

RELAZIONE TECNICA

Variante al Piano di Recupero del Nucleo denominato “podere il Vivaio” o “i Vivai”, posto in Montemurlo Via Parugiano di Sopra.

Committente : Diana Immobiliare srl

Il sottoscritto dott. Arch. Bruno Oliva, iscritto all'ordine degli architetti di Prato con il n°190, ricevuto incarico di redigere la presente relazione tecnica relativa al fabbricato denominato “B” nella variante al piano di recupero di cui all'oggetto, posto in Montemurlo Via Parugiano di Sopra, si è recato sul posto in data 13 Luglio 2018 per procedere agli accertamenti ritenuti necessari per adempiere all'incarico ricevuto a seguito del quale espone quanto segue :

trattasi del corpo di fabbrica posto a ovest dell'intero complesso, che si sviluppa parallelamente al tracciato della Via Parugiano di Sopra. E' composto da una serie di rettangoli tra loro sfalzati che consentono la lettura dello sviluppo nel tempo dell'edificio. Il fabbricato, allo stato attuale, si articola su due piani fuori terra, presenta una parte destinata a scopi abitativi ed una parte destinata a stalla e vano ricovero attrezzi, al momento inagibile in quanto diruto.

Dalla lettura analitica dell'edificio si rilevano tutta una serie di elementi incongrui che fanno pensare che lo stesso abbia subito numerosi e importanti interventi di ampliamento e riadattamento che di fatto hanno contribuito a cambiarne il suo aspetto, così da far perdere quelli che erano gli elementi tipologici e materici dell'impianto originario. Non si rilevano elementi architettonici o materiali degni di tutela. Si rimanda alla documentazione fotografica dove viene posto in evidenza l'uso indiscriminato di materiali impropri e la realizzazione di ampliamenti come l'altana lungo la Via Parugiano di Sopra.

Il fabbricato è libero sui quattro a costituire un organismo strutturale di due piani fuori terra con struttura portante in muratura mista di pietrame e laterizio (nelle parti edificate successivamente all'impianto originario) ed orizzontamenti in legno e laterizio, in latero cemento e porzioni costituite da longarine e tavellonato. Sui lati del fabbricato sono presenti accorpamenti postumi come la tettoia (loggiate) lungo la via Parugiano e il porticato (ad uso ricovero attrezzi) sull'aia interna. Dell'impianto originario si sono perse quasi totalmente le tracce, l'edificio nasce come annesso al vicino podere "vivaì" per assumere successivamente una propria autonomia con la denominazione di podere "Magenta". Si presume che le origini del primo impianto dell'edificio, inferiore come dimensioni all'attuale consistenza, possono essere fatte risalire al XIX secolo, indagando sulle origini del toponimo. Infatti il magenta risulta essere un colore "cremisi" (probabilmente delle facciate" venuto di moda in Italia dopo la battaglia di magenta (appunto del XIX secolo) o addirittura in ricordo della battaglia stessa.

L'immobile è composto al piano terra da un ampio locale precedentemente utilizzato come stalla, ingresso-pranzo,cucina , al piano primo sei camere,tre wc e antibagni oltre al porticato ad uso ricovero attrezzi e alla tettoia ad uso loggiato.

L'edificio si presenta in condizioni statiche precarie, sia per quanto riguarda sia per quanto riguarda gli orizzontamenti, nello specifico :

- le murature esterne principali risultano disomogenee per mancato ammorsamento tra quelle realizzate in epoche differenti e quello che resta dell'impianto;
- le murature perimetrali presentano evidenti fenomeni di dilavazione dovuti alle infiltrazioni di acqua piovana che ne riduce notevolmente la stabilità;
- la muratura perimetrale lato Via Parugiano di Sopra presenta un evidente fenomeno di spanciamiento che ne pregiudica la stabilità esponendola a crolli nel caso di un intervento di ristrutturazione pesante;

- i solai in laterizio e legno presentano cedimenti diffusi dell'orditura secondaria e principale con fenomeni diffusi di eccessiva deformazione;
- la copertura con struttura lignea presenta fenomeni di eccessiva deformazione irreversibile sia per quanto riguarda l'orditura principale che secondaria con alcune porzioni che risultano crollate;
- i travetti dell'orditura secondaria della gronda risultano deteriorati irreversibilmente per l'esposizione prolungata agli agenti atmosferici e presentano diffuse zone in cui la gronda risulta crollata ed altre con deformazioni eccessive irreversibili;
- le murature perimetrali al piano terra risultano anche interessate da fenomeni di umidità di risalita.

Premesso quanto sopra, volendo valutare la fattibilità di un intervento di ristrutturazione pesante dell'edificio con trasformazione in struttura ricettiva, si raccomanda particolare attenzione alla struttura originaria per la precarietà delle membrature e degli orizzontamenti che costituiscono il fabbricato. Alterazioni dell'equilibrio strutturale connesse ad interventi demolitori degli orizzontamenti o delle coperture, potrebbero comportare probabili crolli delle murature che costituirebbero serio pericolo per le maestranze impiegate. Importanti interventi di consolidamento strutturale, quali betoncini, consolidamenti fondali, realizzazione di vespai areati per contrastare l'umidità di risalita, etc., porterebbero importanti alterazioni del manufatto senza ottenere benefici proporzionati all'esborso economico.

Alla luce di quanto rilevato si suggerisce un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con struttura portante lignea o in alternativa in CIs armato intelaiato con pilastri e travi, rimanendo fedeli alla tipologia edilizia del manufatto originario, seppur con le modifiche introdotte dalla nuova utilizzazione. Questo tipo di intervento consentirebbe di realizzare una struttura "sana" compatibile sotto il profilo

ambientale con strutture e fondazioni che rispondono alle piu' recenti normative sismiche, altamente efficiente sotto il profilo energetico.

Montemurlo, lì 16 Luglio 2018

Il Tecnico

Arch. Bruno Oliva

Allegati

:

Documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







