

RELAZIONE TECNICA

INTEGRATIVA

***RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO PER IL RECUPERO
DI PORZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE "CIRCOLO RICREATIVO"
POSTO IN PRATO VIA DEL FERRO 22 e 24***



***RICHIEDENTE
ASSOCIAZIONE CIVILE CASA DEL POPOLO "RINASCITA" CAFAGGIO
(Presidente: Nannetti Carlo)***

***PROGETTISTI
GEOM. RINDI ROBERTO
ING. GIANCARLO RICCI***

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

La richiesta di approvazione di Piano di Recupero interessa un immobile con tipologia a "terratetto" facente parte di un complesso edilizio residenziale sito in località **Cafaggio**. L'immobile è parte integrante del complesso del **circolo ricreativo A.R.C.I.** ivi esistente, costituendone una porzione, ed è interessato dal *tipo di intervento Rc-c risanamento conservativo di matrice residenziale nei tipi tradizionali* ed inserito nel *sub-sistema R2 "la città antica residenziale"*. Il progetto prevede la demolizione del solaio interno al primo piano e la copertura dell'immobile e la loro ricostruzione in modo da uniformare il livello del piano primo con l'intero complesso del circolo ricreativo, le modifiche comporteranno una migliore fruibilità da parte degli avventori del circolo alle sale ricreative poste al piano primo, tramite la realizzazione di un più consono collegamento verticale (scala interna) in sostituzione delle due attualmente esistenti e non conformi alle normative vigenti (L.13/89). L'intervento si propone inoltre di eliminare la promiscuità dell'attuale distribuzione interna, separando il percorso esistente fra la sala ristorazione e la cucina, dal disimpegno che permette l'accesso ai servizi igienici dalla sala.

Con l'intervento non è prevista la modifica dell'attuale giacitura planimetrica dell'edificio, ma lo stesso verrà impostato su una maggiore altezza con un rialzamento della gronda di un metro (mt. 1,00) uniformando la quota di gronda a quella degli altri edifici esistenti ad esso adiacenti, con un volume in ampliamento di circa 80 mc. .

Si fa presente che il p.d.r. non prevede il superamento di alcuni aspetti del risanamento conservativo legati alla metodologia d'intervento sugli edifici ma si spinge fino a proporre interventi edilizi qualificabili come "l'adeguamento in gronda" superando di fatto le categorie di intervento.

L'intervento così ipotizzato può forse ricondursi ad interventi di ristrutturazione ammessi anche nella disciplina **Rc** , considerato anche che la nuova soluzione ipotizzata non comprometterebbe l'assetto complessivo dell'ambito in **Rc** .

Rispetto alla **matrice "c" (residenziale tradizionale)** che è stata attribuita all'area di cui fa parte l'immobile, è da evidenziare che: trattandosi di una porzione di edificio che si trova "a cavallo" tra matrice residenziale tradizionale "c" (della quale ha però perso la destinazione d'uso da decenni e comunque già dalla fondazione del Circolo che risale agli anni '60) e la categoria "**Sr**" (*Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, discoteche, centri polivalenti, mense*) e che quest'ultimo nel corso del tempo stato oggetto di molti interventi (così come la "schiera" di cui fa parte); che non possiede comunque alcuna caratteristica che ne determini una connotazione residenziale, né un valore storico, ma appare soltanto per "tipologia", integrato con gli altri edifici adiacenti e componenti la stessa "schiera" e lo stesso fronte sulla strada, con caratteristiche meritevoli di conservazione che comunque non verranno alterate trattandosi di un intervento di modesta entità e che anzi porterà ad uniformare maggiormente la "schiera" esistente, portando l'altezza in gronda dell'immobile in oggetto al pari di quella dell'immobile ad esso adiacente.

Per quanto concerne invece gli **Standards**, non si è ritenuto necessario intervenire con il progetto in quanto l'intervento, vista la tipologia e la modesta entità dello stesso, non influirà su di essi.

