

Arch. ALBERTO SUARDI

via XXIV Maggio n. 22 59100 Prato Tel / Fax 0574 603608
C.F. SRDLRT83A24D612C

Piano di Recupero per la riqualificazione igienico
funzionale di fabbricato rurale con cambio di
destinazione d'uso a civile abitazione

COMUNE DI PRATO

Via Magenta

Richiedente:

Mattia Lo Giudice - c.f. LGDMTT92E22G999C

Progetto e Direzione Lavori:

arch. ALBERTO SUARDI
via XXIV Maggio nc 22 - 59100 Prato

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Tav. RZ 01

Giugno 2022

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Piano di Recupero per la riqualificazione igienico funzionale di fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, posto in Prato (PO) in via Magenta, secondo l'art. 101 comma 6 delle N.T.A. del vigente P.O.

RICHIEDENTE

Mattia Lo Giudice (C.F. LGD MTT 92E62 G999G) residente in Prato (PO) in Via Viaccia a Narnali nc 114.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Nel vigente Piano Operativo l'edificio e l'area oggetto della presente ricadono in:

UTOE "8"

Zona Omogenea "E"

Tipo di intervento "E3"

Area di tutela degli edifici di valore "C2"

Paesaggi rurali "PR.8"

Ambito rurale "AR.3"

Il fabbricato e l'area di intervento risulta inoltre ricadente in area sottoposta a tutela di ai sensi della Parte III, Titolo I del Dlg. 42/2004, art. 142 Comma "1" Lettera "C".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile oggetto della presente è identificato al foglio 30, mappale 23, e l'area circostante su porzione del mappale 1434, foglio 30 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente risulta essere di vetusta costruzione; attualmente si trova in pessimo stato di conservazione ed è quasi totalmente crollato.

Per quanto concerne l'evoluzione storica dell'area oggetto di studio, dopo aver effettuato ricerche, si deduce che della sua origine si hanno poche notizie, ma è possibile ricostruire una sua cronistoria dell'impianto edificatorio in tre fasi (vedi RZ 01_02). La prima porzione di edificio era già presente nel 1789 nel "Campione delle Strade della Comunità di Prato", la seconda è presente nel "Catasto Leopoldino" (1820-1835), e la terza si può evincere dall'immagine aerea del 1954 (e anche del 1963), data in cui l'immobile appare nella sua attuale conformazione.

Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica di forma quadrilatera, aderenti e sfalsati, con una facciata posta lungo via Magenta.

Il primo corpo di fabbrica, posto lungo la via, è composto da due piani fuori terra ed è ancora presente una porzione di copertura, a falde di tipo a capanna. Il secondo corpo è

attualmente a cielo aperto, ma si può risalire alla sua conformazione originaria della copertura ad una unica falda.

Le parti non totalmente crollate si presentano in cattivissime condizioni statiche, con presenza di macerie derivate dai crolli, e questo non ha permesso di poter effettuare sicuro e preciso rilievo del fabbricato nella sua interezza.

Si può comunque dedurre (vedi documentazione fotografica) che la sua struttura in elevazione è composta da una muratura portante di tipo misto, di pietra e mattoni in laterizio, i solai avevano una struttura a travi e travetti in legno con soprastante tavolato in legno e pianelle in cotto, tipiche delle strutture costruite nel periodo storico sopra identificato, come la struttura di copertura.

La gronda dell'edificio è ancora ben identificabile, ed è composta con due file di pianelle in cotto sovrapposte.

L'aria esterna oggetto della presente, invece, comprende un'ampia porzione di terreno agricolo limitrofo al fabbricato, confinante con via Magenta e con strada vicinale privata. Il terreno attualmente risulta incolto e su due lati è perimetrato da fosse campestri con presenza di vegetazione ripariale. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla via Magenta.

DESCRIZIONE E CONFORMITA' INTERVENTI

La presente si rende necessaria al fine di una riqualificazione igienico funzionale di fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

Lo studio del presente intervento è cominciato con una ricerca a livello storico, territoriale, urbano e paesaggistico, capendo i rapporti tra essi, il fabbricato e il contesto dov'è posto.

