

COMUNE DI EMPOLI

IL PONTORMO

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE RESIDENZE TIPO LOFT – STILE INDUSTRIAL

Da un'idea di ANDREA POLITI e LEONARDO MAESTRELLI.

COMMITTENTE:

Soc. IL PONTORME s.r.l.

PROGETTISTI:

Arch. Leonardo Maestrelli

Arch. Simone Maestrelli

STUDIO TECNICO

Via Ammannati, 4 – Empoli (FI) tel. 0571/540925

UBICAZIONE:

Comune di Empoli (FI),
via Giro delle Mura Sud,
Località Pontorme



1- INTRODUZIONE



Interno attuale dell'immobile.

Pontorme è un importante sito storico di Empoli, presente anche nello stemma araldico della città con l'immagine del castello con il ponte sul fiume Orme. Le origini risalgono al 700 d.c. e la chiesetta in stile romanico datata attorno all'anno 1.000 ne è testimonianza.

Pontorme è un luogo caratterizzato anche da importanti palazzi storici adornati da giardini privati.

Nel corso degli anni, Pontorme ha mutato più volte la sua funzione sociale passando da un'architettura feudale caratterizzata da edifici alti non più di quattro piani ad un'architettura industriale-artigianale concretizzata con la costruzione di capannoni nella prima metà del '900, fino agli anni '70.

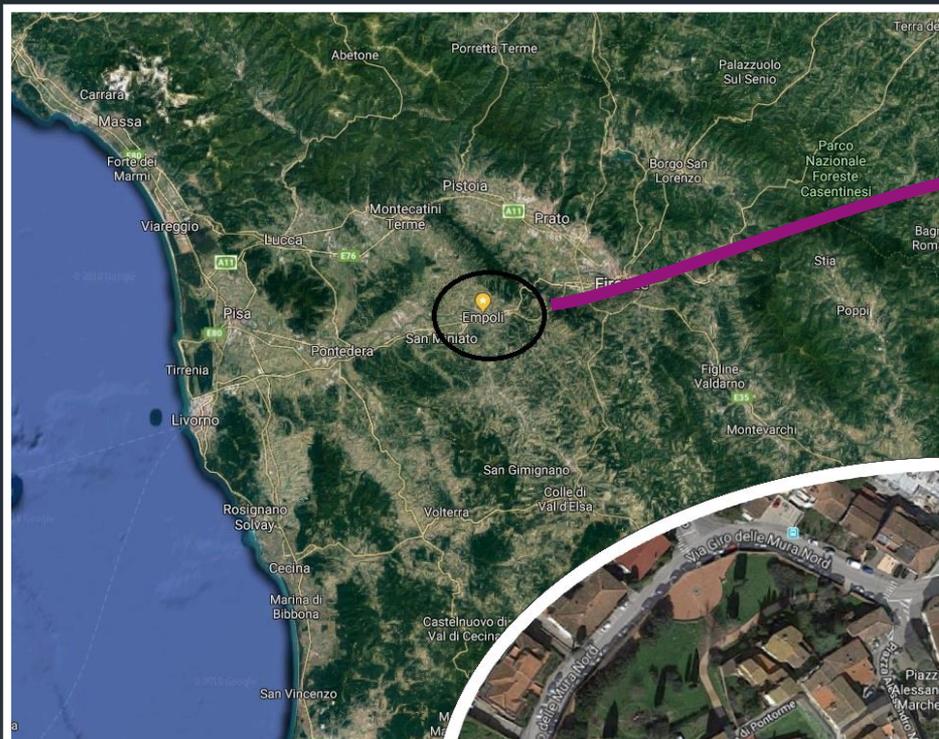
È un luogo che ci riporta nel passato della vita degli empolesi ed è per questo che l'amministrazione comunale ha, tra gli obiettivi programmatici per la città, la volontà di rivalutare l'area storica di Pontorme; località che è costituita da vicoli e vicoletti medioevali protetti da antiche mura già ristrutturate che accolgono al suo interno uno dei parchi più suggestivi e storici della città.

