



COMUNE DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEI LOCALI EX CINEMA MODERNO

Ubicazione: Piazza Risorgimento n. 30
angolo Il Giardino del Cinema Moderno

Codice Identificativo di Gara (CIG): Z96252885B

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Iuri Gelli

IL PROGETTISTA E D.L. OPERE ARCHITETTONICHE

Arch. Elena Agriesti

IL PROGETTISTA E D.L. OPERE STRUTTURALI

Arch. Elena Agriesti

Elaborato

ARC-01

Relazione tecnica illustrativa generale

data: Novembre 2018

Studio Associato Architetti Elena Agriesti & Alessandro Agriesti
Via Dante n. 1 - Prato - Tel. 0574 604579
e-mail: architettiagriesti@virgilio.it

INDICE

- UBICAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE.....	pag. 2
- RIFERIMENTI CATASTALI	pag. 4
- INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag. 5
- STATO ATTUALE DEI LUOGHI	pag. 6
- PROGETTO.....	pag. 7

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

UBICAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE

L'edificio di cui fa parte la porzione oggetto d'intervento, è situato in Comune di Quarrata, il cui territorio è diviso in due aree geograficamente ben distinte, ovvero una parte collinare, che si estende sulle pendici nord-orientali del Monte Albano, e l'altra, pianeggiante, che coincide con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone pistoiese.

Nel dettaglio, l'edificio in esame si trova nell'ambito del centro cittadino, ovvero tra Piazza Risorgimento ed il Giardino Cinema Moderno.



Veduta dell'edificio da Piazza Risorgimento

All'uopo, preme sottolineare, anche se non oggetto d'intervento, ma di fatto in relativa stretta correlazione, che il rifacimento di piazza Risorgimento può essere considerato la pietra miliare per il processo di riqualificazione del centro cittadino, da cui, in seguito, sono susseguiti una serie di interventi sino alla definizione dello stato attuale dei luoghi delle aree finitime al fabbricato in esame, il tutto rivolto alla qualificazione dell'identità dello spazio urbano, inteso come luogo centrale per la fruibilità da parte della collettività.

Infatti, precedentemente, la piazza Risorgimento si presentava prevalentemente come un'area di parcheggio, dove la sosta dei cittadini era limitata alle zone intorno alle panchine che facevano corona al monumento, ed a quelle disseminate nelle aree d'arredo verde residuali: la piazza veniva utilizzata come tale, solo occasionalmente, ossia per il mercato settimanale del sabato, durante l'estate per manifestazioni sportive, e per i festeggiamenti del Settembre, nonché durante l'anno per alcune fiere e mercatini.

In seguito, un altro intervento che ha contribuito alla ricostruzione di un centro per i cittadini, un luogo di incontro e di socializzazione, è stato la riqualificazione dell'area ex Cinema Moderno, mediante la demolizione di detto fabbricato, ai fini della realizzazione di un giardino pubblico, e sviluppando nel contempo, il risanamento sia della porzione del piazzale adibita a parcheggio, sia, soprattutto, della strada pedonale che consente il collegamento con "Piazza Risorgimento", allo scopo di rendere l'area immediatamente più vivibile e funzionale, il tutto a misura d'uomo.