CARATTERISTICHE PROGETTUALI e EFFETTI PAESAGGISTICI

L'edificio sul quale si vuole intervenire ha pianta rettangolare, è di vecchia costruzione, ha tipologia a "terratetto" e fa parte di un complesso edilizio prevalentemente residenziale ("schiera") sito in Comune di Prato - località Cafaggio via del ferro 22 e 24, per il quale il vigente **R.U.** prescrive il *tipo di intervento Rc-c risanamento conservativo di matrice residenziale nei tipi tradizionali* ed è inserito nel *sub-sistema R2 "la città antica residenziale"*, nello Schema direttore **SD 12**, zone omogenee **B** ; **UTOE 21** ; Unità minima di intervento **21_5** .

L'immobile è parte integrante del complesso del **circolo ricreativo A.R.C.I.** ivi esistente, costituendone una porzione, mentre la parte del complesso che non è oggetto dell'intervento proposto, ma che sostanzialmente, essendo un tutt'uno con l'edificio in oggetto, rientra nelle considerazioni da prendere del piano di recupero, individuata dai civici n. 24a e 24b, viene inserita dal vigente **R.U.** nel sub-sistema **L4 "i centri civici" a destinazione d'uso Sr** (*Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, discoteche, centri polivalenti, mense*).

La porzione del Complesso edilizio in esame si sviluppa al suo interno con i vani a destinazione d'uso che sono a servizio di quelli del corpo principale, cioè del Bar e della sala Ristorante del Circolo Ricreativo, tra i quali la **Cucina**, i **Servizi igienici** (tra i quali quelli per i portatori di handicap) ed un **disimpegno** comune sia ai Servizi Igienici che alla Cucina che al Bar, al **Piano Terra**. Anche le **due scale interne** per accedere al **Primo Piano** ricadono nell'area oggetto di intervento. Al **Piano Primo** sono presenti **due sale ricreative**, uno **spogliatoio**, ed un **ripostiglio** oltre alla grande **Sala Polifunzionale**, la quale però ricade nella porzione dell'immobile all'interno del sub-sistema **L4 ("i centri civici" a destinazione d'uso Sr)** e alla quale si può accedere solo attraversando la scala interna appartenente all'edificio oggetto della richiesta di Piano di Recupero.

I locali posti al piano terra presentano una grave problematica di distribuzione interna e di promiscuità anche a livello igienico e funzionale, in quanto l'unico Disimpegno esistente è comune sia ai Servizi Igienici che alla Cucina che al Bar ed alla Sala ristorazione, pertanto gli avventori del Bar o della Sala Ristorazione che vogliono raggiungere i Servizi Igienici devono "condividere" il loro percorso con i Camerieri che trasportano le vivande ed i cibi dalla Cucina verso la Sala ristorazione o viceversa. Inoltre il solaio del soffitto della Cucina esistente, in legno, risulta ormai vetusto e lesionato, e presenta una struttura portante composita (mista acciaio e legno) probabilmente anche non rispettosa delle ultime normative sulla staticità degli edifici. Le due rampe di scale per accedere dal piano terra al piano primo, l'una dal suddetto disimpegno dei Bagni e l'altra dal Bar, presentano entrambe dimensionamenti e rapporti alzata/pedata non conformi al quelli prescritti dal regolamento comunale in riferimento alla Legge 13/89, per quanto riguarda i locali pubblici. Questa limitazione limita fortemente la fruibilità delle sale ricreative poste al piano primo, che dovrebbero invece rappresentare il fulcro dell'attività del Circolo ricreativo. Al piano primo poi, se si escludono le problematiche di collegamento per l'accesso alla grande Sala polifunzionale (ricadente nel sub-sistema **L4-Sr**), ci sono poi gravi problemi da parte degli avventori per la fruibilità delle altre **due sale più piccole**, dei **bagni** e dello **spogliatoio**, dovuti anche questi ad un ulteriore dislivello del piano di calpestio interno che è superabile solo attraverso una **ulteriore piccola rampa di scale**.