Da qui nasce l'idea di realizzare l'edificio chiamato "Il Pontormo" in onore dell'illustre artista Jacopo Carrucci detto "Il Pontormo" che qui ebbe i natali. Il progetto aggrega le due epoche enunciate regalando alla città un edificio in cui sono esaltate le peculiarità industriali, da qui i Loft stile "Industrial" presenti sull'affaccio di Via Giro delle Mura sud, e quelle feudali del borgo, sul lato interno di Via delle Conce. Il fine è quello di preservare e rivalutare le caratteristiche tipologiche già esistenti, ridando luce e lustro allo spazio urbano del tempo che fu.

L'area di Pontorme è dotata di servizi quali negozi di generi alimentari, cartolerie, tabaccherie, edicole, macellerie, bar e supermercati. La vicinanza al centro di Empoli e i collegamenti con essa permettono di usufruire dei servizi della città. La realizzazione del parco tra le mura e la ristrutturazione del manto stradale eseguiti dall'amministrazione hanno reso Pontorme un centro storico di tutto pregio.

Geograficamente è ben collegata con la superstrada FI-PI-LI uscita Empoli Ovest, alla zona sportiva ed al parco di Serravalle che è raggiungibile a piedi percorrendo le viuzze del centro.

2- INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Inquadramento locale.



Inquadramento territoriale.

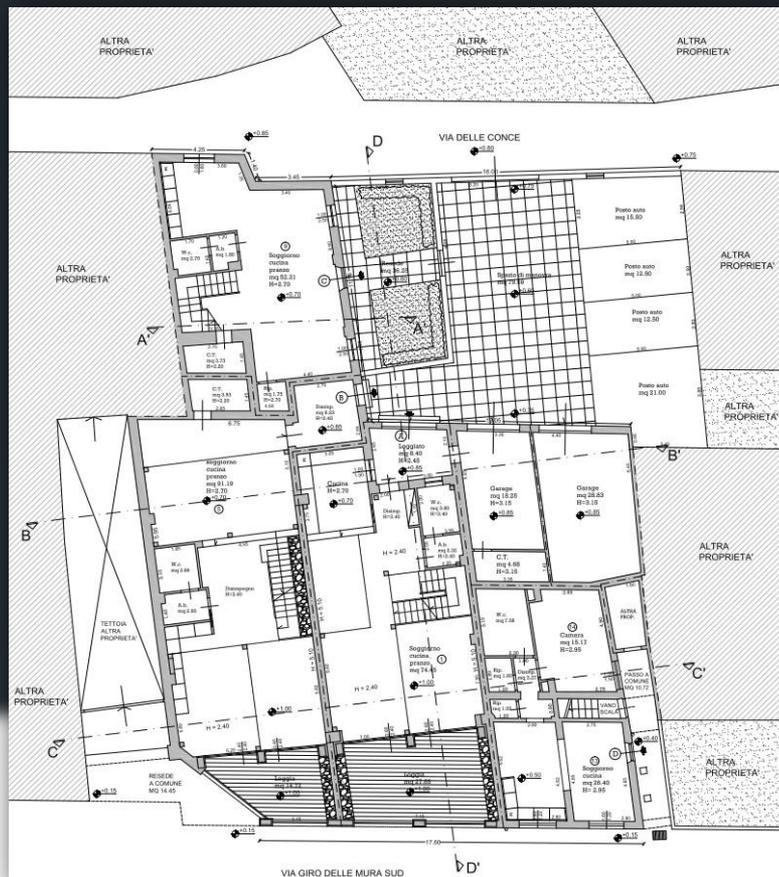
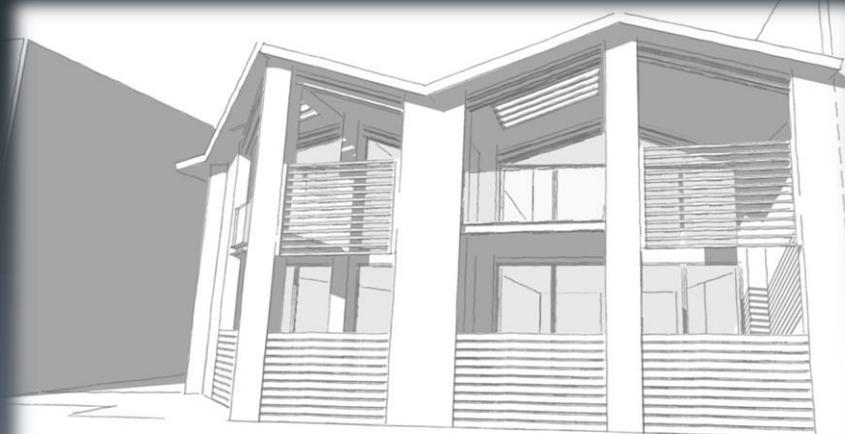
Inquadramento puntuale.

