

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

3 - Fascicolo contenente:

RZ 01 – Relazione illustrativa di cui all'Art. 143 - Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E2" - 2° grado di tutela del Piano Operativo

A) LA VILLA

La villa e la casa colonica, tutte in unico corpo, presentano generalmente muri portanti relativamente solidi. La maggior parte ha uno spessore di cm 45. Non si prevedono quindi interventi di rinforzo.

Gli orizzontamenti

Diversa invece è la questione degli orizzontamenti, ovvero solai e tetto.

I solai sono ad oggi stabili ma andrà verificata la loro effettiva portanza. Nel caso in cui le prove di carico fornissero risultati insoddisfacenti si passerà ad un rinforzo strutturale o alla sostituzione di qualche trave.

Il rinforzo strutturale per i due vani principali che presentano un soffitto ben tenuto e preservato, andrà eseguito da sopra ricostruendo una soletta armata e inghisata nei muri perimetrali. Il metodo potrà avere un leggero incremento del peso proprio.

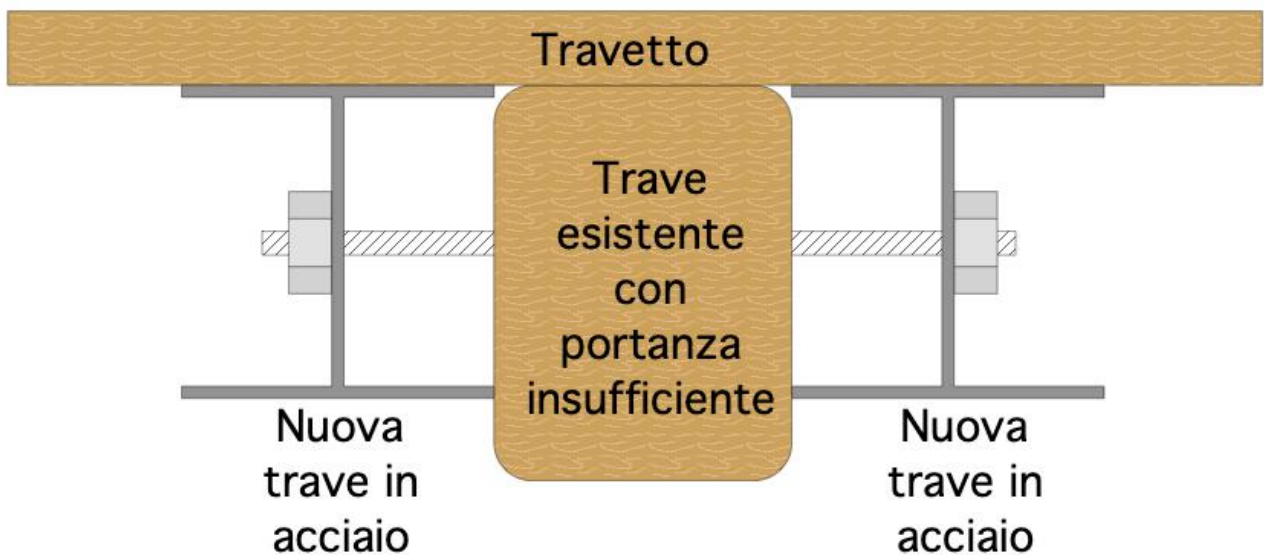
Potrà anche essere messo in atto l'accostamento di nuove travi ai lati della trave esistente non sufficientemente portante, come già fatto a una trave.



Le nuove travi potranno essere in legno:



O in acciaio:



La struttura del tetto

Diverso è il problema del tetto. Questo venne in parte ricostruito una trentina di anni fa con tecniche forse valide all'ora ma non per oggi. La parte del tetto rifatta presenta il riuso di Vecchi travetti e travi e di "tavelloni" a vista sia fuori che dentro.