Le **due sale più piccole** inoltre necessitano di una revisione delle aperture esterne in quanto non risultano verificati correttamente i rapporti aereo-illuminanti. Infine la copertura delle due sale piccole, avente struttura in legno e controsoffittatura interna, necessita di interventi di risanamento e/o ricostruzione in quanto le altezze interne non rispettano i vigenti requisiti igienico sanitari imposti dal regolamento edilizio comunale. Pertanto da un'analisi igienico-funzionale del fabbricato si può ritenere auspicabile un eventuale ripristino delle normali condizioni igieniche e statiche che comunque comporterebbe una metodologia di intervento che obbligatoriamente (per aspetti anche puramente normativi inderogabili) va oltre la categoria di intervento prescritta. La proposta progettuale è quindi indirizzata, alla possibilità di attribuire all'edificio una idonea caratura strutturale e materia per la funzione sociale che riveste e che si intende di migliorare. Il rialzamento in gronda, non ha alcun fine speculativo, ma tale scelta è motivata in funzione dello sviluppo delle attività che vengono svolte all'interno del **Circolo Ricreativo**, il quale, pur contando locali a disposizione al piano primo, questi ultimi non risultano sfruttati, in quanto abbisognosi di opere che li adeguino alle vigenti normative che vengono applicate nei locali aperti al pubblico. Questa legittima aspettativa non può però essere attesa, stante la consistenza volumetrica attuale dell'immobile che, ancorché sottoposta ad intervento di risanamento conservativo, non consentirebbe comunque una migliore fruizione dei locali da parte degli avventori del **Circolo Ricreativo**. La proposta progettuale che viene posta all'attenzione, consentirebbe invece, mediante un leggero aumento di cubatura, di 80 mc. circa, di uniformare il livello del piano di calpestio del piano primo dove si potrebbero svolgere le maggiori attività del circolo ricreativo, portando l'attuale quota di gronda al pari della gronda del fronte degli edifici di stessa tipologia adiacenti, uniformando così anche esteriormente l'immobile al proprio contesto urbanistico. In sintesi l'intervento proposto comporterebbe: la demolizione del solaio interno al primo piano e la copertura dell'immobile e la loro ricostruzione in modo da uniformare il livello del piano primo con l'intero complesso del circolo ricreativo, le modifiche comporteranno una migliore fruibilità da parte degli avventori del circolo alle sale ricreative poste al piano primo, tramite la realizzazione di un più consono collegamento verticale (scala interna) in sostituzione delle due attualmente esistenti e non conformi alle normative vigenti (L.13/89). L'intervento si propone inoltre di eliminare la promiscuità dell'attuale distribuzione interna, separando il percorso esistente fra la sala ristorazione e la cucina, dal disimpegno che permette l'accesso ai servizi igienici dalla sala (vedi tavole allegate).

La possibilità di deroga, la cui richiesta è evidentemente basata su motivazioni di carattere sociale, trova corrispondenza nell'articolato normativo vigente, rispetto alle condizioni imposte dall'art.54 L.R. 1/2005, per le quali detta deroga è esercitabile. Si precisa inoltre che la realizzazione di un intervento di questo genere, la cui natura ed il suo impatto, sono modesti, determina una reciproca utilità, sia in termini di corresponsione di un importante contributo di costruzione, per il Comune, che per il Richiedente il quale ha così la possibilità di risolvere le problematiche igienico-funzionali. Dal punto di vista dell'ingombro planovolumetrico il nuovo manufatto non determinerà variazioni significative rispetto a quella che è l'attuale percezione delle volumetrie, anche perché sarà mantenuto l'originario andamento della copertura, mentre dal punto di vista contestuale, la possibilità di realizzare identiche finiture rispetto agli edifici contermini, produrrà un generale miglioramento.

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO.

L'immobile è posto nel Comune di Prato in Località Cafaggio ed è ubicato in un'area all'interno del centro abitato posta a confine con un'area a destinazione industriale-artigianale, priva com'è di significativi aspetti paesaggistici.

MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.

L'area comprendente il fabbricato, è ubicata in zona pianeggiante. La zona in cui è compresa l'area in oggetto risulta compresa all'interno dell'area urbana e non è pertanto caratterizzata da particolari forme di vegetazione caratteristica al di là di quella del verde "urbano".

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE.

L'immobile oggetto di richiesta del **PIANO DI RECUPERO** è situato in Comune Di Prato (PO) via del Ferro n.c.22 e 24 ed è costituito da un'unica unità immobiliare con tipologia a "terratetto" disposta su due piani e costituita da tre corpi di fabbrica con altezze diverse oltre ad un ampio resede tergaie, di proprietà dell'Associazione civile CASA DEL POPOLO "RINASCITA" CAFAGGIO, rappresentata dal proprio Presidente, il Sig. Nannetti Carlo Alberto. All'Ufficio del Territorio di Prato, l'immobile è identificato sul Foglio 82, della Particella n.154 subalterno 500 e Particella n.985.