3- L'INTERVENTO PROGETTUALE

L'intervento prevede la ristrutturazione edilizia di un vecchio capannone artigianale che sarà trasformato in:

- quattro unità immobiliari ad uso residenziale;
- due autorimesse;
- quattro posti auto privati esterni.

La società "Il Pontorme srl" si è prefissa l'obiettivo di rivalutare architettonicamente la duplice anima assunta, con il tempo, dal fabbricato: la facciata prospiciente Via Giro delle Mura sud avrà caratteristiche post industriali tramite la realizzazione di alte colonne in mattoni faccia vista e la creazione di due resedi coperte dai tetti a capanna dei due loft; la facciata interna prospiciente su Via delle Conce sarà invece realizzata con le stesse caratteristiche presenti nel centro storico di Pontorme.



VIA GIRO DELLE MURA SUD

VIA GIRO DELLE MURA SUD

Planimetria generale di progetto.



Panoramica progettuale.

4- IL RECUPERO EDILIZIO



Due delle unità immobiliari realizzate internamente consistono in loft in stile "Industrial"; in essi saranno creati giochi architettonici con l'alternanza di zone interne a doppio volume e zone soppalcate e saranno utilizzati i seguenti materiali:

Legno: ridaremo vita alle capriate in legno esistenti e realizzeremo il tetto completamente in perlinato di abete verniciato di bianco o colori tendenti al grigio chiaro;

Ferro: tutti i solai, compresi gli intermedi, e le scale saranno realizzate in ferro tramite la valorizzazione delle longarine che non saranno verniciate ma trattate e rifinite in stile ferro crudo;

Vetro: il progetto è caratterizzato da ampie vetrate sul lato di Via Giro delle Mura sud e da grandi aperture sul tetto per illuminare da più parti la zona giorno.



