

Studio Tecnico Associato

Arch. Tusa Anna Maria
Arch. Barni Fabrizio Massimo
Arch. Lucchesi Massimo
Via B. Buozzi n.49
59100 - PRATO

Studio Tecnico

Ing. Nistri Paolo
Via Mozza sul Gorone n.1/g
59100 - PRATO

RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO Risanamento Conservativo edificio civile abitazione con frazionamento in sei unità immobiliari posto in Prato Via San Martino per Galceti nc. 149.
Proprietà Immobiliare MO.BA. srl.**

La richiesta che si viene a chiedere, illustrata nelle tavole grafiche allegate, riguarda sia la conformità dell'intervento che il suo inserimento nel contesto urbanistico-edilizio circostante.

Nel P.R.G. del Comune di Prato gli immobili e pertinenze sono classificati Rc-a V7 ed inseriti nell'elenco di cui all'art. 120 con il n. 32 Casa Tempestini cat. B ; rappresentato al N.C.E.U. Foglio 22 part. 51 sub. 2/3/4/5 del comune di Prato.

Trattasi di un vecchio immobile ex rurale addossato alla Via San Martino per Galceti, senza particolari caratteri architettonici né finiture di pregio, che ha perso oramai da diversi anni la sua vocazione agricola a servizio del colono pur mantenendo la sua natura storico-ambientale.

Allo stato attuale l'immobile e le sue pertinenze si presentano in uno stato di degrado avanzato in quanto risultano disabitati oramai da diversi anni, è quindi volontà della proprietà il recupero igienico-funzionale ai fini abitativi degli edifici in oggetto predisponendo gli strumenti urbanistici e costruttivi necessari a raggiungere tale fine.

In data 02.05.2011 con P.G. n. 55006 veniva presentata richiesta di **Parere Preventivo PARU-7-2011** per risanamento conservativo e frazionamento dei fabbricati in oggetto; in data **02.10.2012** la **Commissione Consiliare Permanente n. 4** esprimeva il seguente parere: “ **parere favorevole all'unanimità alle condizioni allegate alla presente** ”.

Il progetto prevede due tipi di intervento nel rispetto delle indicazioni espresse dalla Commissione sul Parere Preventivo sia per l'antico complesso che per la ricostruzione del nuovo manufatto, delle loro pertinenze e accessi, e precisamente:

uno che riguarda l'edificio principale (l'antico complesso) dove si prevedono di ricavare quattro unità immobiliari (due al piano terra e due al piano primo) mediante una serie di opere che tendono per quanto possibile al mantenimento della struttura esistente

sia per le murature principali che per le aperture, finestre e portefinestre, ma con interventi piu' incisivi sui solai e sulla copertura per rendere i locali abitabili prevedendo un lieve rialzamento delle falde del tetto sulle due porzioni laterali nel rispetto dei requisiti igienici

dei locali interessati e fermo restando il mantenimento dell'attuale articolazione volumetrica dei corpi di fabbrica;

l'altro che riguarda la demolizione dei volumi di quegli annessi agricoli privi di valore storico-architettonico attualmente addossati sia all'edificio principale che al muro di confine, e ricostruzione di un nuovo manufatto edilizio all'interno del lotto di pertinenza (si prevedono di ricavare due unità immobiliari) in prossimità dell'edificio principale, in modo da ricomporre una aggregazione edilizia intorno ad uno spazio centrale riconoscibile (aia) tipico dell'organizzazione agricola; il nuovo manufatto (ad un piano fuori terra) rispecchia, per giacitura, dimensione e involucro, quello demolito (vedi tav. 6), la demolizione non riguarda il porticato esistente che verrà mantenuto nella sua forma e dimensione, con destinazione a rimessa a comune per le varie unità.

La sistemazione esterna del lotto di intervento prevede una pavimentazione con pietra a spacco ad opera incerta alternata a macchie di verde e arbusti di varia essenza e porzioni seminate a prato, la parte adibita a passaggio carrabile e parcheggio sarà delimitata da una bordura sempreverde in modo da renderla ben distinta dalla restante porzione intorno agli edifici, spazi che manterranno comunque l'unitarietà e i caratteri propri della matrice rurale.

Gli edifici in oggetto e le loro pertinenze risultano esse fuori del "centro abitato" e quindi soggetti alle norme come da Nuovo Codice della Strada (Art. 26 del Reg. di Esec.), lo stato dei luoghi evidenzia che la Via San Martino per Galceti ha già una sua ben precisa sede stradale (vedi tav. **1A**) con larghezza costante e presenza di pubblica illuminazione ben evidente e lineare, in accordo con l'**U.O. Urbanizzazioni Private** si prevede di mantenere l'allineamento della recinzione esistente in considerazione che dal limite della sede stradale alla nostra recinzione esiste uno spazio (di proprietà pubblica) con larghezza di ml 6,00 circa che potrà essere destinato a parcheggio.

Lungo il fronte interessato dall'intervento si prevede la posa in opera di una recinzione in muratura intonacata, cancello pedonale e carrabile in ferro verniciato, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione in diretta esecuzione si prevede la creazione di un marciapiede a larghezza variabile, la sistemazione del verde addossato all'immobile e la asfaltatura fra il fronte della sede stradale e il marciapiede.

Per quanto riguarda le opere di finitura esterne vedi tav. grafica **4 A**.

Risultano verificati e soddisfatti i rapporti aeroilluminanti del nuovo manufatto (vedi tav. **5**), per quanto riguarda la verifica per l'antico complesso - stante il suo valore storico/documentale - non risulta soddisfatta in alcuni ambienti (vedi tav. **5**), si dovrà andare in deroga.

La scelta progettuale sopradescritta tende a valorizzare il corpo di fabbrica principale liberandolo dai volumi secondari che ne impediscono la completa fruibilità e

funzionalità risultando addirittura addossati alle finestre principali, conseguente spostamento con diversa giacitura dei volumi secondari; **lungo la via San Martino per Galceti si trovano vari esempi di questo tipo di architettura con l'edificio principale fronteggiante la pubblica via e i volumi secondari posti lateralmente all'edificio stesso.**

Prato li 28 gennaio 2013.

I Progettisti