

STUDIO TECNICO

DOTT. ING.
PAOLO NISTRI

59100 PRATO – VIA MOZZA SUL GORONE 1/G – TEL/FAX (0574) 464673
C.F. NST PLA 61A26 G999G

RICHIEDENTE: LO CONTE EDILE COSTRUZIONI SRL
Via Valentini – Prato

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO
Podere Fontanelle, Via del Guanto

TITOLO: Relazione Illustrativa

TAVOLA:

RZ01

SCALA:

Il Richiedente

Il Tecnico

RELAZIONE TECNICA

PIANO DI RECUPERO PER LA TRASFORMAZIONE IN COMPLESSO RESIDENZIALE DEL "PODERE LE FONTANELLE", VIA DEL GUANTO

L'immobile oggetto del Piano di Recupero è costituito da un complesso rurale, denominato "Podere Le Fontanelle" con accesso da via del Guanto ed è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Fg. 96 P.IIa 599.

Il complesso consiste in un edificio rurale caratterizzato da un volume principale in muratura mista in pietra e mattoni, disposto su due livelli con copertura lignea a due falde e manto in laterizio oltre a volumi secondari in ampliamento. Essi sono ad unico piano (ad esclusione di una porzione sul lato sud-ovest), caratterizzati tutti da muratura di scarsa qualità.

Non sono presenti elementi costitutivi di pregio od anche di semplice rilievo, se non quale valore testimoniale: il mandolato in mattoni pieni al piano primo sui lati nord ed ovest (il granaio) ed il barbacane nello spigolo sud-est del fabbricato.

Alla attualità l'edificio, anche in ragione delle passate attività edilizie di cui alle P.E. negli anni successivi al 1997 ed al 2008 con legittimità dello stato attuale circostanziata nella relazione RZ 03 a cui è fatto rimando, è in condizione precarie con molte porzioni crollate o demolite come mostrato nei grafici e nella documentazione fotografica, pur essendo ancora presente una tettoia con struttura metallica (ed un residuo della pavimentazione cementizia di essa) per la quale è prevista la demolizione.

Con evidenza il nucleo iniziale dell'edificio è costruito in epoca remota, senz'altro antecedente al 1942 e con successive modifiche antecedenti al 01/09/1967, ma dopo esso è stato oggetto – come anticipato - di un primo progetto di ristrutturazione (Concessione Edilizia P.G. 58886 del 14/10/1996, rilasciata in data 15/05/2000) sebbene mai effettuato e successivamente di un secondo progetto di ristrutturazione (DIAE P.G. 73115 del 28/05/2008) che prevedeva il cambio d'uso in residenza con frazionamento in quattro unità residenziali: questi ultimi lavori ebbero inizio ma poi vennero interrotti e mai conclusi.

Il vigente Piano Operativo colloca l'immobile nel territorio rurale di tipo **PR.6 – “Il nucleo mediceo della Piana”** inserendolo in ambito rurale **AR.3 – “Aree agricole storico testimoniali”**.

Il nucleo più antico della costruzione è censito come Edificio di valore storico testimoniale di tipo **E2 – 2° grado di tutela**, sui quali sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia Conservativa, mentre l'area di pertinenza del complesso ricade nell'area di tutela degli edifici di valore storico testimoniale di **“medio valore C2”**, per la quale si prevede la conservazione della conformazione insediativa originaria.

Stante la attuale condizione di edificio diruto (peraltro manifestatasi con evidenza a partire dal 2020) così come definita dalla LR 3/2017, il progetto tiene conto delle possibilità previste dalla medesima LR in relazione ai bonus ammessi con previsione di nuova costruzione all'interno del lotto di riferimento urbanistico ed inoltre prevede anche la demolizione e ricostruzione in diversa posizione di porzioni incongrue del complesso edilizio seppur legittime del fabbricato principale, in modo da conseguire quale obiettivo progettuale primario la ricostituzione della unitarietà della copertura del nucleo principale a due piani.

Più in dettaglio il progetto prevede la deruralizzazione dell'immobile finalizzata alla realizzazione di n° 2 u.i. residenziali nel corpo principale e di una ulteriore unità immobiliare residenziale quale immobile indipendente usufruendo del bonus previsto dalla LR 3/2017.

Le opere prevedono quindi il recupero del complesso edilizio con trasformazione in residenza e frazionamento in n° 2 unità residenziali, tenendo conto nella distribuzione della struttura muraria esistente, oltre che delle caratteristiche formali dell'edificio in relazione alla organizzazione dei prospetti in modo da variare i medesimi solo con riaperture di porte o finestre rilevabili come già sussistenti nel tempo. E' però necessario prevedere l'inserimento di un nuovo collegamento verticale che consenta l'accesso al piano superiore, mentre il collegamento verticale rilevato nelle PE precedenti ed attualmente non più presente dimostra come il fabbricato ha subito nel tempo modifiche anche sostanziali, essendo la scala posta lungo la facciata principale ed appena dietro la porta di ingresso, situazione certamente anomala per un fabbricato rurale. Nel suo complesso pertanto l'intervento risulta di risanamento conservativo per il corpo originario del fabbricato e di ristrutturazione edilizia conservativa per gli

annessi pertinenziali ad esso perimetrali, mentre la ulteriore unità immobiliare prevista nel lotto urbanistico di pertinenza (tutelata con classificazione C2) risulta come nuova costruzione. Detta nuova costruzione sarà realizzata con struttura muraria e rifinita con materiali tipici del luoghi.

