

Comune di Prato



<p>Proprietario: GIUDITTA GUARDUCCI Via di Cerreto e Solano n.13 - Prato (PO)</p>	<p>Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO DI MATRICE RURALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE A CIVILE ABITAZIONE.</p>		
	<p>Progettisti: (ognuno per le sue competenze) Dott. Arch. Francesco AZZINI ZZNFNC59A21G999V</p>	<p>Ubicazione: Via di Cerreto e Solano snc.</p>	<p>Data: Settembre '23</p>
	<p>Geom. Cristian CUTTANO CTTCST75D14G999L</p>	<p>Id. Catastale: Fg. 4 P.IIa 778 Sub.1-2-3 Fg. 4 P.IIa 779 Sub.1-2</p>	<p>Scala:</p>
	<p>RZ 01.1</p>	<p>Elaborato: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</p>	

OGGETTO:

Piano di Recupero riguardante un fabbricato a matrice rurale con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, posto in Prato (PO) in Via di Cerreto e Solano, secondo quanto disposto dall'art.101 comma 6 delle N.T.A. del vigente P.O. Comunale.

RICHIEDENTE:

Giuditta Guarducci - c.f. GRDGTT59B42D612D - residente in Prato (PO) in Via di Cerreto e Solano n.13.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Nel vigente Piano Operativo l'edificio e la sua pertinenza sono identificati come:

UTOE "8"

Zona Omogenea "E"

Tipo di intervento "E3"

Area di tutela degli edifici di valore "C2"

Paesaggi rurali "PR.2"

Ambito rurale "AR.8"

Il fabbricato e la pertinenza non risultano ricadenti in area sottoposta a tutela ai sensi del Dlg. 142/2004.

Al Catasto Terreni del Comune di Prato l'area oggetto di intervento del Piano di Recupero ricade nel Foglio di Mappa 4, particelle 778 e 779, mentre i fabbricati risultano censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune nel Foglio di Mappa 4, particella 778 Subalterni 1, 2, 3 e particella 779 Subalterni 1, 2 oltre resede a comune a tutti (B.C.N.C.) identificato nel Foglio di Mappa 4, particella 778 Subalterno 4.

PREMESSA

Ai sensi del 4° comma dell'art. 101 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale, poiché la superficie dell'edificio principale rurale è maggiore di mq. 250.00 ed è di proprietà di un soggetto che non riveste la qualifica di Imprenditore Agricolo, qualsiasi intervento da realizzarsi è soggetto all'attuazione di un Piano di Recupero.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'intervento progettuale, allo stato attuale, risulta disabitato ed in pessimo stato di conservazione, ed in particolare alcune parti dell'edificio principale e degli annessi risultano parzialmente dirute.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Da una ricerca di eventuali pratiche edilizie presentate e/o rilasciate sull'immobile effettuata presso gli archivi della pubblica amministrazione non sono emerse nessuna documentazione riguardante l'immobile in oggetto.

Il complesso immobiliare risulta privo anche di eventuali condoni edilizi quindi non è stato possibile dare la conformità urbanistica se non dichiarando che l'immobile risulta presente prima del 1° settembre 1967.

RICOSTRUZIONE STORICA

Per quanto concerne lo sviluppo storico del fabbricato come si è detto abbiamo poche notizie, ma da uno studio effettuato durante la fase di rilievo sui materiali sugli spessori e sulle ammorsature tra le varie murature portanti possiamo approssimativamente ricostruire una presunta cronostoria dell'impianto edificatorio (vedi RZ01_2).

La parte più antica è quella centrale costituita da due piani fuori terra, dove al piano terra troviamo la stalla e il fienile mentre al piano superiore le soffitte utilizzate come depositi di attrezzi. Questa porzione di fabbricato risulta presente già nel periodo del "Catasto Leopoldino" (1820- 1835).

Il successivo aumento volumetrico dell'edificio edificato a fianco del corpo principale è stato realizzato prima del 1954, come si evince dall'immagine aerea dell'anno 1954, in cui si vede la costruzione della porzione adibita ad abitazione.

L'ultimo intervento di ampliamento è avvenuto tra il 1954 e 1963 come ci prova la cartografia aerea dell'Istituto Geografico Militare volo dell'anno 1963, data in cui gli immobili appaiono nella loro consistenza odierna.