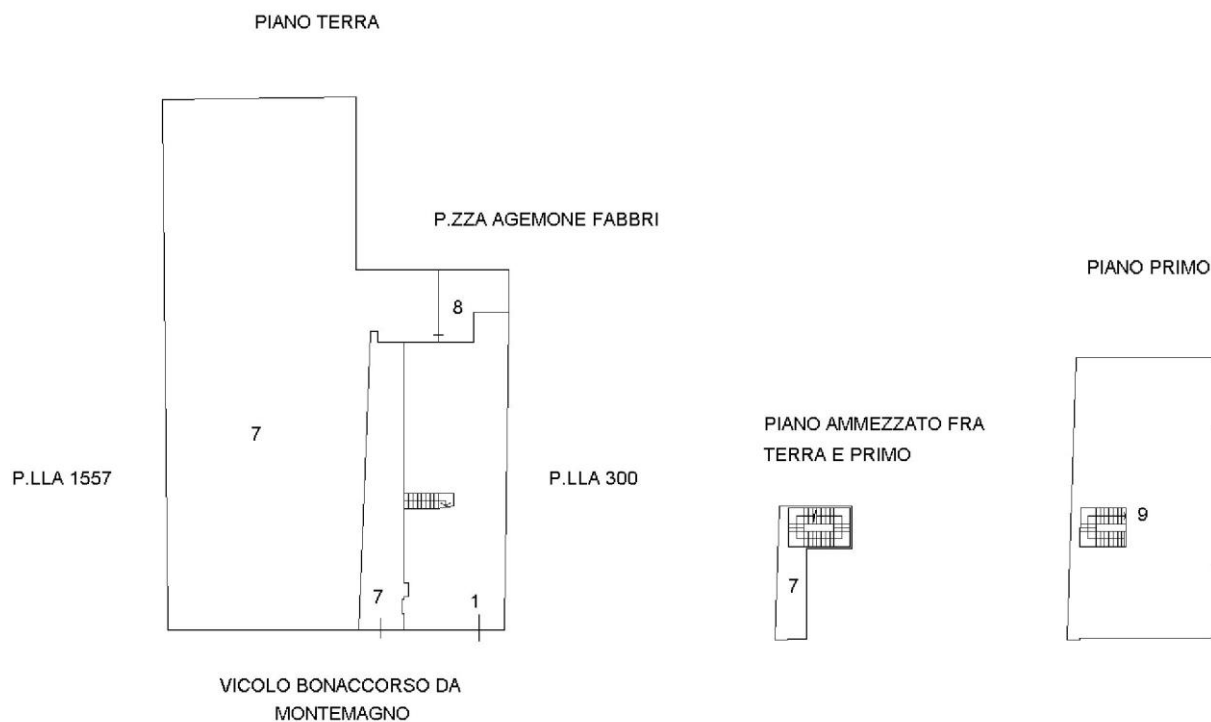


Veduta dal Giardino Cinema Moderno

Pertanto, anche quanto oggetto di intervento può essere considerato nell'ambito della volontà, da parte dell'A.C., finalizzata a qualificare l'identità, e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali, intesi come luoghi primari di incontro della collettività, e più specificatamente di spazi di ritrovo fra le persone di una collettività urbana, dove si svolgono funzioni che interessano le persone che vivono in quel momento la città.