Lo spazio esterno, all'interno del quale è prevista in posizione marginale la nuova costruzione monopiano con destinazione residenza, manterrà comunque carattere unitario se non per le suddivisioni attraverso l'uso di siepe mista secondo un carattere campestre, con impianti ed andamenti spontaneo con essenze tipiche del paesaggio rurale, fermo restando una recinzione perimetrale di sicurezza con accesso anche carrabile per il parcheggio delle autovetture dotate di idoneo ombreggiamento per piantumazione di essenze arboree in posizione marginale. I percorsi ed i parcheggi avranno pavimentazione in stabilizzato di cava, mentre i marciapiedi di accesso alle abitazioni sono previsti con pavimentazioni in elementi lapidei.

Il Piano non prevede interventi urbanizzativi lungo la via del Guanto che costituisce l'accesso ad esso e senza necessità di trasformazione di reti tecnologiche sia in adduzione che in scarico. In particolare pertanto il Piano incide sul recupero edilizio del fabbricato come dettagliato e sull'adeguamento del resede di pertinenza di esso come appena descritto e mostrato nei grafici, avendo cura di mantenere gli elementi costitutivi presenti (mandolati, barbacane, unitarietà del resede).

Nel dettaglio per quanto concerne le opere edili sul fabbricato si ha:

- demolizione dei locali al piano superiore sul lato nord-est in modo da evidenziare l'intera copertura principale sulla porzione a 2 piani;
- rifacimento completo della copertura con la medesima tecnologia costruttiva (struttura in legno a travi e travetti con sovrastante scempiato in laterizio), inserendo gli opportuni isolanti termici ed avendo cura di recuperare il manto di copertura in laterizio esistente, che verrà integrato nelle parti mancanti o non più riutilizzabili;
- consolidamento mediante ringrosso delle pareti per formazioni di intonaco armato e per le porzioni totalmente precarie con sostituzione di esse con

nuove murature in laterizio e/o pietrame anche utilizzando materiali recuperati;

- rifacimento delle pareti in muratura demolite o crollate con nuove murature in laterizio e/o pietrame aventi spessori analoghi a quelli rilevati;
- rifacimento dei solai esistenti con tecniche di rinforzo per quelli lignei e per le parti non recuperabili o crollate o da sostituire per sostituzione con solai aventi analoga struttura portante in legname. E' inoltre precisato che è prevista la nuova ammorsatura alle murature esistenti con cordoli o comunque innesti in funzione della tipologia della muratura presente;
- realizzazione di struttura di fondazione, attualmente assente, con nuovi cordoli in c.a. in maniera da distribuire uniformemente il peso sul terreno evitando soprattutto cedimenti fondali differenziali;
- inserimento di eventuali strutture a portale in acciaio al fine di conseguire il livello di "adeguamento sismico" come previsto dalla LR 3/2017
- costruzione di unità immobiliare indipendente e separata dal complesso edilizio.

Data la complessità della situazione attuale caratterizzata da molte parti pericolanti che richiederebbero demolizioni controllate anche semplicemente per completare il rilievo materico necessario al fine della progettazione esecutiva di "adeguamento sismico" e mantenendo comunque la ipotesi progettuale di tale tipo di intervento, è però opportuno che le NTA del Piano in approvazione prevedano che qualora il progetto strutturale non sia più di "adeguamento sismico" ma si limiti invece ad un "miglioramento sismico" (con contestuale riduzione del bonus previsto dal 25% al 20% della Su – Superficie utile esistente) non costituisca variante al Piano stesso. Analogamente, ed in pratica di conseguenza, è altresì opportuno che le modifiche sulle sagome dei fabbricati (quello principale oggetto di ristrutturazione conservativa e quello di nuova edificazione costruito ex-novo) non costituiscano variante al Piano purché contenute nei limiti delle superfici massime ammesse come "superficie utile" quale bonus per consolidamenti antisismici e "superficie edificabile" riferite all'esistente, fermo restando che il titolo ad edificare sia comunque il PdC: ciò per consentire modesti trasporti di volumetrie tra i due fabbricati senza che questo necessiti di variante al Piano.

Firmato da:

Nistri Paolo

codice fiscale NSTPLA61A26G999G

num.serie: 7784274541759598657985295925100965969

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

valido dal 17/06/2023 al 17/06/2026