RIFERIMENTI URBANISTICI E REGOLAMENTARI.

L'area oggetto degli interventi per cui si predispose il "Piano di Recupero" è urbanisticamente inquadrata nel seguente modo:

- **UTOE/UMI:** 21 / 21_5
- **Sub-Sistema:** Rc-c / R2 ed L4

Gli interventi proposti interessano immobili soggetti ai seguenti vincoli o limitazioni:

- **Parte III – Tit. I D.Lgs 42/2004** (beni paesaggistici e ambientali)
- **Parte III – Tit. I D.Lgs 42/2004** (beni tutelati per legge – 142)
- **Rispetto pozzi** (D.Lgs 152/2006)

CRONOLOGIA DEGLI ATTI ABILITATIVI.

Per quanto riguarda la Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni il fabbricato, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data è stato oggetto delle seguenti concessioni ed autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia n°ST-483-1986** del **05/06/1986**, Prot.44558, rilasciata il 26/01/1987, ritirata il 07/02/1987
- **Concessione Edilizia n°02-448-1993** del **12/06/1993**, Prot.29939, rilasciata il 25/09/1997, ritirata il 04/10/1997
- **Concessione Edilizia n°02-870-1998** del **12/11/1998**, Prot.84911, rilasciata il 06/08/1999, ritirata il 01/09/1999
- **Certificato di Agibilità ABAG-69531-1999**, Prot.69531, richiesta il 27/10/1999, rilasciata 20/12/1999
- **D.I.A.E. PE-1753-2002**, Prot.37967 del **19/06/2002**
- **D.I.A.E. PE-1601-2004**, Prot.41895 del **01/07/2004**

FOTO AEREA DELL'AREA



NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E DELL'AREA TUTELATA.

"Stato attuale e Stato di conservazione dell'Immobile"

Allo stato attuale l'immobile pur lamentando le problematiche igienico-funzionali precedentemente indicate, risulta trovarsi in un buono stato di manutenzione generale, dato derivante anche dalle recenti opere edilizie effettuate sull'immobile con l'ultimo permesso risalente al 2004 (D.I.A.E. PE-1601-2004, Prot.41895 del 01/07/2004). Vi sono comunque alcune problematiche anche strutturali tali da non poter essere ignorate a lungo, vedi ad esempio la struttura promiscua del soffitto delle Cucine.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.

Ai fini dell'inserimento nel contesto paesaggistico, occorre puntualizzare che le opere previste non comporteranno modifiche sostanziali alle proporzioni ed al profilo dell'aggregato edilizio ed alla sistemazione dell'aggregato circostante, pertanto per una migliore descrizione di quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione degli elaborati già allegati all'istanza ed ai nuovi elaborati tecnici allegati alla presente relazione.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati all'Istanza.

I tecnici

Ass. Civile Casa del Popolo
"RINASCITA", CAFAGGIO
[Handwritten signature]



RICCARDO E ROBERTO RINDI Geometri Associati

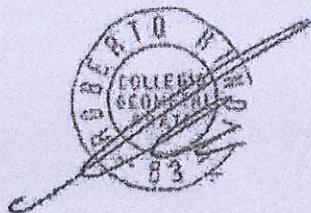
Via Goraccia 15/a - PRATO - Tel. 0574/620730 Fax. 667040

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE PIANO
ATTUATIVO (AI SENSI DEL CAPO IV, TITOLO V
DELLA L.R.1/05) PIANO DI RECUPERO
DELL'IMMOBILE CASA DEL POPOLO
"RINASCITA" CAFAGGIO**

**Richiedente: Ass.Civ.Casa del Popolo
Rinascita Cafaggio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE :
Prato-Via del ferro n.22,24 -Loc.Cafaggio**

**Simulazione dell'intervento
(foto-inserimento)**



Ass. Civile Casa del Popolo
"RINASCITA", CAFAGGIO

[Handwritten signature]







stato attuale



**fotomodellazione
dello stato dopo
l'intervento**



foto del fronte su via del ferro "stato attuale"



foto del fronte su via del ferro "foto-modellazione"

foto del retro sul resede "stato attuale"



foto del retro sul resede "foto-modellazione"

