

Arch. Pietro Panerai

Prato, via Roma 481/o

335.6198221

C.F. PNRPTR81P25G999J

P.I. 02243960974

pietro@paneraigroup.it

pietro.panerai@archiwordpec.it

Piano Attuativo

per un gruppo di edifici posti in Prato, via della Rugea
18 e 20, detto Podere San Vincenzo alla Rugea

Richiedenti:

AGUZZI MARIA FRANCESCA, nata a Firenze il 18 aprile 1959, residente in Prato, via Matteotti nc.53, GZZ MFR 59D58 D612

TALINI FRANCESCO, nato a Pietrasanta (LU) il 26 giugno 1993, residente in Prato, via Matteotti nc.53, TLN FNC 93H26 G628Q

2 - Fascicolo contenente:

RZ 01 – Relazione illustrativa di cui all'art. 109 c. 1 lett. D) della L.R. 65/2014

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il rilievo eseguito è il più preciso possibile. E' stato effettuato allo scopo di redigere il P. A.

Potrebbe contenere alcune difformità erroneamente rilevate o non rilevate a causa della forte presenza di materiali accatastati. Il rilievo esatto verrà eseguito al momento della richiesta del Permesso di Costruire dove potranno emergere leggere differenze percentuali che, nel caso, verranno corrette.

L'intervento è eseguito secondo Art. 147 delle N.T.A. del P.O. "Particolari modalità di intervento su volumi secondari":

1. Nelle aree di tutela di cui all'art. 145 classificate di "alto valore C1" e "medio valore C2" è consentita la riconfigurazione urbanistico-edilizia di volumi secondari privi di valore storico, tipologico o testimoniale eventualmente presenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti, sostituzione edilizia senza incremento di volume e "Se", previa approvazione di Piano di Recupero esteso all'intero perimetro dell'area di tutela.
2. Il Piano di Recupero deve tendere ad un miglioramento dell'area di intervento per la valorizzazione dell'edificio principale e della sua pertinenza, garantendo il mantenimento degli elementi costitutivi esterni e delle pertinenze storicizzati.

1 - Descrizione dello stato attuale e del quadro conoscitivo di riferimento: Trattasi di una antica villa padronale cinquecentesca con annessa casa del contadino.

La villa cinquecentesca si presenta con un ingresso costituito da una loggia con tre archi sostenuti da robuste colonne in pietra. Al piano del colonnato si arriva da due scale contrapposte. La casa del contadino è impreziosita da un colonnato d'angolo che sostiene un'ampia loggia al piano primo, poi richiuso.

Attorno un grande numero di superfetazioni in parte in muratura per il ricovero di grossi animali e in parte in materiali eterogenei per il ricovero di animali da cortile.

La villa è un bellissimo edificio rurale dei secoli XV/XVI. Come sopra descritto a ovest e a est è munito di due ampi porticati. Quello a est è il principale e vi si accede con una elegante doppia scala.

Foto attuali: Porticato ad est:



Foto in bianco e nero del porticato ad est della fine degli anni '70:



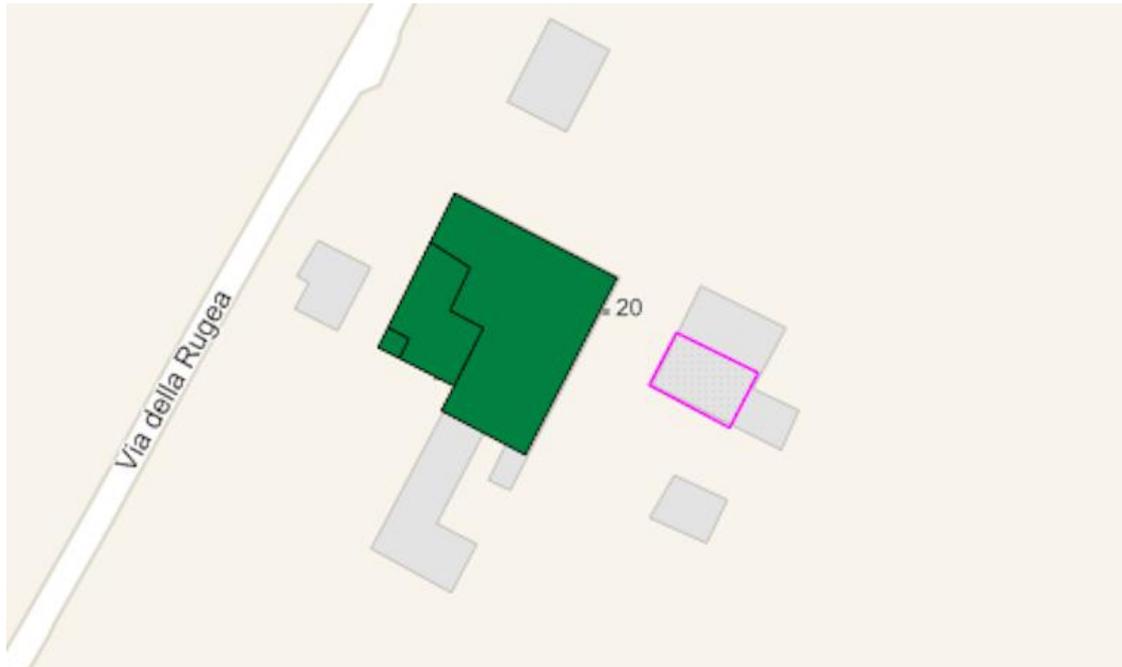
Porticato a ovest:



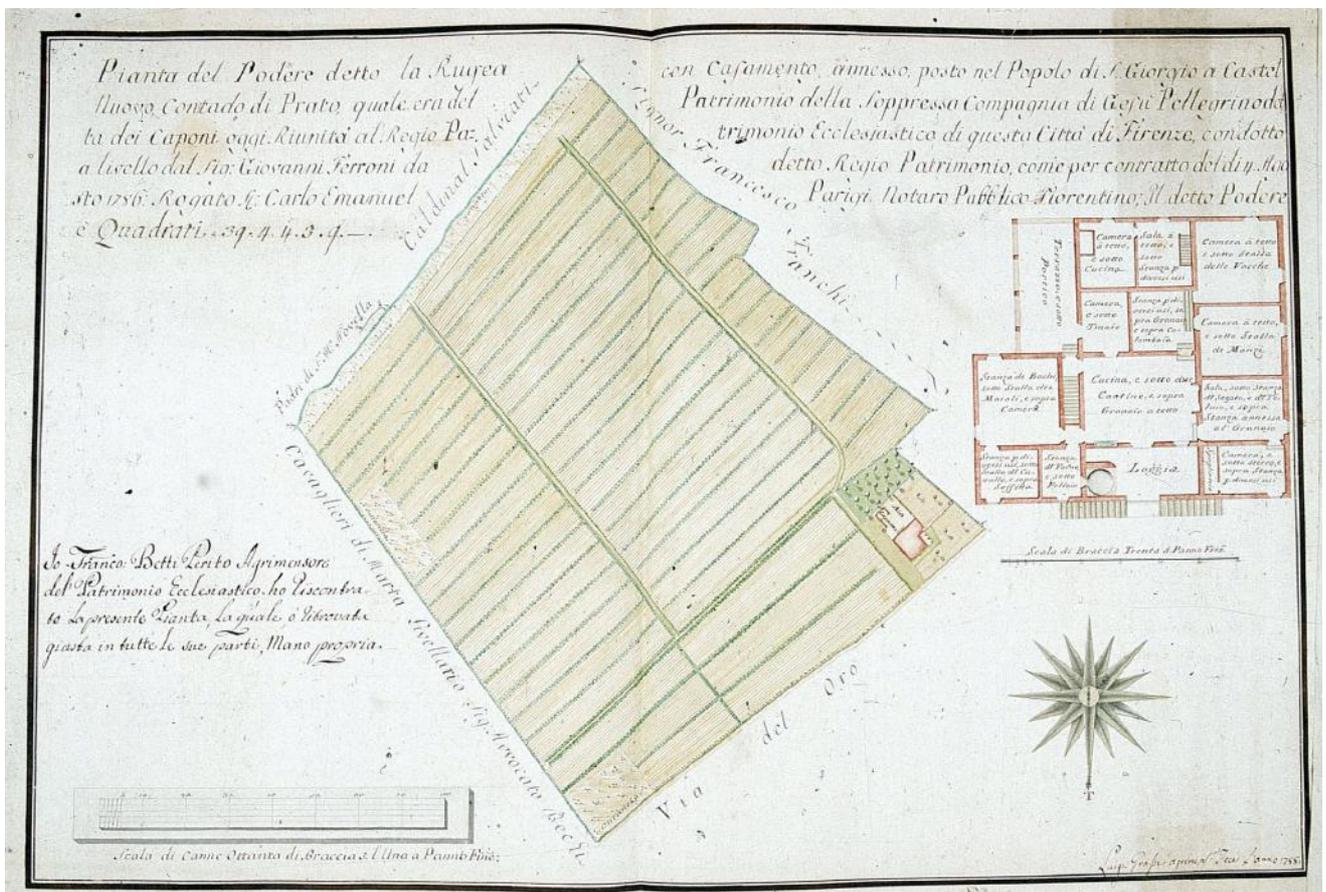
Davanti insiste una grande capanna in muratura munita di portico:



Attorno sono sparsi corpi di fabbrica più recenti e modificati nel tempo:

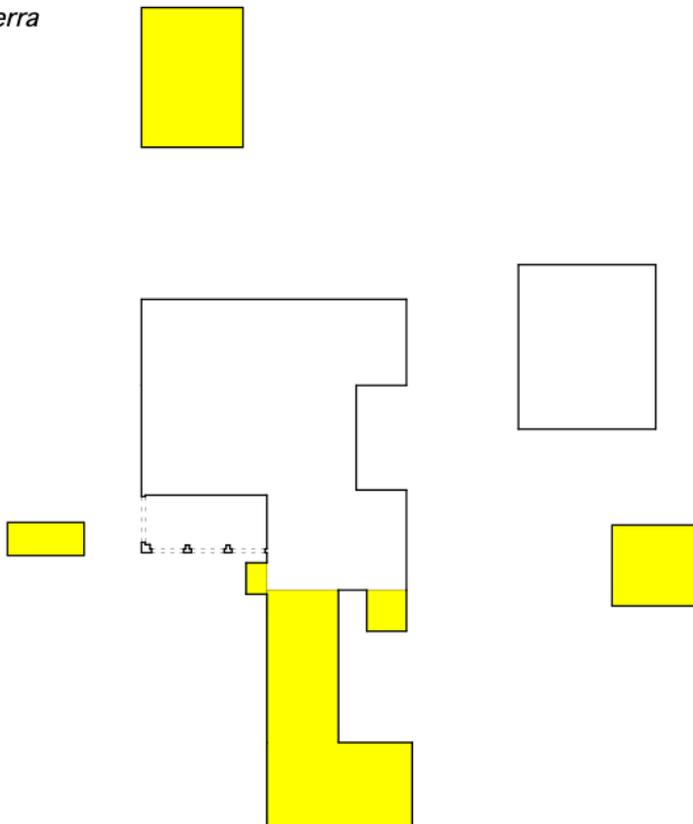


Nella suesposta planimetria (da Castore, Catasti storici regionali) il corpo verde rappresenta il casale antico e davanti bordato in rosa la capanna in muratura più o meno dello stesso periodo, come risulta esistere nel vecchio cabreo del 1755:



Le costruzioni in giallo nella planimetria qui sotto rappresentano capanne e porticati posteriori all'impianto di molti decenni. Debbono ritenersi tutti edificati nella prima metà del '900 ad esclusione del corpo in alto (a sinistra entrando dalla strada) che venne edificato nella seconda metà del secolo scorso.