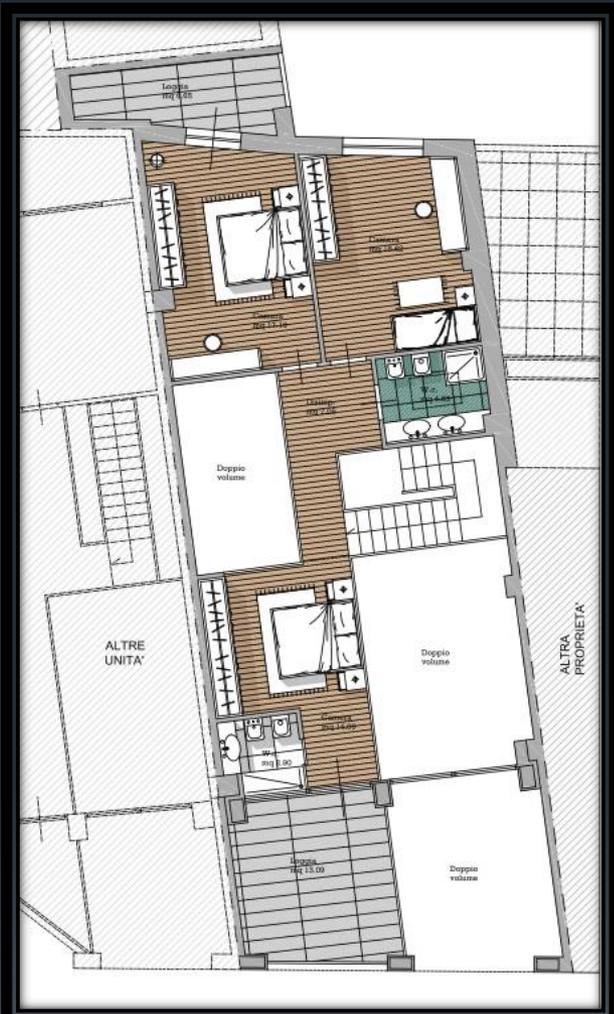
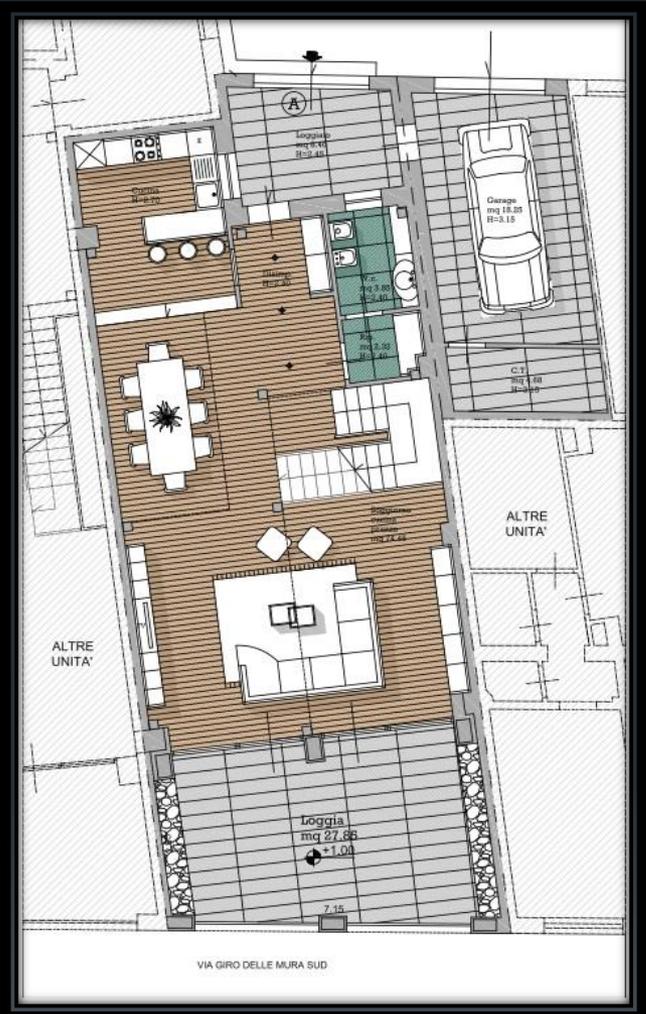
I loft saranno termicamente certificati come CasaClima "R", protocollo che garantisce al fabbricato un elevato grado di prestazione termica.

La certificazione termica indicata permette di realizzare impianti di riscaldamento e di raffrescamento minimi; l'impianto prevalente a cui verrà dedicato un ampio studio è la VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) che, oltre a garantire un elevato confort termico in qualsiasi periodo dell'anno, fornisce costantemente aria pulita permettendo un riciclo continuo dell'aria pari a 25 mc/h per persona.

Si tratta pertanto di fabbricati che, con appropriati studi di Fisica Edile, permetteranno, oltre che ad un minimo impatto energetico, un elevato grado di BENESSERE ABITATIVO.

Se volete saperne di più sul risparmio energetico e sull'aumento del benessere abitativo non esitate a chiamare.

5 - LOFT A – PIANO TERRA E PIANO PRIMO



LOFT A:

- Superficie lorda	173,50 mq
- Loggiati	56,00 mq
- Garage	18,25 mq
- C.T.	4,70 mq



5 - LOFT A – PIANO TERRA E PIANO PRIMO



Vista dal loggiato esterno.