RIFERIMENTI CATASTALI

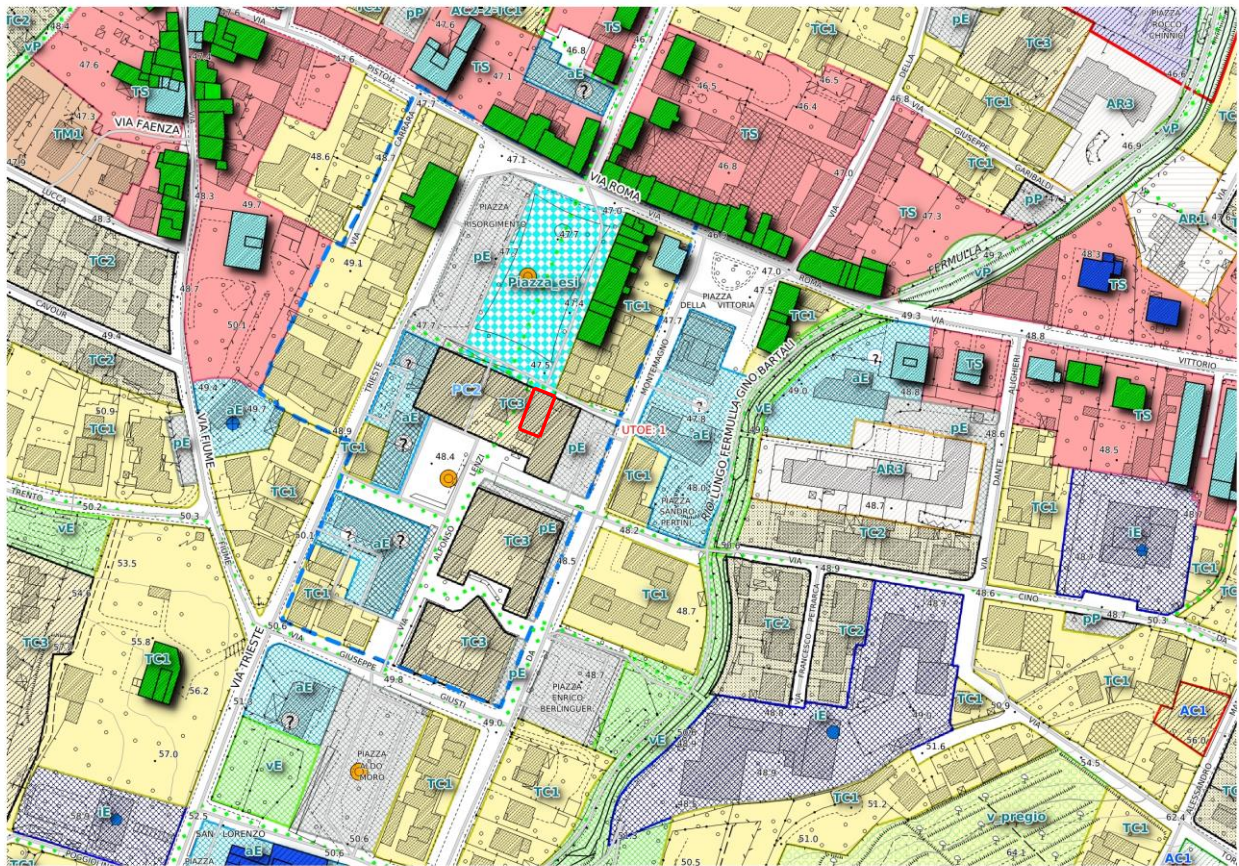
All'Agenzia del Territorio del Comune di Quarrata, la porzione di edificio oggetto d'intervento è rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 33 dalla Part.lla 306 sub 7 e sub 9.



Estratto Elaborato Planimetrico

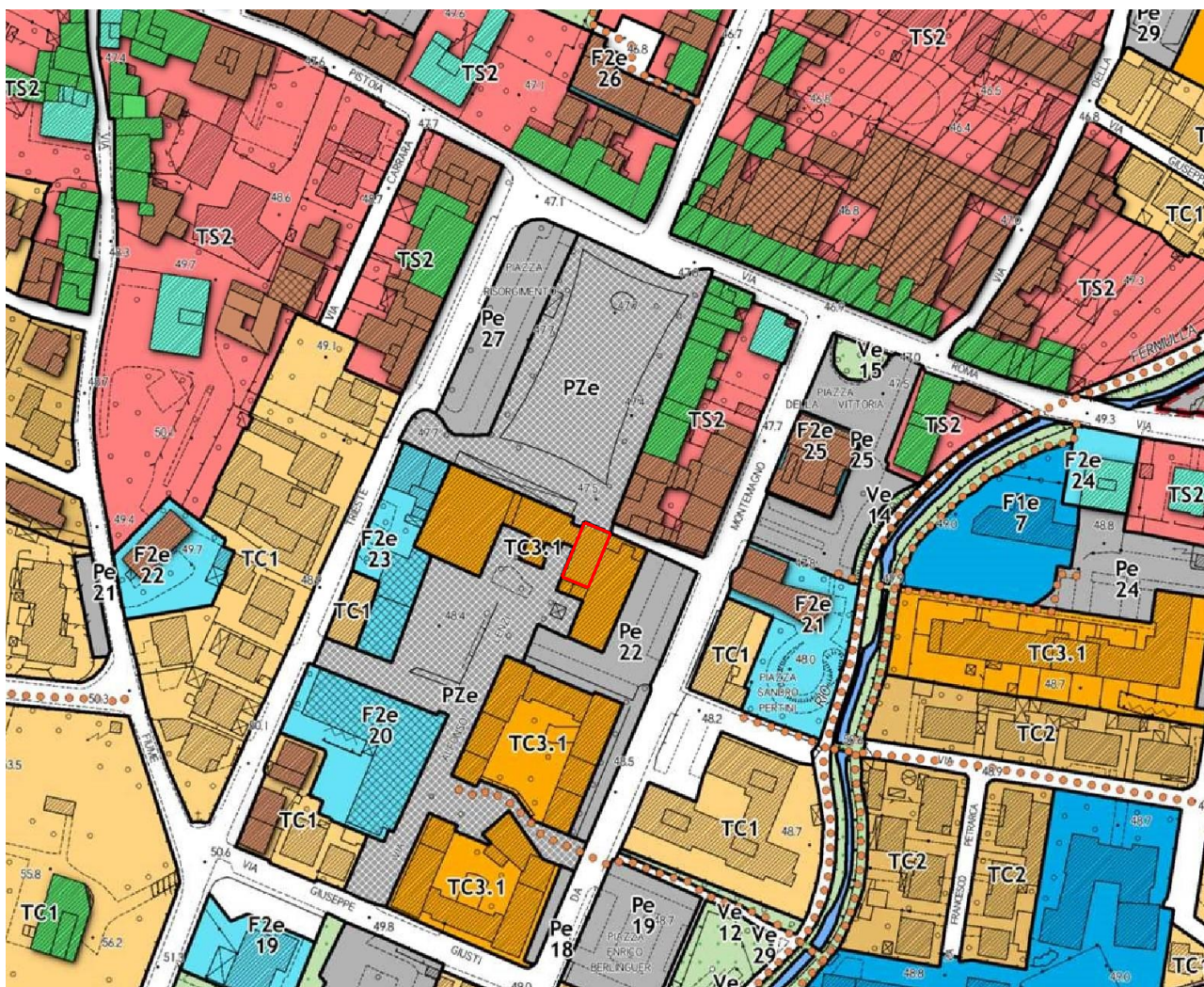
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente Regolamento Urbanistico, l'edificio di cui fa parte la porzione oggetto d'intervento si colloca nell'ambito dei "Tessuti ordinati TC3, costituiti dagli insediamenti realizzati, od in corso di realizzazione, in forza di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o, comunque, da interventi convenzionati, nei quali l'assetto ordinato ed il rapporto fra gli edifici e gli spazi pubblici od aperti è da preservare".