Si è quindi passati al conseguimento dell'attuale progetto per la realizzazione di due unità immobiliari residenziali oltre a locale deposito, che saranno realizzate tramite interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) e di Ristrutturazione Edilizia Conservativa (RIC) del fabbricato, secondo quanto definito dall'art. 144 delle N.T.A. del vigente P.O.

Gli obiettivi progettuali che si intendono raggiungere sono, da un lato, la volontà di recuperare e conservare le tracce del passato e, dall'altro, il desiderio di inserirsi nel contesto odierno.

A tal fine saranno conservati e recuperati i caratteri storici e tipologici del fabbricato e gli elementi complementari esterni e di finitura originali. Dove questo non sarà possibile, saranno ricostruiti o integrati con le stesse caratteristiche dell'esistente, non cambiando la percezione della storicità del fabbricato. Non saranno attuate trasformazioni tipologiche, alterazioni della composizione architettonica, dei prospetti (fatto salvo la riapertura di finestre attualmente tamponate), modifiche della sagoma e del volume (fatto salvo i volumi in ampliamento, l'efficientamento energetico dell'edificio e all'adeguamento alla normativa antisismica).

Più precisamente gli interventi al fabbricato prevedono:

-) la ricostruzione delle parti del fabbricato crollate e delle sue strutture portanti, verticali e orizzontali, con le stesse tecniche e modalità di posa di quelle ancora presenti (vedi tavola I 2_EP 02), dove sarà previsto il recupero di materiale tradizionale o del tipo fatto a mano (punto "d", comma 3, art. 144 delle N.T.A. del P.O.).

-) adeguamento alla normativa antisismica, con la realizzazione di nuova sottofondazione, di cordolo di coronamento in copertura, oltre agli interventi strutturali di ripristino delle murature ancora presenti (vedi tavola I 2_EP 02).

-) la realizzazione di nuovi impianti (elettrico, termico, idrico sanitario, smaltimento liquami, ecc) secondo le attuali normative in vigore, per rendere il fabbricato abitabile e agibile.

-) realizzazione di nuova distribuzione interna del fabbricato, per la composizione delle nuove unità immobiliari, rispettando quanto definito nel punto "a" ed "f", comma 3, art. 144 delle N.T.A. del P.O.

-) inserimento di finestre a tetto, rispettando quanto definito nel punto "e", comma 3, art. 144 delle N.T.A. del P.O. e art. 123 del R.E. Comunale. Si ritengono infatti verificate e rispettate le condizioni della dimensione massima per falda e della destinazione d'uso dei locali sottotetto, come da verifica riportata nell'elaborato grafico EP_02.

-) la realizzazione di nuovi elementi interni di finitura, con la realizzazione di nuovi pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc. , al fine di rendere l'edificio completamente abitabile. Le finiture interne rispetteranno la storicità del fabbricato di matrice rurale.

-) inserimento di nuovi infissi in legno a taglio termico con vetrocamera, di colore naturale scuro.

-) inserimento sulla copertura di pacchetto di coibentazione, con soprastante guaina impermeabilizzante e nuovo manto di copertura in coppi ed embrici di tipo anticato, integrato con materiale di recupero.

Si precisa che in tale intervento non verrà modificata la percezione dell'attuale canale di gronda, secondo quanto definito nel punto "g", comma 3, art. 144 delle N.T.A. del P.O. , come meglio riportato nell'elaborato grafico EP_02.

-) inserimento sulla copertura di linee vita per la sua manutenzione, oltre ad essere inserito un nuovo lucernario a passo d'uomo per ogni unità immobiliare.

-) realizzazione di ampliamento volumetrico ai sensi dell'art. 148 delle N.T.A. del P.O. in conformità con l'art. 2 comma 1 lettera b della L.R. 3/2017, per la realizzazione di portico e di ampliamento volumetrico ad una delle unità immobiliari. Saranno realizzati su porzione tergale e laterale del fabbricato, non visibili dalla strada.