Vista sala pranzo/cucina.

I due loft, pensati nella porzione principale del capannone, sono contrassegnati dalle lettere "A" e "B" come riportato nei relativi elaborati grafici.

Lo stile architettonico è del tipo "Industrial" ed emergeranno colonne in mattoni faccia - vista, ampie vetrate, ferro per i solai ed i soppalchi, legno nella rifinitura interna del tetto.

5 - LOFT A – PIANO TERRA E PIANO PRIMO



Vista soggiorno

I piani terra, oltre che essere rialzati rispetto al piano strada di circa 80 cm, saranno caratterizzati da spazi completamente aperti in modo tale da presentare visuali diverse e di notevole impatto scenografico. I doppi volumi, i soppalchi, le scale a faccia – vista in ferro e la presenza di ampi lucernari sul tetto doneranno un gioco di luci unico nel suo genere. La grande vetrata pensata sul lato di Via Giro delle Mura sud darà l'accesso alla resede esterna, completamente riparata dall'imponente tetto, che avrà il colmo ad un'altezza di circa 6 metri lineari.

In un intervento di questa portata architettonica non poteva mancare un impianto elettrico con funzioni installate di automazioni e scenari luminosi. "Battista " è il sistema DOMOTICO previsto per il progetto "IL PONTORMO".

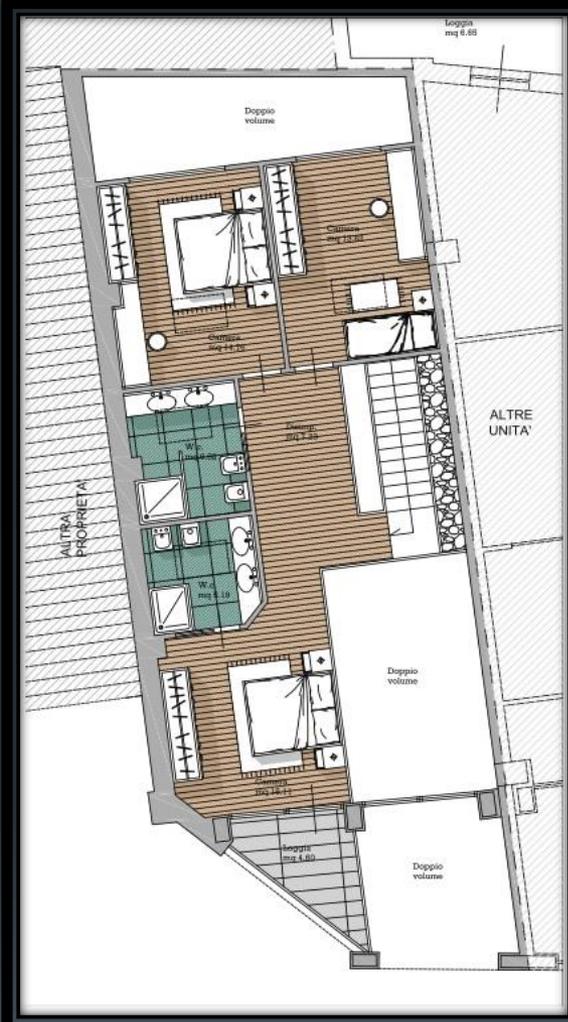


Vista piano superiore.



Vista scale interne.

6 - LOFT B – PIANO TERRA E PIANO PRIMO



LOFT B:

- Superficie lorda 211,30 mq
- Loggiati 19,30 mq
- Garage 23,80 mq
- C.T. 3,90 mq

Piano terra.

Piano primo.

6 - LOFT B – PIANO TERRA E PIANO PRIMO

9



Vista d'insieme.



6 - LOFT B – PIANO TERRA E PIANO PRIMO

I solai interni saranno realizzati con struttura in ferro rifinita a crudo e ospiteranno la zona notte ed un ampio soppalco luminoso dal quale sarà possibile avere una vista libera sul parco della villa che si trova proprio di fronte all'edificio.