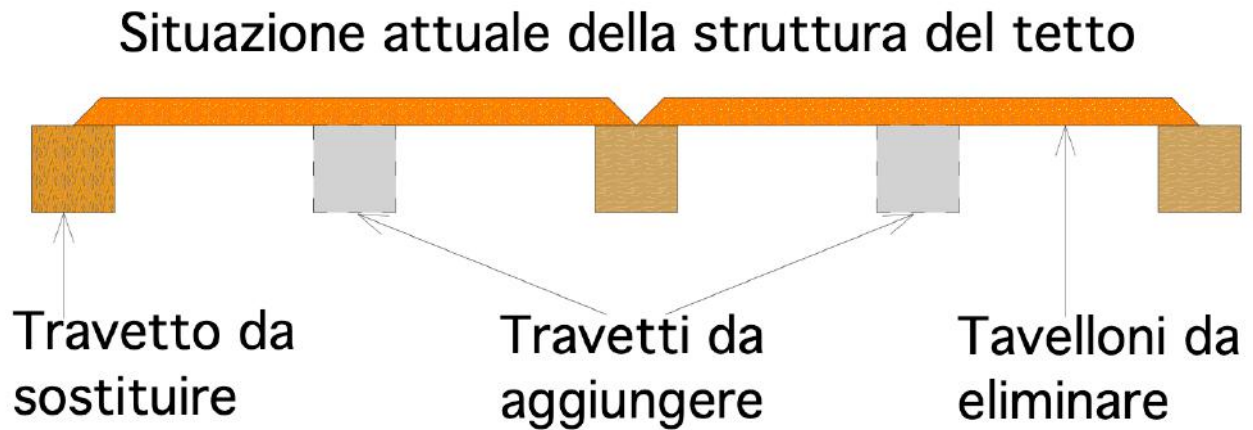
Nella foto dell'angolo si può notare anche il recupero di travi e travetti di legno logorate dal tempo.



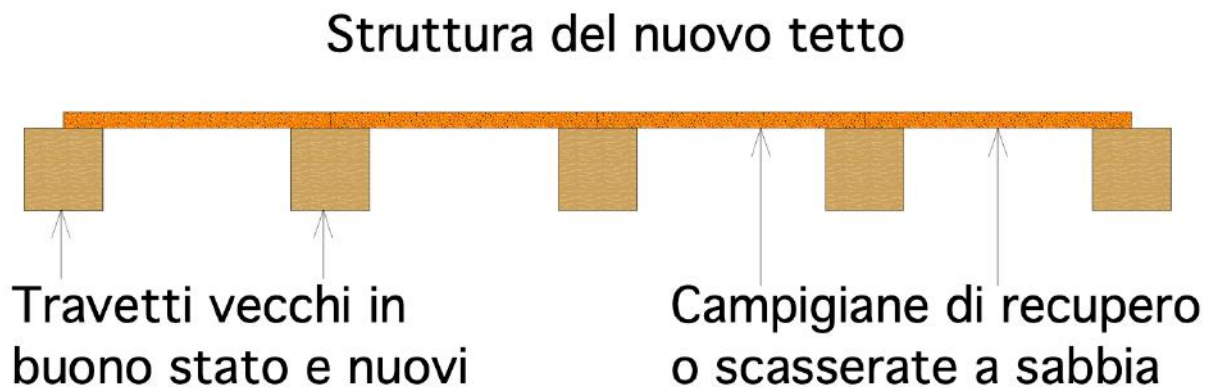
Attualmente il tetto si trova in condizioni miste: parti con nuove travi (a sinistra), parti con travetti nuovi e tavelloni (a destra), parti con travi di recupero in pessime condizioni.



Nelle zone con travetti recenti e vecchi (da sostituire) e tavelloni (da sostituire) la struttura del tetto si presenta così:



Per raggiungere, alla fine, questa situazione:



In questo caso si dovranno asportare tutti i tavelloni e si dovrà ricostruire l'andamento dei travetti del tetto a distanza di campigiana. Quindi i tavelloni eliminati saranno sostituiti da campigiane di recupero o scasserate a sabbia.

Anche in questo caso si potrà avere un leggero incremento del peso proprio ma è più simile al peso del tetto originale.

Parte del tetto invece è originale e indiscrete condizioni:



Forse sarà necessario sostituire qualche trave o travetto. Le sostituzioni di travi in legno dovranno essere eseguite con travi uso Fiume. Ovvero rastremate agli angoli per assomigliare il più possibile alle vecchie travi esistenti.

