

LUCIA MASINI

Architetto

Certaldo P.zza Boccaccio, 50 - Tel. (0571) 668170 - 668192 Fax (0571) 662056 - P.I. 04649880483

Spazio riservato all'Ufficio.

INTEGRATA il 27/10/04
richiesta JTC

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DI UN EX ANNESSO AGRICOLO

Allegato 1/12 alla deliberazione
n. 104 / CC del 28.11.05

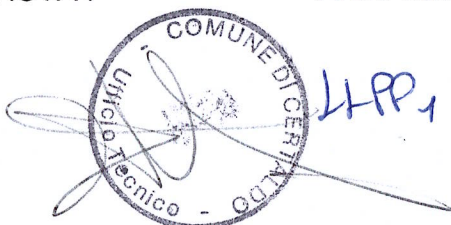
FASCICOLO 1

CONTENUTO:
Relazione storica, Relazione illustrativa e NTA

UBICAZIONE via Pian di Sotto - Certaldo

RICHIEDENTE : Morelli Rita e Tinti Anna Tinti Anna
Morelli Rita

PROGETTISTA : Arch. Lucia Masini Lucia Masini



Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili.

La proprietà interessata dal presente Piano di Recupero è costituita da un annesso agricolo ad uso deposito, da un capanno ad uso deposito annesso ad abitazione e da un appezzamento di terreno ad uso resede della superficie di circa mq. 1.000, posti nel comune di Certaldo in Via Piano di sotto s.n.c., di proprietà delle Signore Tinti Anna nata a Castelfiorentino (FI) il 11.11.1929, residente in Certaldo via Pian di Sotto n. 12 e Morelli Rita nata a Firenze il 26.12.1963 residente in Certaldo via Agnolotti n. 284.

Per i manufatti oggetto di intervento è stata rilasciata nell'anno 2000 dal Comune di Certaldo, la Concessione Edilizia a Sanatoria N° 5/00 dell'11/05/2000 avente per oggetto la " Costruzione capanno agricolo ad uso deposito" e la Concessione Edilizia a Sanatoria N° 32/95 dell'11/05/2000 avente per oggetto "costruzione capanno ad uso deposito annesso ad abitazione".

L'intera proprietà risulta censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Certaldo al Foglio di mappa n° 39 particelle n. 924 e 926 gli annessi agricoli, foglio 39 particella 923 il resede.

Il P.R.G.C. vigente individua l'area oggetto di intervento, in parte come sottozona B2 di ristrutturazione o di recupero ed in parte come sottozona E2.

La proprietà è situata all'inizio, per chi proviene da Certaldo, di un piccolo agglomerato denominato i Casotti, costituito per lo più da vecchi edifici rurali, alcuni dei quali ristrutturati per ricavarne abitazioni e dai relativi annessi. La tipologia edilizia della zona è quella di edifici in muratura intonacata, a pianta pressoché quadrangolare, con copertura a falde inclinate e manto in cotto, infissi in legno o alluminio con prevalenza di persiane e piccoli spazi esterni a resede recintati con reti e siepi.

Gli immobili interessati dal presente Piano fanno parte di una piccola proprietà contadina caratteristica delle campagne certaldesi, costituita dall'abitazione del coltivatore diretto e da alcuni annessi agricoli, molti dei quali, come nel caso specifico, costruiti in modo spontaneo e con materiali di recupero. L'estensione dei terreni coltivati era di pochi ettari, e nel caso in oggetto di soli 5.000 mq. coltivati a vigneto. Tuttavia, anche in epoche non troppo remote, queste microaziende erano sufficienti al sostentamento della famiglia del coltivatore diretto.

Oggi, quel tipo di vita non è più proponibile, né tantomeno una piccola “azienda” come questa potrebbe garantire una qualche redditività. Per questi motivi, detti terreni vengono trasformati e frazionati in piccoli giardini e/o orti annessi alle abitazioni della zona e non.

1) Relazione illustrativa degli obiettivi del piano.

Il presente Piano contempla lo spostamento ed il recupero del volume edificato (costituito dagli ex annessi), a scopi abitativi. Lo stato di fatiscenza dei materiali costituenti le costruzioni nonché, venute meno le esigenze di rimessaggio materiale e attrezzi agricoli in genere, conduce oggi la proprietà ad optare per una ristrutturazione sostanziale con cambio di destinazione d'uso.

Obiettivo è quello di realizzare un nuovo edificio monofamiliare con annesso un resede di pertinenza esclusivo.

Come visibile dall'indagine fotografica, lo stato di conservazione del manufatto risulta in molte parti compromesso e sicuramente non consono alla zona ed alla tipologia edilizia prevalente.

Il progetto tratta in sostanza la demolizione e la successiva ricostruzione della volumetria esistente, nel rispetto dei parametri urbanistici rilevati (vedi NTA allegata e Tavola n° 5) con una diversa ubicazione planimetrica.

Ci preme altresì far notare, che la “nuova” ubicazione del manufatto ricadrà comunque all'interno della sotto zona B2 di P.R.G.C..

La diversa collocazione del fabbricato è stata dettata da:

I problemi di introspezione che vi sarebbero stati conservando l'attuale ubicazione dell'annesso principale con le finestre del fabbricato posto sul confine Nord Est;

La vicinanza con la linea ferroviaria.

