

# 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 PAESAGGISTICA

Tav. RZ 10

Giugno 2022

RELAZIONE PAESAGGISTICA  
AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/05

1. RICHIEDENTE *MATTIA LO GIUDICE*

persone fisiche    società    impresa    ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

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

3. OPERA CORRELATA

edificio    area di pertinenza o intorno dell'edificio    lotto di terreno    strade, corsi d'acqua  
 territorio all'aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

temporaneo o stagionale  
 permanente

5a. DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza):

residenziale    ricettiva/turistica    industriale/artigianale    agricolo    commerciale/direzionale  
 altro...Edificio rurale- Futura Residenza.....

5b. USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno):

urbano    agricolo    boscato    naturale non coltivato    altro.....

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

centro o nucleo storico    area urbana    area periurbana  
 insediamento agricolo    area naturale  
 altro.....  
 territorio agricolo    insediamento sparso

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

pianura    versante  
 altopiano/promontorio  
 crinale (collinare/montano)    piana valliva (montana/collinare)  
 costa (bassa/alta)    altro.....

## 8. UBICAZIONE DELL'OPERA E DELL'INTERVENTO

Ortofoto



### Disciplina dei suoli e degli insediamenti - Piano Operativo

Scala 1 : 2.000

1.665.626



4.862.838

1.665.089

EPSG:3003





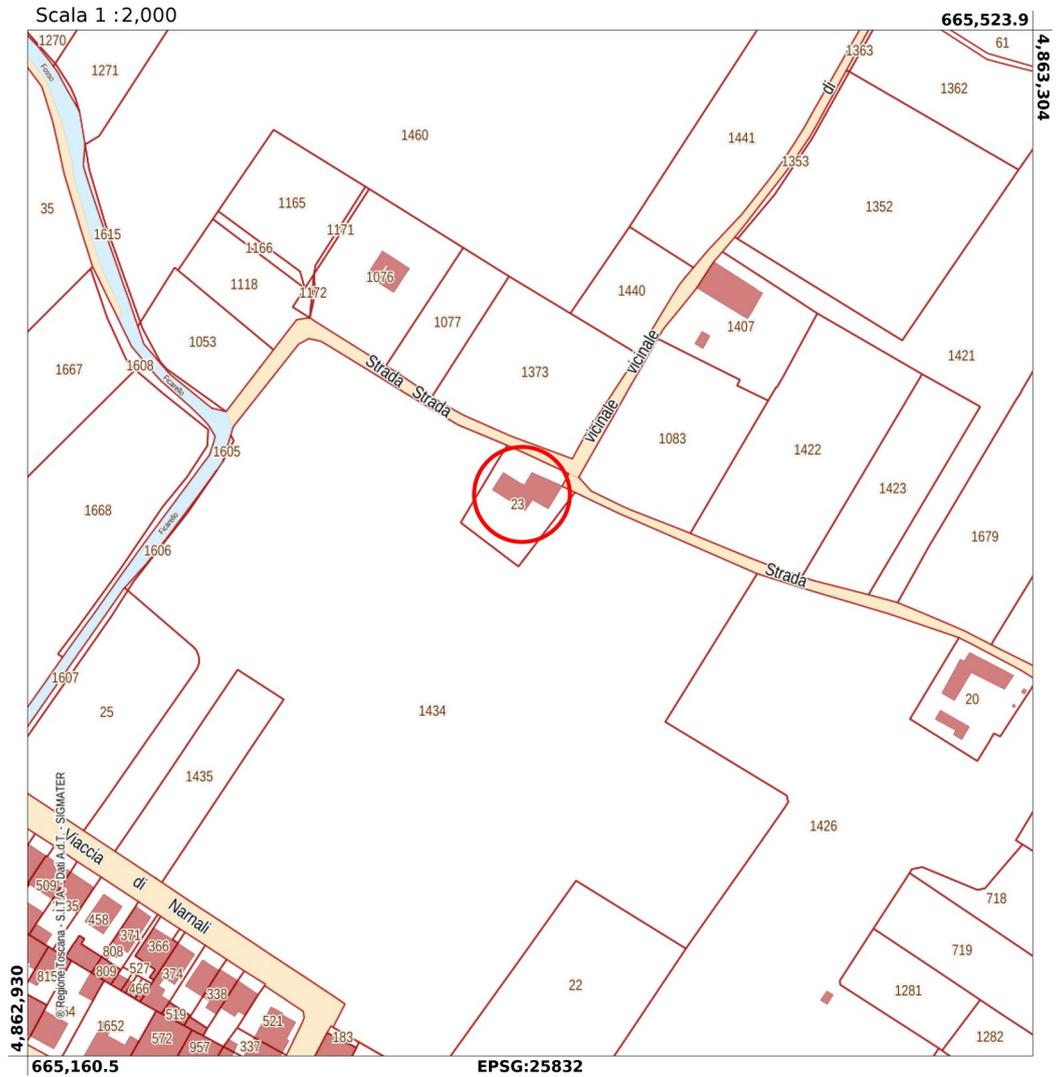
Estratto di Mappa Catastale



Regione Toscana



Catasto e Urbanizzazione



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE

*VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA*

10. a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136-141-157 D.Lgs. 42/04 ess.mm.ii.):

Tipologia di cui all'art. 136 comma 1

- a) cose immobili    b) ville, giardini, parchi    c) complessi di cose immobili    d) bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate:

10. b. PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04)

- a) territori costieri    b) territori contermini ai laghi    c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua  
 d) montagne sup. 1200/1600 m    e) ghiacciai e circhi glaciali    f) parchi e riserve  
 g) territori coperti da foreste/ boschi    h) università agrarie e usi civici    i) zone umide  
 l) vulcani    m) zone di interesse archeologico

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA:

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

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 piastrelle 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 piastrelle in cotto sovrapposte.

L'area 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.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

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.

-) 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.

-) la realizzazione di nuovi impianti 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.

-) 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.

-) 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.

-) 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, Creategus oxyacantha.

In prossimità della via Magenta, sarà previsto un ingresso carrabile alla proprietà, con la realizzazione di recinzione lungo strada, formata da muretto in pietra intonacato a civile e tinteggiato.

All'interno della proprietà sarà previsto un'aria a parcheggio carrabile, realizzata con "ghiaia naturale". I marciapiedi esterni perimetrali al fabbricato saranno lastricati in pietre a 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.

Le unità abitative avranno uno spazio accessorio per rimessaggio di attrezzi agricoli di superficie maggiore alla minima richiesta dal comma 4 art. 101.

### 13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Per quanto riguarda gli effetti conseguenti alla realizzazione delle opere si può dire che, gli interventi rispettano la storicità dell'edificio e l'area cui è posto, inserendosi nel contesto senza alterarlo.

Le porzioni in ampliamento si integrano nel contesto senza alterarlo.

La tinteggiatura delle facciate sarà realizzata sull'intero edificio evitando tinteggiature parziali, le soluzioni cromatiche saranno adeguate alla matrice rurale e alle invarianti cromatiche che caratterizzano tale tipologia.

La ricostruzione della copertura rispetterà la storicità dell'edificio, la gronda riproporrà la stessa forma e la stessa quota di quella esistente. Il manto di copertura sarà realizzato con materiale di recupero e integrato con nuovo di tipo anticato

### 14. MITIGAZIONE DELL' IMPATTO DELL'INTERVENTO

Non sono previste particolari misure di inserimento paesaggistico in quanto le modifiche proposte non alterano il contesto in cui saranno realizzate.

Il Progettista  
Arch. Alberto Suardi

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