Piano terra



Le costruzioni in giallo sono quindi recenti. Presentano tecniche costruttive modeste, senza fregi o altro da menzionare. Nel tempo sono state modificate. In parte abbattute. Il corpo più recente è costruito con cantoni di pessimo cemento:



Nel 1755 il casale conteneva le seguenti destinazioni civili (vedi la scheda de “I Segni del Territorio”): cucina, scale, camere, sale, stanza dei bagni, stanze per usi diversi, spogliatoio, soffitta cantine, stanza del forno, loggia, terrazzo, portici, sterro e colombaia. Nella stessa scheda sono riportate le destinazioni rurali: stalla dei manzi, stalla delle vacche, stalla del cavallo, stalla dei maiali, granaio, tinaio, stanza annessa al granaio, stanza del telaio, stanza del segato, stanza dei bachi e pollaio. Ovvero il casale in quel tempo includeva tutte le necessità della vita di allora.

Successivamente, nel secolo scorso, sopraggiunse la necessità di altre tettoie e volumi che furono edificati un po' alla volta, secondo le necessità del momento, con tecniche costruttive di basso livello e assai inferiori a quelle della costruzione principale. Inoltre generalmente la loro ubicazione è a caso, senza un preciso ordine territoriale.

Foto aerea dei primi anni '80



Foto aerea attuale (da Google 3D)



Nella foto a sinistra, scattata nei primi anni '80, si notano innumerevoli baracche e tettoie. La maggior parte di queste sono scomparse nella foto a destra relativa ai giorni nostri.

In sostanza la struttura è rimata invariata fino al '900 quando, a seguito dello sviluppo industriale, è iniziato un accrescimento funzionale ma veloce e discretamente sgangherato. Lo sviluppo più turbolento e di minima qualità si è avuto dal 1970 in poi. Dopo alcuni decenni iniziò il declino agricolo e con esso molte parti recenti crollarono o vennero demolite.

All'attualità rimangono in piedi quasi esclusivamente i corpi di fabbrica antichi, quelli della prima metà del '900 e il fabbricato del 1965 licenziato con PG. 28648 del 23/10/1965. Attorno pochi relitti di tettoie in fase di abbandono e crollo.

2 - Obiettivi, descrizione e fattibilità dell'intervento: Il progetto prevede di ripulire tutte le superfetazioni riportando la villa al suo splendore originario. La Se derivante dalle superfetazioni vecchie e/o legittime saranno trasferite verso nord e in piccola parte verso est per la costruzione dei piccoli annessi agricoli. Questi annessi, costruiti accanto alla fitodepurazione.

3 - Motivazione dei contenuti del Piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio- economici rilevanti per l'uso del territorio: il progetto riporterebbe la villa ad una pulizia originaria mentre le superfetazioni troverebbero spazio in una nuova costruzione vicina ma non abbastanza da interferire con la villa. Il territorio è lavorato conto-terzi da tanti anni e l'operazione consentirebbe il restauro e la ristrutturazione del borgo che

altrimenti verrebbe distrutto dal tempo. Già oggi è in parte pericolante.

4 - Coerenza interna del progetto con Piano Operativo ed in particolare:

4 a - con gli obiettivi degli Ambiti Strategici e/o con le prescrizioni delle schede norma di cui all'elaborato 04.1 "NTA Aree di Trasformazione – Disciplina urbanistica":

Non sembrano esserci normative relative alla campagna estesa.

4 b - con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'elaborato 05 "Conformazione al PIT/PPR" :

La Rugea è oltre il confine con l'urbano. Essa ospita alcuni nuclei o insediamenti storici di pregio dispersi nella campagna tra Paperino, Castelnuovo e Campi Bisenzio. Non c'è un vero e proprio assolvimento di un ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale con aree urbane che sono lontanissime. Potrebbero rappresentare un continuum aree agricole residuali lungo le infrastrutture viarie. Ma gli edifici rurali stanno via via scomparendo trasformati in più o meno eleganti insediamenti.

Il nostro caso è a bassa o nulla criticità poiché non si ha un corposo consumo di suolo. Anzi molte baracche vengono eliminate. Le poche lecite vengono ricostruite nei pressi come civili abitazioni. Ma essendo le superfetazioni molto alte e quindi con un grande volume, l'uso della Se ne riduce la cubatura. Il piccolo borgo verrebbe raccolto in una pertinenza contenente qualsiasi necessità abitativa: il parcheggio, le rimesse rurali, la raccolta differenziata e la fitodepurazione. Insomma tutta una serie di attività quotidiane avverrebbero all'interno di un terreno delimitato. Non c'è frammentazione, anzi si nota un accorpamento delle funzioni.