La copertura di entrambi i Loft sarà in legno con orditura portante realizzata tramite rivalorizzazione delle capriate in legno esistenti, munite di catene che attraversano orizzontalmente gli spazi aperti, travi rompi - tratto ordite verticalmente, perlinato in legno verniciato di bianco o di grigio chiaro e ampi lucernari. La coibentazione consisterà in stratificazione di pannelli di fibra di legno di densità e spessori diversi per un totale di circa 20/24 cm e manto di copertura in laterizio.



Piano terra.

Doppio volume camere.



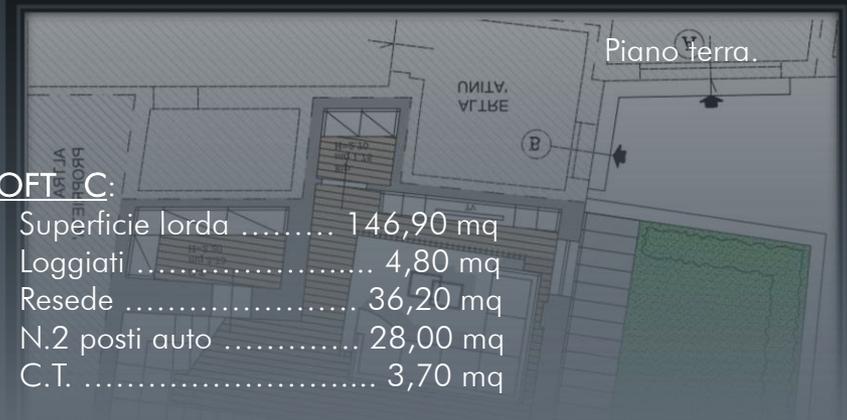
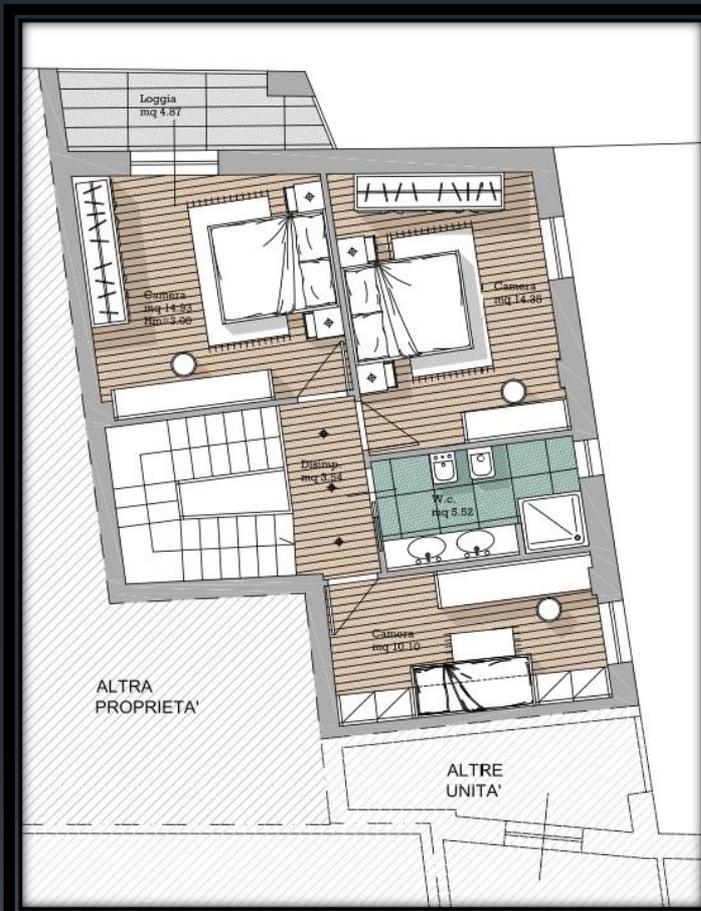
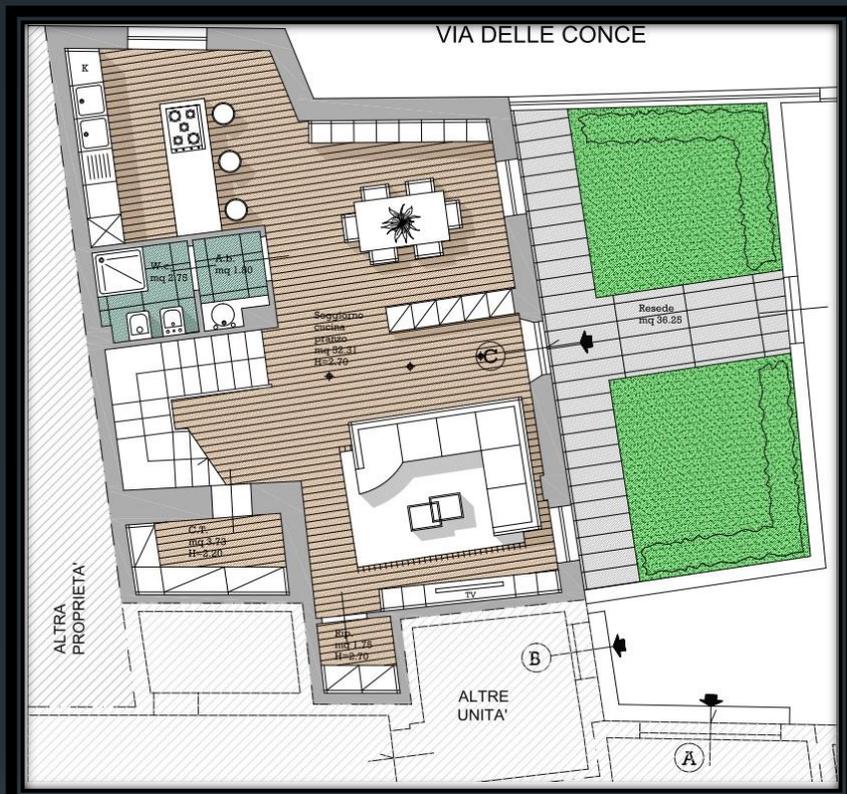
Le pareti perimetrali ed il solaio del piano terra saranno realizzati tramite un adeguato cappotto esterno, le cui dimensioni rispetteranno il protocollo CasaClima "R".