Estratto Regolamento Urbanistico

Nel Piano Operativo adottato con D.C.C. n° 59 del 12/07/2018, viene recepito essenzialmente quanto disposto dal R.U., in quanto l'immobile ricade nell'ambito dei "Tessuti consolidati pianificati TC3", o più precisamente "TC3.1", dove sono ammessi, tra l'altro, "interventi finalizzati a migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato".



Estratto Piano Operativo

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'edificio di cui fa parte la porzione in esame, si sviluppa su due piani fuori terra, e più precisamente l'intervento riguarda sia una porzione del piano terra, costituita essenzialmente da un lungo ingresso, sia i locali posti al piano primo, che erano adibiti per la funzione dello svolgimento dell'attività attinente l'ex cinema.

Nel dettaglio, l'immobile si presenta esternamente in buono stato, derivante anche dal su citato intervento della demolizione dell'ex cinema, mentre, internamente, lo stato attuale dei luoghi è il risultato di una prolungata inutilizzazione degli spazi, dove per anni non sono mai state fatte opere di manutenzione, e, pertanto, presenta tutti quei fattori derivanti, quali il servizio igienico non fruibile, gli infissi ed i pavimenti in mediocre stato, nonché la presenza di umidità sulle pareti, e quindi il conseguente parziale distacco dell'intonaco, segni risalenti precedentemente all'intervento alla copertura, il tutto come conferma anche la documentazione fotografica allegata di cui all'elaborato grafico ARC-02.



L'ingresso al piano terra

IL PROGETTO

L'intervento, pertanto, riguarda la riqualificazione dei locali residuali della demolizione del cinema Moderno, rivolti alla valorizzazione dei su citati ambienti, destinati a servizi di natura istituzionale, ovvero alle attività socialmente utili, quali locali di ritrovo per anziani e/o associazioni per il territorio, con l'obiettivo costante di promuovere la qualità della vita e quindi la coesione sociale.