Dalla tavola dell' istituto Geografico Militare dell'anno 1963, si deduce anche che l'immobile principale era già completo di loggiato e la presenza del vicino fabbricato pertinenziale per ricovero animali da cortile.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ATTUALE

GENERALE

Il complesso rurale risulta composto da due fabbricati costituenti cinque unità immobiliari di cui quattro unità immobiliari destinate a deposito (ex stalle e cantina ed ex fienile) e una ad abitazione. Del complesso immobiliare fa parte anche un loggiato utilizzato come rimessa per mezzi agricoli.

L'edificio principale prospiciente la pubblica via si sviluppa su due piani fuori terra, il fabbricato presenta ancora delle porzione della copertura con struttura portante costituita da travi e travicelli in legno e tipologia a capanna.

Nel resede di pertinenza distaccato dall'edificio principale troviamo un secondo corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra dove si trovano due stalle, la copertura di questo annesso risulta ad unica falda.

Il fabbricato è in precarie condizioni statiche e con evidenti lesioni nelle murature che denotano una sofferenza strutturale che va oltre quella fisiologica dei fabbricati della stessa epoca, ciò appare particolarmente evidente all'interno dove sono vi sono delle parti crollate.

Anche all'esterno sono visibili delle lesioni sulle murature. Le murature del corpo principale sono di tipo misto in pietrame con inserimento di mattoni pieni e blocchi squadri di alberese di maggiori dimensioni, questi blocchi si trovano lungo gli spigoli del fabbricato e avevano lo scopo di rinforzo delle murature di angolo. Nell'edificio si trovano altre tipologie di murature, alcune in laterizio di

mattoni forati ,altre realizzate con blocchi di calcestruzzo (cosiddetti ceneroni), questi setti murari ridotti di spessore sono di bassa consistenza dal punto di vista strutturale, si trovano utilizzati per lo più come componenti delle murature delle superfetazioni e risultano visibili negli ampi campi di intonaco ammalorato. Questa tipologia di muratura è stata utilizzata sia per tamponamenti delle aperture che per le murature perimetrali esterne sono ridotte scarso spessore e di poca consistenza statica.

SOLAI

I solai nella porzione abitativa sono per la totalità costituiti da struttura portante in longarine e tavelloni con caldana superiore in calcestruzzo per allettamento del pavimento, l'intradosso del solaio risulta intonacato a calce.

Nel locale destinato a ingresso invece è presente una struttura portante dei solai in travetti di legno e tavelle con caldana in cemento. I solai degli annessi e dei depositi (ex stalla, cantina ed ex fienile) sono anch'essi in legno e parte in longarine e tavelloni, ed alcune parti di solaio risultano crollate. Non sono presenti le pavimentazioni.

COPERTURE

Le coperture del fabbricato sono in gran parte composte da un orditura principale e secondaria in legno, travi e travicelli sormontati da uno scempiato di pianelle in cotto e dal manto di copertura in coppi e tegole.

Le porzioni del manto di copertura utilizzata nell'abitazione sono composte da tegole di tipo marsigliesi. Una falda del tetto del volume principale realizzata con struttura portante in legno che in parte era, per il cedimento delle travi principali, già crollata è stata smontata per mettere in sicurezza il locale sottostante, durante la demolizione si è cercato di recuperare il materiale edile per il suo successivo riutilizzo.

Dal punto di vista strutturale la copertura originaria esistente è costituita parte da travi "uso Trieste" parte da veri tronchi di albero con andamento non perfettamente rettilineo e sezione non costante spesso rastremata verso uno dei capi.

La struttura secondaria molto rimaneggiata presenta in alcune partii travicelli originali a sezione semicircolare e in altri punti travicelli a sezione rettangolare che si presume posizionati in sostituzione degli originali.

GRONDE

Le gronde dell'edificio principale ad uso abitativo sono ancora ben identificabili. L'aggetto è composto sul lato di Via Cerreto e Solano da due file di pianelle in cotto sovrapposte che sporgono dalla facciata, stesso sistema è stato utilizzato per il prospetto sul lato opposto, nelle restanti coperture la gronda è costituita da travicelli e seggiola in legno e pianelle di cotto.

LOGGIATO

Per quanto riguarda il loggiato, la costruzione è stata realizzata mettendo insieme vari materiali, i pilastri sono in cemento e sorreggono delle putrelle d'acciaio a formare un telaio, il manto di coper-

tura, in lamiera d'acciaio, è appoggiato sul muro di confine e sul telaio sopradescritto. Il manufatto risulta ad oggi quasi del tutto crollato.