I terreni rimanenti sono dati da tanti anni in affitto a coltivatori diretti, i quali producono cereali. Il florovivaismo è più a ovest e le uniche serre dei dintorni sono gestite da personale orientale.

4 c - Con gli obiettivi degli Ambiti Strategici e/o con le prescrizioni delle schede norma di cui all'elaborato 04.1 "NTA Aree di Trasformazione – Disciplina urbanistica"

Le prescrizioni di cui al Titolo IV delle NTA "Promozione della qualità Territoriale" descrivono una situazione territoriale compromessa e complessa. Trattasi invece di un vecchio insediamento in campagna libera. Non è possibile (se non forzando violentemente il paesaggio rurale) la costruzione di parcheggi pubblici.

4 d - Rispetto delle prescrizioni di cui all'elaborato 13.4 "Rapporto ambientale – Dossier prescrittivo"

Non sembra rientrare negli ambiti descritti

4 e - Descrizione dell'assetto proprietario, degli eventuali espropri o aree da vincolare con relativi dati e indicazione di modalità e procedure:

la proprietà risulta essere di:

AGUZZI MARIA FRANCESCA, nata a Firenze il 18 aprile 1959, residente in Prato, via Matteotti nc.53, GZZ MFR 59D58 D612
e

TALINI FRANCESCO, nato a Pietrasanta (LU) il 26 giugno 1993, residente in Prato, via Matteotti nc.53, TLN FNC 93H26 G628Q

4 f - Descrizione sommaria delle opere di urbanizzazione primaria:

non esistono opere di urbanizzazione primaria

4 g -Assoggettabilità al procedimento di VAS ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i.:

l'opera non sembra soggetta a VAS.

4 h - Il progetto si configura conforme al Piano Operativo, rimane inalterata la pertinenza edilizia E2, mentre l'area dell'intervento viene compattata

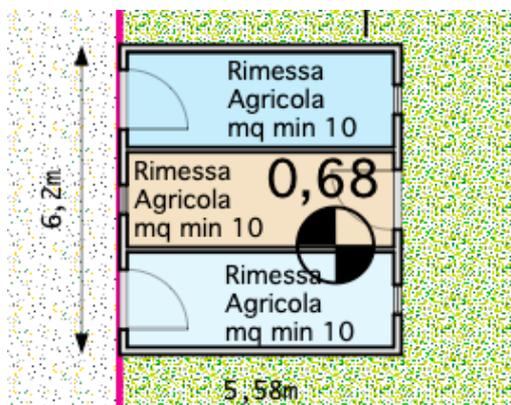
Spostamento di Se

Gli interventi previsti non comportano alterazioni incompatibili con i caratteri storico tipologici, gli elementi materici e l'impianto distributivo e organizzativo originario interno ed esterno.

Vengono eliminate le costruzioni odierne o contemporanee di nessun valore architettonico ed estranee alla tipologia originaria.

La Se demolita viene ricostruita a nord, sempre all'interno del perimetro E2.

Una piccola parte di Se viene destinata a rimesse agricole di mq 10,00 cadauna come da regolamento di P.O. Queste rimesse agricole sono 3:



Due sono state ricavate nel corpo della villa principale e due nelle nuove costruzioni.