Dall'analisi desunta dello stato attuale dei luoghi, data la razionalità dell'attuale distribuzione interna che può essere considerata idonea per l'uso che ne consegue, non è emersa la necessità di notevoli modifiche, ad eccezione, al piano primo, della demolizione del bagno esistente al fine di formare due bagni, di cui uno fruibile dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria, in modo da consentirne la piena utilizzazione da parte di tutta la collettività.

All'uopo, data la destinazione di detto edificio, in ottemperanza alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, al fine di garantire il requisito di accessibilità, ovvero il pieno godimento e vivibilità di uno spazio e/o struttura da parte di tutti, si prevede anche la realizzazione di una rampa con adeguata pendenza atta a superare il dislivello della quota esistente al piano primo, e tale da rendere raggiungibile il nuovo bagno, nonché l'installazione di una piattaforma elevatrice esterna al fine di raggiungere detto piano.

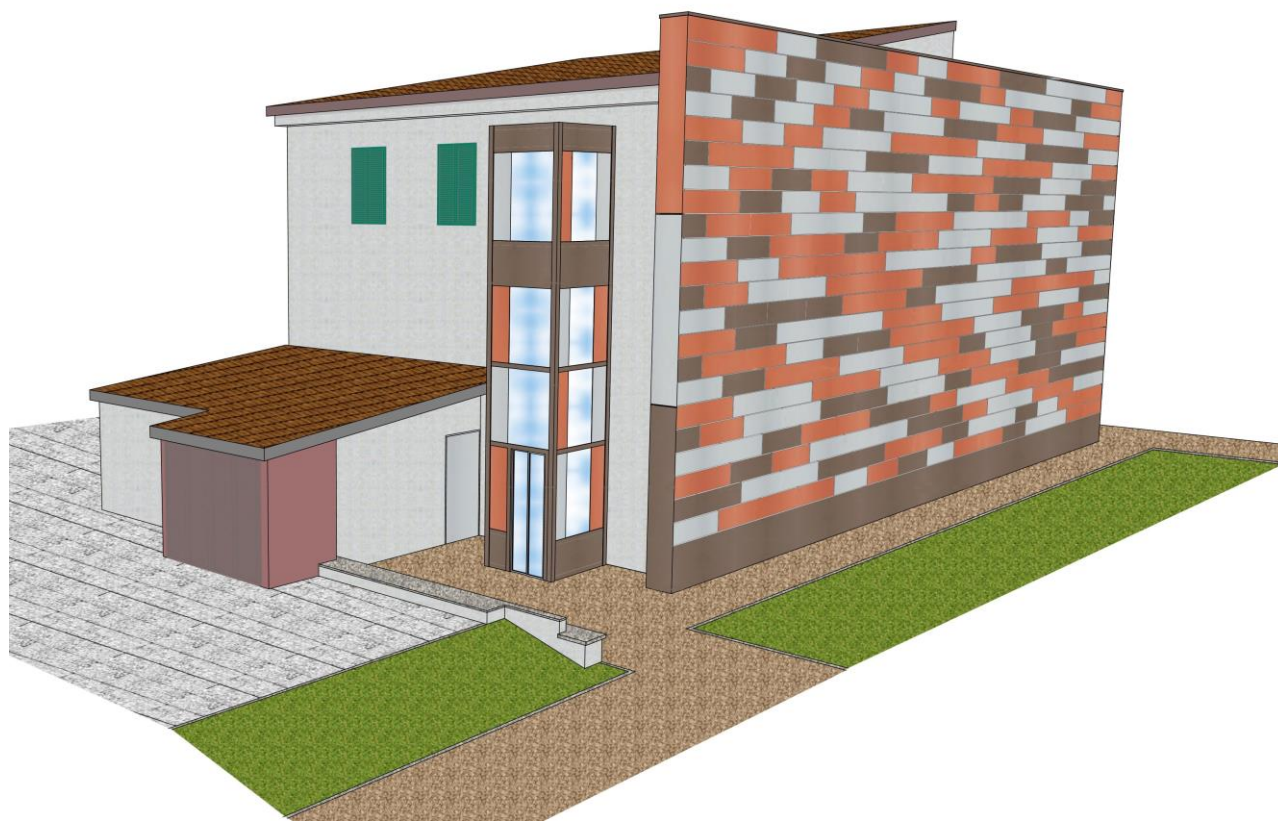
Nel dettaglio, comunque trattasi essenzialmente di opere interne configurabili nell'ambito della manutenzione straordinaria, volte al risanamento dei locali, mediante anche il consolidamento dei solai, al fine di reuperare detti spazi per lo scopo preposto dall'A.C..