FACCIATE

Le facciate dei fabbricati sono intonacate e probabilmente tinteggiate a calce, tutti gli infissi sono in legno, solo il locale deposito (ex stalla ed ex fienile) ha infisso in acciaio. Da rilevazioni effettuate risultano varie aperture con travature in legno tamponate da tempo, delle quali si è riportato riscontro fotografico, prevedendo in fase progettuale l'eventuale riapertura, anche parziale, limitandole ai soli fini dei requisiti igienico sanitari per l'illuminazione ed aerazione di alcuni locali. (vedi RZ01_1 - Documentazione fotografica)

AREA ESTERNA

L'aria esterna comprende un'ampia porzione di terreno agricolo limitrofo al fabbricato, attualmente incolto, confinante con via di Cerreto e Solano e con altra proprietà confinante. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla via di Cerreto e Solano.

DESCRIZIONE E CONFORMITA' DEGLI INTERVENTI PROGETTUALI

L'intervento progettuale si rende necessario al fine di una riqualificazione igienico funzionale del fabbricato rurale esistente e cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

Le scelte progettuali, sono determinate dalla volontà di addivenire alla conservazione dell'edificio, coniugandola alle necessarie innovazioni tecnologiche e alle inderogabili scelte strutturali, volte alla messa in sicurezza dell'esistente; l'obiettivo è quindi il recupero del carattere tipologico insieme agli elementi esterni di finitura caratteristici dell'edificio.

Le scelte dei materiali per la composizione degli orizzontamenti strutturali, ha come obiettivo contenere e anche diminuire il carico sulle fondazioni e sulle murature portanti.

Il frazionamento in due sole unità immobiliari ci consente di mantenere tutte le murature interne esistenti, riutilizzando i vani originari con modesti frazionamenti dovuti essenzialmente alla necessità di ritrovare ambienti abitabili per una distribuzione interna più funzionale.

Lo studio del presente intervento è cominciato con una ricerca storica, che ha interessato sia territorio urbano che quello paesaggistico, cercando con l'intervento progettuale di integrare il fabbricato con il contesto circostante.

Il progetto prevede, riutilizzando i volumi e le superfici esistenti dell'edificio principale la realizzazione di due unità residenziali. Dell'intervento fa parte lo spostamento e la ricollocazione all'interno del lotto di pertinenza di due annessi a servizio delle nuove abitazioni. La sostituzione edilizia stata possibile riutilizzando alcune superfici e volumi di annessi demoliti perché non recuperabili e privi di valore storico.

I sopra citati interventi di ristrutturazione Edilizia Conservativa (RIC) del fabbricato principale, secondo quanto definito dall'art.144 delle N.T.A. del vigente P.O. e con intervento sul fabbricato secondario privo di valore storico di Sostituzione Edilizia senza incremento di volume e di "SE", secondo quanto definito dall'art.147 delle N.T.A. del vigente P.O.

Nel P.O. vigente il fabbricato principale ed il fabbricato pertinenziale con l'area circostante sono ricompresi nella perimetrazione della categoria "medio valore C2" (Aree agricole storico testimoniali) e classificati E3 – quindi sottoposto al 3° grado di tutela: "edifici o complessi di carattere storico testimoniale".

Altro obiettivo progettuale è quello finalizzato alla conservazione e al recupero del fabbricato cercando di conservare le tracce del passato e nello stesso tempo avere un edificio integrato nel contesto moderno.

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 immobile. 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).