Volumi

I fabbricati demoliti sono molto alti e quindi contabilizzano un volume assai maggiore dei fabbricati di progetto:

Verifica del volume

Demolito mc 1.679,37 > Ricostruito mc 1.101,46

Parcheggi

I parcheggi, secondo la legge 122/89 sono sufficienti:

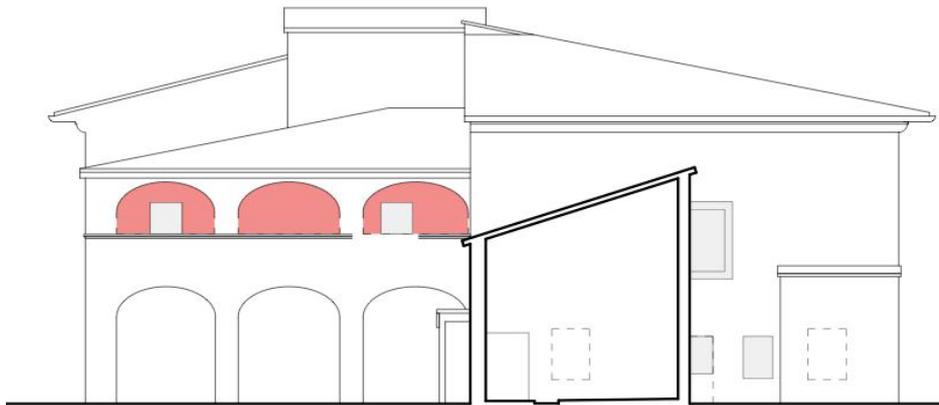
CALCOLO E VERIFICA DEI PARCHEGGI
Legge 122/89

$Mc 5.435,83 \times 0,10 = mq 543,50 < Mq 850,07$

Aperture

In un solo caso viene installato un lucernario passo d'uomo, ovvero sulla copertura della villa principale, opposta alla strada, necessaria per l'accesso al tetto.

Nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio viene riaperta una loggia al piano primo lato ovest.



Vengono riaperte finestre e porte tamponate senza modifica di forme, dimensioni e posizione, previa presentazione di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza degli elementi da modificare.

Molte architravi dovranno essere rinforzate o sostituite del tutto. Soprattutto quelle delle finestre più recenti di tipo industriale.



Similmente vengono richiuse porte e finestre successive all'impianto originario.

Una finestra a sinistra della facciata principale, una volta esistente, è oggi attraversata da un solaio, dovuto a successivi rifacimenti, che ne rende impossibile l'uso.

Non è possibile oggi riorganizzare detti orizzontamenti che sono oramai storicizzati. Un loro spostamento provocherebbe una completa rivoluzione dei piani all'interno senza più ritrovare la situazione originaria.

Abbiamo deciso quindi di non aprire la finestra e di ridurre lo spessore del muro in maniera di poter porre in opera una finestra fissa che manterrebbe l'ordine della vecchia facciata.

Il vano che attingeva luce da tale finestra prende luce da una volgare bucatina sulla facciata principale che vede come assolutamente necessario il suo tamponamento assieme ad altre simili. Quindi quella stanza rimarrebbe senza luce né aria. Proponiamo quindi, per sopperire al problema, l'apertura di una finestra sulla parete laterale di minor importanza. Questa nuova apertura, per la sua posizione laterale, non arrecerebbe disturbo all'armonia del fabbricato.

Similmente alla finestra di sinistra anche per la finestra di destra della facciata principale abbiamo deciso di ridurre lo spessore del muro in maniera di poter porre in opera una finestra fissa. Tale trattamento della finestra di destra della facciata principale della villa porterà a una separazione tra l'edificio principale e l'appartamento più piccolo d'angolo.

Nello spazio aperto si eviteranno divisioni con siepi e vialetti che possono trasformarsi in elemento detrattore o di disturbo della lettura della antica villa.

La progettazione dello spazio esterno conserverà pertanto il carattere rurale e i segni del paesaggio storico.

Questione della cabina elettrica.

L'area ha bisogno di una cabina elettrica. Quasi di fronte alla villa ne è già stata costruita una. Non è ancora stata consegnata all'ENEL. Per cui ne abbiamo prevista una anche noi. Tale nostra progettata cabina verrà a perdere senso nel momento dell'attivazione della cabina frontale. Per cui si potrà avere un riassetto del nostro ingresso eliminando la cabina e trasferendoci lo spazio per i contenitori della raccolta differenziata.

Prato, 1 febbraio 2024

il tecnico

Arch. Pietro Panerai

Firmato da:

PIETRO PANERAI

codice fiscale PNRPTR81P25G999J

num.serie: 23248248

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 29/09/2021 al 29/10/2024