Gli intonaci

Tutti muri saranno intonacati con una prima mano di intonaco antiumido fino all'altezza media di ml 2,00. Sopra saranno intonacati con intonaco normale.

Sarà verificata la possibilità di un intonaco termico ma lo spessore dello stesso potrà confliggere con le finestre attuali e il decoro sotto tetto.

Quando le pareti si presenteranno non perfettamente dritte non si useranno fasce o guide ma l'intonaco seguirà l'andamento dei muri.

L'efficientamento energetico

Si dovrà puntare principalmente sulla coibentazione del tetto e sui nuovi infissi.

La coibentazione del tetto

Per non aumentare lo spessore visibile del tetto si potrà usare uno strato di isolante sottile multi-riflettente.



Se ciò comportasse un ridotto sfasamento termico, potrà essere aggiunto un leggero strato di Stiferite, o simili, che per il basso spessore non comporterebbe, anche in questo caso, un aumento visibile dello spessore del tetto.

Gli infissi esterni

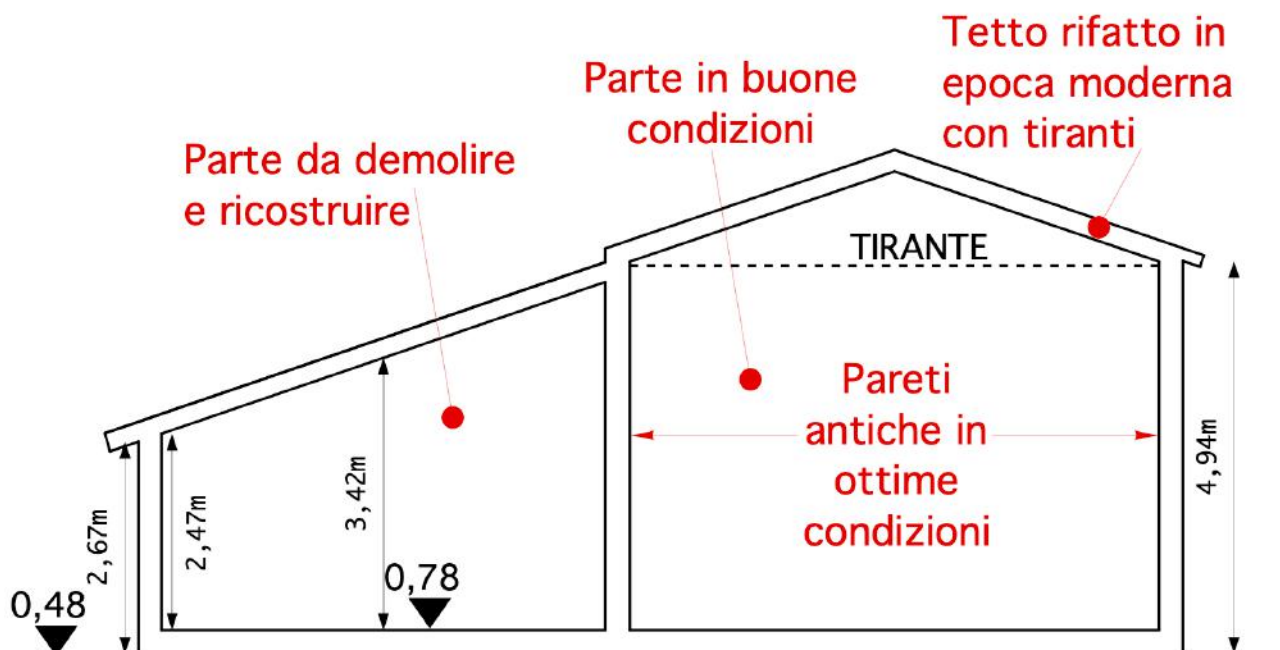
Gli infissi saranno colorati di grigio, muniti di scuretti interni, come attualmente:



I vetri saranno doppi, a uno o più strati, con Argon e canalina termica:



ANNESSO PROSPICIENTE LA VILLA



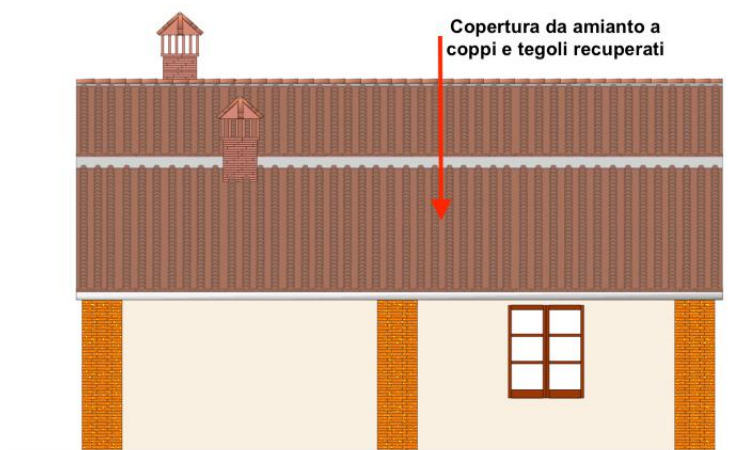
Parte nord

La parte nord dell'annesso è più recente e non presenta quella robustezza della parte sud più antica. Non ha pareti con una resistenza sufficiente per essere riutilizzate.

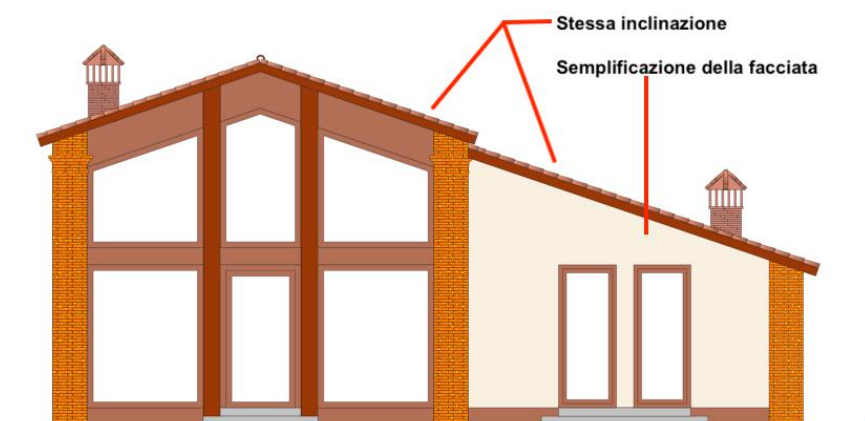


Probabilmente dovrà essere demolito e ricostruito con materiali in parte recuperati dalla demolizione.

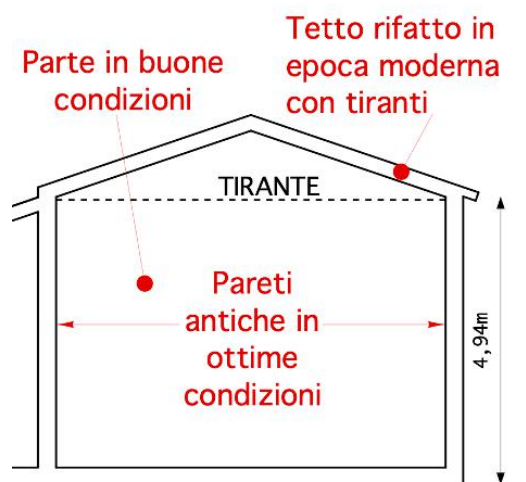
Il tetto soprattutto è pericolante. La copertura è in cemento-amianto. Questo verrà smaltito come per legge e verrà sostituito da coppi e tegoli messi a ricovero durante le demolizioni degli altri annessi.



In sede di Commissione edilizia è inoltre emersa la necessità di conferire la stessa pendenza ai due tetti che coprono l'intero annesso e la semplificazione della parete est.



Il tetto della parte sud venne ricostruito anni a dietro con tecniche di allora, ovvero in laterizio munito di tiranti orizzontali. Non sapendo come fosse in fase originaria lo rinforzeremo e controlleremo i tiranti.



Parte sud

La porzione sud invece è più antica con pareti in buone condizioni, nobilitate da pilastri e capitelli di mattoni.