Per ovviare a quanto sopra, il nuovo manufatto sarà collocato ad una distanza non inferiore a ml. 10 dai fabbricati limitrofi ed ad una distanza non inferiore a ml. 8 dal confine tra la proprietà privata e la ferrovia. La distanza dal confine con la proprietà della ferrovia è stata concordata dalla proprietà con i tecnici della RFI, tuttavia copia del presente Piano attuativo è stata inviata alla Direzione compartimentale della RFI per la richiesta del Nulla Osta.

2) Modalità di conseguimento.

Previa l'approvazione del presente progetto urbanistico sarà inoltrata istanza di Concessione Edilizia la quale contemplerà la completa demolizione dei manufatti e la costruzione del nuovo edificio ad uso abitativo monofamiliare nel rispetto delle previsioni contenute nel presente progetto e della N.T.A. in esso contenuta.

Non si rileva nessun interesse pubblico sulle aree oggetto del presente piano di conseguenza, non è stata progettata la realizzazione di opere di urbanizzazione pertanto, si richiede la monetarizzazione dei relativi oneri.

Per quanto sopra detto, non si rileva la necessità di addivenire alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

L'attuazione del presente progetto urbanistico, consistente in un Piano di Recupero di iniziativa privata, sarà ad esclusiva cura e spese dei proprietari come sopra identificati o loro aventi causa.

3) Soggetti operatori.

Come già accennato, gli immobili interessati dal presente Piano di Recupero risultano di proprietà delle Signore Tinti Anna nata a Castelfiorentino (FI) il 11.11.1929, residente in Certaldo via Pian di Sotto n. 12 e Morelli Rita, nata a Firenze il 26.12.1963, residente in Certaldo via Agnolotti n. 284

Per quanto non espressamente dichiarato, si rimanda agli elaborati grafici prodotti.

Certaldo, 21/10/2004


Arch. Lucia Masini



Normativa Tecnica di Attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "P.D.R. Località Casotti"

Norma generale:

ristrutturazione urbanistica atta al recupero delle volumetrie nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenziale e tutte le destinazioni previste dalle N.T.A. del PRG per le zone B2.

Tendenza degli interventi:

Progettazione urbanistica ed edilizia basata sulla rilettura delle caratteristiche ambientali dell'attuale contesto. Questo, in particolare risulta caratterizzato dagli aggregati edilizi più vecchi legati alla cultura contadina e, da quelli residenziali più recenti rappresentativi dell'espansione del paese nei pressi della via Piano di Sotto, tra il Viale Matteotti e la linea ferroviaria.

Interventi ammessi:

Demolizione e ricostruzione e diverso ricollocamento dei fabbricati, l'intervento è comunque subordinato al parere favorevole della Commissione Edilizia.

Trattandosi di recupero a scopi abitativi, nella progettazione edilizia del nuovo fabbricato è consentito avvalersi di quanto contenuto nell'art. 3.1.5 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Considerato che l'area oggetto di intervento ricade in zona a rischio idraulico con grado di pericolosità P4, ad oggi l'edificio va progettato in conformità a quanto dettato dal Titolo VI, art. 58 comma 3 della NTA per le zone agricole.

In sostanza, con la classificazione attualmente in vigore è vietata la realizzazione di locali interrati.

Qualora, a seguito di interventi di mitigazione del rischio idraulico della zona, l'area oggetto di intervento venga classificata con un grado di pericolosità

inferiore tale da rendere possibile la realizzazione di locali interrati, tale divieto è da intendersi nullo.

Caratteristiche architettoniche dell'edificio, materiali e finiture:

Edificio a pianta quadrangolare, con muratura intonacata. La quota del piano di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a + cm 30 rispetto al piano di campagna.

La copertura del fabbricato potrà essere costituita da terrazzi, limitatamente al piano terra, mentre per l'ultimo piano si dovrà adottare la tipologia a due falde inclinate (di pendenza non superiore al 33%) con manto in cotto o realizzato (anche in parte) con moduli fotovoltaici (tipo "Lafarge Roofing"). La gronda, sarà limitata alla parte terminale delle due falde.

Per i volumi dei corpi scala aggettanti in facciata si contempla la possibilità, oltre a quanto sopra descritto, di realizzare il manto di copertura in lastre di rame con inclinazione delle falde ad evidenziare l'andamento del percorso verticale in questione.

Le facciate dovranno essere intonacate e prive di elementi di decoro a "facciavista". Sono ammessi solo particolari in c.a. a vista quali gronde o sbalzi dei terrazzi. Eventuali terrazzi dovranno essere muniti di parapetto con ringhiera in ferro verniciato.

Pittura del fabbricato da concordare con l'Ufficio Tecnico.

Gronde e calate per la raccolta delle acque meteoriche, saranno in rame.

Esternamente, l'edificio dovrà essere completato da un marciapiede perimetrale di idonea dimensione nel rispetto delle L. 13/89 e 530/89.

Per le sistemazioni esterne delle aree scoperte di pertinenza del fabbricato dovrà essere prodotta idonea documentazione comprovante il rispetto del D.C.R. 230/94, la superficie permeabile del lotto deve risultare superiore al 25% minimo previsto.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nella L. 122/89 dovrà essere individuata, in fase di progettazione esecutiva, un idoneo spazio ad uso parcheggio privato, all'interno del lotto.

Dotazioni tecnologiche:

È ammessa l'installazione di pannelli solari sulla copertura del fabbricato o sul resede di pertinenza dello stesso, ed è consentita la creazione di vani tecnologici anche esterni al fabbricato per l'installazione di impianti ad energia rinnovabile.

Certaldo, 21/10/2004


Arch. Lucia Masini