Le aperture verso l'esterno ed in particolare le finestre saranno di grandi dimensioni con lo scopo di far entrare una notevole quantità di luce all'interno del Loft, luce che rappresenta il principio fondamentale su cui si è basata l'intera architettura del progetto.

Le caratteristiche delle finestre ed il loro montaggio rispetteranno i principi dell'alta efficienza termica così come prescritto dalle linee guida del protocollo CasaClima "R".

I due Loft saranno entrambi dotati di un ampio garage e di un locale tecnico, oltre ad un posto auto esterno esclusivo.

7 - LOFT C – PIANO TERRA E PIANO PRIMO



LOFT C:

- Superficie lorda 146,90 mq
- Loggiati 4,80 mq
- Resede 36,20 mq
- N.2 posti auto 28,00 mq
- C.T. 3,70 mq

7 - LOFT C – PIANO TERRA E PIANO PRIMO



L'unità immobiliare "C" è invece un terratetto tradizionale dotato di due bagni, tre camere ed una ampia zona giorno dalla quale si accede ad un giardino interno di proprietà esclusiva.

Le caratteristiche termiche rispecchieranno quelle dei Loft e anche esso sarà certificato CasaClima "R".

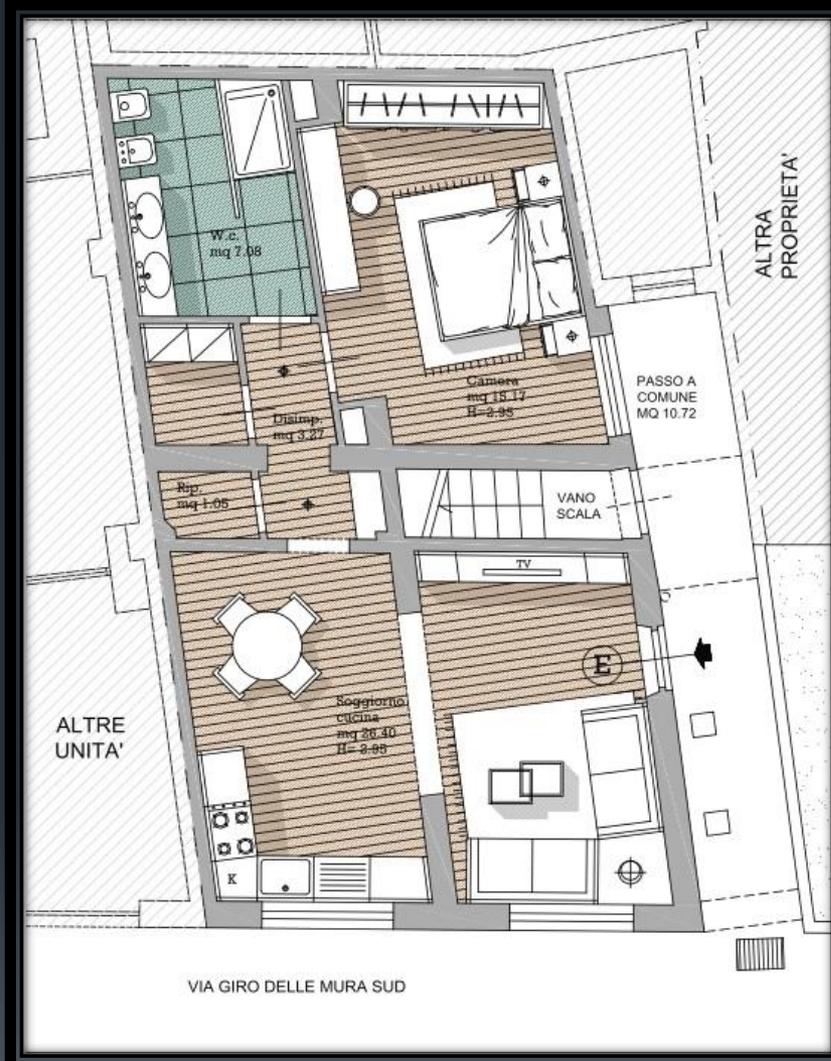
Esternamente saranno assegnati al terra – tetto "C" anche due posti auto privati posizionati all'interno dell'area condominiale.

Viste piano terra.



L'area condominiale, a servizio dei Loft e del terra – tetto, sarà raccolta all'interno di un muro intonacato in calce naturale e l'accesso avverrà da un cancello elettrico in ferro battuto, il cui stile sarà ripetuto sulle due finestre pensate nel muro stesso. La pavimentazione esterna sarà realizzata con materiali che ne risalteranno lo stile descritto.

8 – APPARTAMENTO D – PIANO TERRA



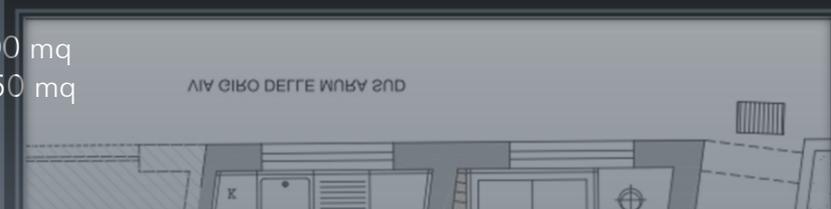
L'unità immobiliare "D" è un appartamento tradizionale al piano terra con ingresso indipendente, completamente ristrutturato.

13

LOFT – COMUNE DI EMPOLI – VIA GIRO DELLE MURA SUD – LOCALITA' PONTORME

APPARTAMENTO D:

- Superficie lorda 67,00 mq
- Posto auto 12,50 mq



Piano terra.