Il tetto è più moderno, probabilmente ricostruito nel periodo fra le due guerre o nel secondo dopoguerra.

I mandolati

Il fabbricato presenta due mandolati, uno a nord che verrà tamponato dall'interno:

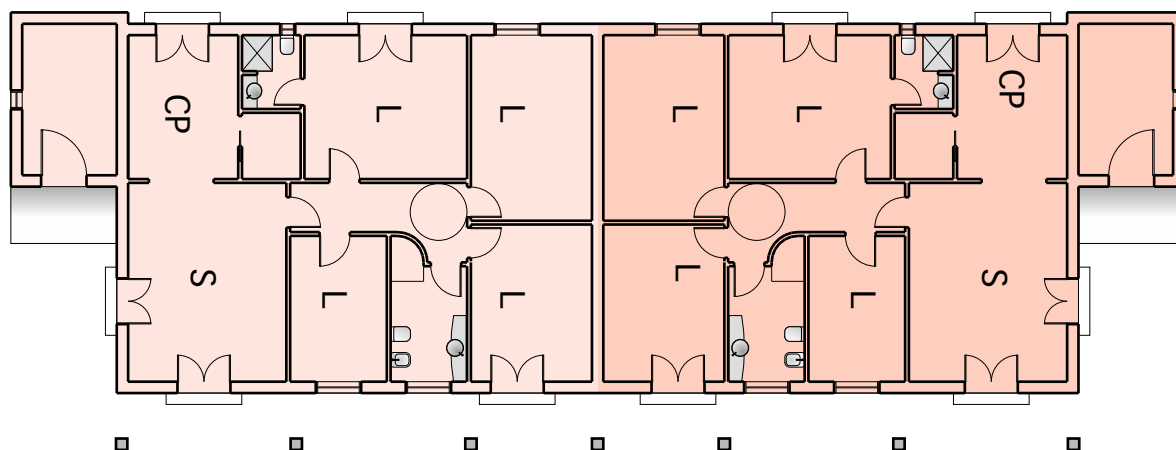


E uno a sud che verrà dotato di infisso sul lato interno:



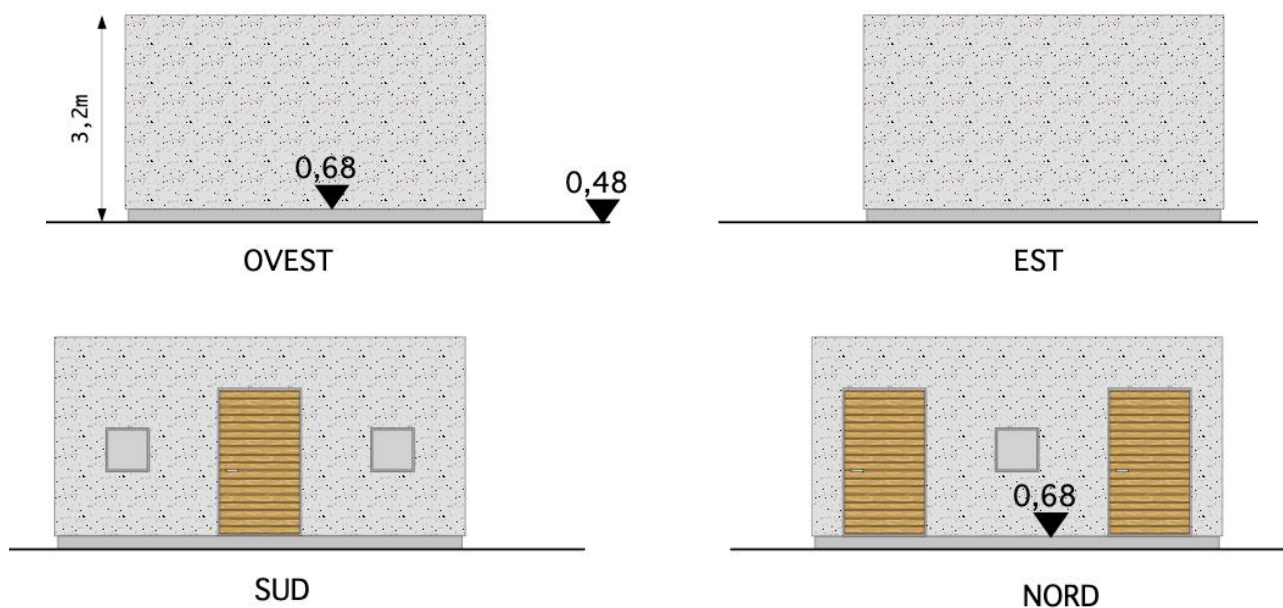
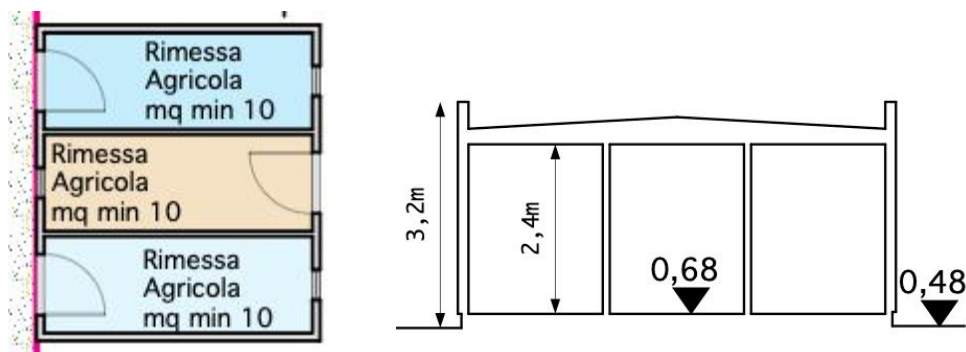
B) LA PARTE NUOVA