INTERVENTI SULL'EDIFICIO

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 13_E-P02_2), 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.). I solai di Piano in longarine e tavelloni e in laterizio armato, saranno sostituiti con altri di maggiore leggerezza e compatibili con il miglioramento sismico auspicato, composti da struttura principale in travi principali di legno "uso Trieste" e struttura secondaria in travicelli di legno sormontati da pannelle in cotto alla toscana, massetto di calcestruzzo alleggerito a copertura delle componenti impiantistiche e pavimento in cotto. Come verificabile dai grafici di progetto i tetti manterranno l'andamento delle falde dell'esistente. Poiché l'immobile è disabitato da tempo e in alcune parti sono presenti infiltrazioni di acqua piovana, causate anche dalle lesioni verticali dei muri interni che hanno prodotto rotture in vari punti del manto di copertura, molte delle componenti lignee delle coperture (travi e travicelli) sembrano infradiciate e marcescenti, è probabile che siano difficilmente recuperabili, inoltre la ridotta sezione dei travicelli ancorché recuperabili perché sani, non consente il mantenimento dell'interasse delle travi attuali. Per cui l'intervento dovrà prevedere lo smontaggio dell'intera copertura con il calo a terra di tutti gli elementi, la sabbiatura delle travi, dei travicelli e delle mezzane verniciate di bianco, la spazzolatura e pulitura degli embrici e dei coppi, la scelta dei componenti riutilizzabili e l'integrazione di quelli mancanti con altri della stessa tipologia provenienti da analoghe demolizioni e/o fatti a mano per i laterizi e con la stessa tipologia per le componenti lignee in sostituzione di quelle ammalorate e inutilizzabili per le quali si potrebbe prevedere la smussatura degli angoli vivi e la sabbiatura per uniformarli nell'aspetto esteriore a quelli recuperati. Perché possa essere redatto un calcolo statico verificabile con la normativa antisismica, sarà necessario integrare le orditure principali composte dalle travi esistenti e recuperabili con altre travi, riducendo il loro interasse. La tipologia delle travi sarà decisamente "uso fiume", il tronco,

scortecciato, è lavorato con squadratura continua sulle quattro facce con frese e pialle. La lavorazione con smussi, eseguita su tutta la lunghezza, segue la conicità del fusto e intacca solo superficialmente la fibra del legno, garantendone l'integrità.

- 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 13_EP02_2). La componente strutturale dei muri portanti è stata analizzata nel dettaglio. Gli interventi che verranno effettuati sulle murature verticali sono essenzialmente di tre tipi:
 1. la semplice stonacatura e rintonacatura con malta di calce idrata mantenendo inalterata la componente strutturale;
 2. il consolidamento di quelli da rinforzare con doppio betoncino (tipo RI-struttura) mediante l'applicazione di rete preformata in materiale composito fibrorinforzato costituita da fibra di vetro e resina termoindurente ed inserimento di connettori preformati ad "L" in G.F.R.P e successiva applicazione di intonaco eseguito con malta premiscelata, ecocompatibile a base di calce idrata e leganti idraulici, tutti i materiali sono riciclabili in conformità ai protocolli CSI;
 3. sostituzione delle murature non recuperabili con muratura in mattoni pieni a due teste murata con malta di calce idrata.
- 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. Le pavimentazioni saranno di tipo diverso a seconda della loro ubicazione, la zona giorno e la zona notte saranno in cotto, mentre per i bagni in mattonelle di monocultura.
- 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 13_EP02_2.
- 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. 144 comma 3 lettera j delle N.T.A. del P.O., per la realizzazione di veranda e di ampliamento volumetrico ad una delle unità immobiliari. Sarà realizzato su porzione tergale e laterale del fabbricato, non visibile dalla strada.
- installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura. 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 F62074. Le gronde e i pluviali saranno in rame.

Si specifica che non verranno utilizzati intonaci sintetici per l'intervento da realizzare, ma bensì applicazione di intonaco eseguito con malta premiscelata, ecocompatibile a base di calce idrata e leganti idraulici.

INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI

Per quanto riguarda gli interventi agli spazi esterni, invece, saranno mantenuti i caratteri tipologici e vegetazionali originali. Sarà conservata la vegetazione 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. Le specie utilizzate saranno il Sambucus nigra, Cornus mas, Prunus avium, Lauro nobilis, Cretegus oxyacantha. 3

In prossimità della via di Cerreto e Solano, sarà previsto un ingresso carrabile alla proprietà, con la realizzazione di recinzione lungo strada (vedi tavola 14_EP03), formata da muretto intonacato e soprastante cornicione. L'ingresso sarà in terra battuta e ghiaia.

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

I marciapiedi esterni perimetrali al fabbricato saranno lastricati in pavimentazione in sestino in cotto 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.

Con riguardo a 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 15_EP04);
- le unità abitative avranno un rimessaggio di attrezzi agricoli di superficie maggiore alla minima richiesta dal comma 4 art. 101 (vedi tavola 15_EP04);

- 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 15_EP04).

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

Prato, Settembre 2023.

I Tecnici

Arch. Francesco Azzini Geom. Cristian Cuttano

Firmato da:

Azzini Francesco

codice fiscale ZZNFNC59A21G999V

num.serie: 130868110396024029107422209001834932996

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

valido dal 26/01/2021 al 27/01/2024

cuttano cristian

codice fiscale CTTCST75D14G999L

num.serie: 161658039852010225585268112423264221534

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

valido dal 22/02/2021 al 23/02/2026