Il portico sarà realizzato sul prospetto nord-ovest del fabbricato, avrà struttura portante di copertura realizzata con travi e travetti in legno, con soprastante scempiato in piastrelle di laterizio e manto di copertura in coppi ed embrici, sempre in laterizio di tipo anticato. Tale struttura sarà ancorata su pilastri in muratura, intonacati a civile e tinteggiati dello stesso

colore del fabbricato principale. L'intervento, come già precisato, verrà realizzato con bonus volumetrico.

L'altro ampliamento volumetrico del fabbricato, invece, avverrà sul prospetto tergale. Sarà realizzato su porzione adiacente al fabbricato, con struttura portante in elevazione di tipo a muratura portante, intonacata a civile e tinteggiata, e con struttura di copertura realizzata con travi e travetti in legno, con soprastante scempiato in piastrelle di laterizio e pacchetto di coibentazione assottigliato in gronda, guaina impermeabilizzante e nuovo manto di copertura in coppi ed embrici di tipo anticato.

-) installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura del nuovo portico posto sul prospetto Nord-Ovest. I pannelli saranno di tipo integrati con celle rosse, nella misura come definito dall' art. 166 del R.E. vigente. I pannelli fotovoltaici non saranno visibili dalla strada. L'intervento di cui sopra, non prevede l'inserimento dei pannelli su falde prospicienti la pubblica via, come da art. 166 del RE del Comune di Prato.

-) tutti i prospetti verranno tinteggiati con i colori previsti come da art. 142 del RE di Prato in cui viene definito il Piano del Colore, in particolare la finitura dei prospetti sarà F40476. Le gronde e i pluviali saranno in rame. Si specifica che non verranno utilizzati intonaci sintetici per l'intervento.

Per quanto riguarda gli interventi agli spazi esterni, invece, saranno mantenuti i caratteri tipologici e vegetazionali originali. Sarà conservata la vegetazione ripariale presente e verrà mantenuta l'attuale natura dei terreni agricoli e degli spazi verdi.

Sarà inserita nuova siepe arbustiva in prossimità della recinzione di delimitazione della proprietà, di impianto irregolare disposta in modo tale da ricreare l'effetto delle siepi spontanee. Tale siepe verrà inserita anche lungo il fosso esistente.

Le specie utilizzare saranno il Sambucus nigra, Cornus mas, Prunus avium, Lauro nobilis, Cretegus oxyacantha.

In prossimità della via Magenta, sarà previsto un ingresso carrabile alla proprietà, con la realizzazione di recinzione lungo strada (vedi tavola 09_Prospetto via Magenta), formata da muretto in pietra. L'ingresso sarà asfaltato al fine di non trasportare detriti o fango in carreggiata.

All'interno della proprietà sarà previsto un'area a parcheggio carrabile, realizzata con "ghiaia naturale".

I marciapiedi esterni perimetrali al fabbricato saranno lastricati in pietre e la corte/aia sarà, invece, realizzata con "ghiaia naturale".

Per delimitare il perimetro della proprietà, sarà inserita una rete di recinzione formata da paletti in legno e rete metallica.

In riferimento agli spazi esterni si specifica che sarà rispettato quanto disciplinato dall'art. 145 delle N.T.A. del vigente P.O.

Per quanto riguarda quanto disciplinato dagli articoli 101 e 102 delle N.T.A. del vigente P.O., si precisa quanto segue:

-) le unità abitative che saranno realizzate avranno una "Se" superiore alla minima richiesta dal comma 3 art. 101 (vedi tavola grafica 13_EP 04a)

-) le unità abitative avranno un rimessaggio di attrezzi agricoli di superficie maggiore alla minima richiesta dal comma 4 art. 101 (vedi tavola grafica 13_EP 04a)

-) per ogni unità abitativa è stata individuata un'area di pertinenza con superficie maggiore alla minima richiesta dal comma 5 art. 101 e art. 102 (vedi tavola grafica 13_EP 04a)

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati e alla documentazione tecnica che insieme alla presente costituiscono parte integrante richiesta.

Il tecnico

Arch. Alberto Suardi

Prato, giugno 2022

Firmato da:

Suardi Alberto

codice fiscale SRDLRT83A24D612C

num.serie: 91899876475709270620238827730826623774

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 10/11/2020 al 11/11/2023