La parte derivante dal recupero dei volumi recenti demoliti avrà un lungo portico anteriore e le due stanze per gli attrezzi di giardinaggio nelle parti terminali. La Commissione Edilizia ha chiesto che le stanze degli attrezzi fossero portate indietro di cm 30 per evitare una lunga parete posteriore completamente dritta.



C) LE TRE NUOVE STANZE ISOLATE PER GLI ATTREZZI DI GIARDINAGGIO

Anche in questo caso la Commissione edilizia si è espressa per allontanare verso est le tre stanze conferendo un aspetto contemporaneo alla prevista capanna



La finitura sarà semplice, in cemento schizzato, con porte in legno a doghe orizzontali come le porte rurali della zona.

D) LO SPAZIO APERTO

L'area verrà recintata con pali di castagno e rete.

I percorsi pedonali e i marciapiedi attorno ai fabbricati saranno costituiti da lastre di pietra naturale o ricomposta semplicemente appoggiate sul terreno

I percorsi carrabili e gli stalli di parcheggio saranno eseguiti con ghiaia maccadamizzata permeabile.

Lo stallo per handicap e i primi 10 metri dalla via della Rugea saranno eseguiti con materiale compatto.

Della attuale alberatura rimarranno solo i tre olivi. Il resto sono fichi scomposti, generalmente rinati da polloni. Verrà abbattuto anche il Salice Piangente perchè fuori contesto.

La zona parcheggio sarà adombrata da un filare di Quercus Ilex. Sul limitare del fosso di guardia verrà piantumato un filare di Populus Alba o Nigra e Salici nella varietà Viminalis o Alba come era una volta.

Ai lati nord e sud sarà piantumata una siepe polimorfa arborea arbustiva con essenze a scelta fra: Morus nigra, Fraxinus excelsior o oxycarpa, Quercus robur, Quercus ilex, Quercus frainetto, Carpinus betulus, Acer campestre, Sambuco nigra, Viburnum tinus, Laurus nobilis, Crataegus monogyna, Punica granatum, Ficus carica, Prunus domestica, Prunus avium, Prunus persica.

Puntualmente saranno piantumati: Carpinus Betulus, Prunus Avium, Acero Campestre, Cipresso, Morus Nigra, Sambuco Nigra e Mimosa.

All'estremo est verrà ubicata la fitodepurazione formata tre filari di piante avide d'acqua.

Prato, 8 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