Si rileva, inoltre, per quanto riguarda la scala interna, il mantenimento del relativo rivestimento in pietra Travertino, opportunamente ripulito, e la sostituzione dell'attuale ringhiera, in quanto non idonea ai requisiti prescritti dalla normativa in termini di sicurezza.

L'idea progettuale è quindi rivolta soprattutto a favorire una maggiore vivibilità e fruizione dell'intero organismo nel suo insieme, e soprattutto per adeguarlo alle esigenze dei futuri fruitori, in termini funzionali e di confort, con la consapevolezza di un assoluto rispetto del carattere tipologico dell'edificio medesimo. Pertanto, anche i materiali di finitura saranno scelti in ordine al requisito di funzionalità, nell'ottica di una coesistenza equilibrata ed in sintonia cromatica con l'esistente, al fine di rispettare la tipologia dell'edificio, pur conferendone un carattere contemporaneo. Da qui la scelta, per i pavimenti resistenti all'usura, e non assorbenti, come il gres porcellanato, di formato rettangolare, con tonalità in sintonia con la pietra travertino delle scale, nonché gli infissi in alluminio color bianco e tinteggiatura interna sulle tonalità dell'avorio.

Per quanto riguarda le opere esterne, si sottolinea, sulla facciata frontale, l'eliminazione della saracinesca e la sostituzione dell'infisso dell'attuale accesso, in modo da evidenziare la funzione di ingresso, e, sulla facciata tergale, la demolizione del parapetto di un'apertura, che verrà trasformata in sporto per l'accesso al piano dalla su citata piattaforma, la quale sarà installata adiacente alla relativa parete, con la conseguente rimozione dell'insegna "Moderno".

All'uopo, al fine di rispettare il linguaggio unitario del contesto, che si presenta di per sé con un determinato connotato architettonico, per evitare di inserire un elemento avulso all'intorno, il rivestimento della piattaforma ripropone il motivo della facciata prospiciente il giardino, rivestita con elementi in alluminio elettro-colorati, motivo architettonico che identifica il luogo, il tutto al fine di conferire un disegno armonico all'insegna di un gioco di formati e tonalità cromatiche, in modo da confermare la consequenzialità del linguaggio estetico dell'architettura contemporanea, che si legge chiaramente nei precedenti interventi.



Schizzo prospettico dell'intervento

Pertanto, oltre alle opere su menzionate, e rimandando all'allegato computo metrico dove sono descritte più dettagliatamente le varie lavorazioni, l'intervento consiste essenzialmente nelle seguenti opere:

- lavori di rinforzo dei solai;
- scavo per la formazione della struttura di fondazione;
- realizzazione della struttura di fondazione;
- esecuzione di tamponamenti interni per la formazione dei nuovi bagni;
- rifacimento degli intonaci;
- fornitura e posa in opera dei pavimenti e dei rivestimenti;
- sostituzione degli infissi, ad eccezione delle persiane;
- tinteggiatura interna;
- realizzazione di opere varie di finitura.

A completamento delle su citate opere, si menzionano, ai fini di avere un quadro complessivo dell'intervento, anche il rifacimento degli impianti, sia elettrici che termo-sanitari, per i quali si rimanda agli elaborati del tecnico di riferimento in materia.

Conclusivamente, la soluzione progettuale si è basata secondo il criterio di coerenza con lo stato attuale dei luoghi: il particolare contesto urbano, come si è già detto, con un proprio connotato identificativo, ha quindi comportato scelte progettuali, sia secondo il linguaggio architettonico ben evidente delle parti già realizzate, sia configurandosi nell'ambito di un programma di opere volte al progetto di riqualificazione del cuore cittadino.

Prato, 21/11/2018

Il Progettista

Arch. Elena Agriesti