

COMUNE DI CERTALDO
(Provincia di Firenze)
ELABORATO INTEGRATO IN DATA

22 FEB. 2010

OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON
VARIANTE CONTESTUALE DI PRG**

**CERTALDO – PIAZZA MAZZINI
EX VINICOLA CAMPANI**

RICHIEDENTE

**CAMPANI FERNANDO ED ALTRI
v. Le Matteotti
50050 – CERTALDO (FI)**

Allegato 1/37 alla deliberazione
n. 38/CC del 30/04/10

RELAZIONE DESCRITTIVA

ambientale per il quale il medesimo piano strutturale prevede i seguenti obiettivi programmatici:

- miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio;
- rimozione del degrado;
- formazione di una nuova e riconoscibile immagine urbana anche attraverso il recupero dei grandi isolati e la riprogettazione di spazi pubblici e di uso pubblico;
- allontanamento del traffico di transito.

Dalle mappe relative all' inquadramento idrogeologico allegato al Piano strutturale del Comune di Certaldo e dalle norme di salvaguardia di quest' ultima area risulta ricadente in ambito B3 e pertanto è preclusa la realizzazione di locali interrati ancorché destinati ad autorimesse pertinenziali.; è ammessa la costruzione di seminterrati allorché l'assetto utile risulti fuori terra per almeno il 50% . L'ufficio provinciale per la tutela non individua quest'area come area oggetto di bonifica.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Attualmente si accede al complesso immobiliare da un unico ingresso posto su piazza della stazione.

Il primo edificio che si incontra è un fabbricato in stile neorinascimentale di pregevolissima fattura destinato a residenza.

L'immobile è la testata di tutto il complesso ed un tempo era destinato in parte a residenza ed in parte ad uffici.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra di notevole altezza (h ml 10.60 circa); E' costituito in muratura portante intonacata con marcapiani e finestre incorniciate gronda finemente lavorata, infissi in legno e persiane alla fiorentina .

L'immobile destinato a residenza risulta ancora in buono stato di conservazione

Proseguendo verso nord, dopo un'appendice della palazzina precedentemente descritta che ospita dei magazzini e costituisce la terrazza degli appartamenti ai piani superiori, si trovano i fabbricati destinati a cantina vinicola vera e propria. Si distinguono due fabbricati in funzione della diversa epoca di costruzione .

Il primo si sviluppa in lunghezza disposto sull'asse nord – sud è un fabbricato che ha uno spessore di circa ml 18.00per un'altezza in gronda di ml 4.80.

Sul fronte ovest sono presenti delle superfetazioni quali pensiline e loggiati di servizio

Tra questi fabbricati e la linea ferroviaria un tempo esisteva un binario privato per il carico dei prodotti.

Detto fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in mattoni con lesene a mattoni a vista, infissi in vetro, copertura in legno e cotto (tegole marsigliesi).

Il secondo fabbricato, realizzato durante gli anni sessanta, che congiunse il fabbricato precedentemente descritto con gli edifici che costituiscono il fronte stradale di V.le Matteoli ;

è un piccolo capannone con solai di copertura a volta su una muratura portante in mattoni ; il manto di copertura è a tegole marsigliesi.

Gli ultimi due fabbricati versano in pessimo stato di conservazione dopo la cessazione delle attività produttive ; la documentazione fotografica e gli elaborati grafici esplicano meglio quanto sopra succintamente esposto.

Il grave stato di abbandono, l'inadeguatezza degli immobili esistenti rendono impossibile il riutilizzo del complesso immobiliare per lo scopo per cui era originariamente nata .

Il contesto urbano, la centralità del sito , la presenza di nuovi complessi residenziali nati da iniziative di ristrutturazione urbanistica contigue all' area in oggetto , la volontà dell'amministrazione di proseguire il vasto programma di ristrutturazione di vecchi complessi industriali ed artigianali in disuso e situati nel centro urbano, la necessità e doverosità di perseguire le previsioni programmatiche del Piano Strutturale suggeriscono la una un intervento di ristrutturazione urbanistica che viste le caratteristiche del contesto urbano non può prescindere da un utilizzo diverso da quello residenziale. E' volontà quindi della proprietà proporre una soluzione progettuale che riutilizzi parte della volumetria a destinazione industriale esistente per realizzare un piccolo complesso residenziale capace di riqualificare un luogo oggi in grave stato di abbandono.

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale prende spunto da alcune considerazioni di fondo che possono essere così riassunte.

- 1) lasciare inalterato il resede e il notevole edificio neorinascimentale di testata verso Piazza della Stazione in considerazione sia della pregevolezza del resede e del fabbricato medesimo sia perché risulterebbe inutile aggravare piazza della stazione di un ulteriore traffico carrabile quando questo percorso sarà l'unico punto dal quale si potrà

oltrepassare pedonalmente la ferrovia vista l'imminente chiusura del passaggio a livello in prossimità del ponte sul fiume Elsa. A tale proposito si ritiene che l'accesso debba avvenire dalla strada pubblica realizzata nell'ambito della ristrutturazione urbanistica dell'Ex C.A.P anche in considerazione della sufficiente ampiezza dell'accesso che questa area ha con V.le Matteotti.

- 2) Aumentare la distanza intercorrente tra il fabbricato e la linea ferroviaria adeguandosi alla distanze a cui sono stati gli edifici dell'ex consorzio agrario provinciale .
- 3) Limitare l'uso di locali interrati sia per ragioni normative (vedi disposizione di salvaguardia del piano strutturale) sia per ragioni costruttive (realizzazione di sbancamenti in prossimità di edifici)
- 4) Realizzazione di numero di autorimesse uguale a quello degli appartamenti situate tuee a piano terreno e reperimento all'interno dell'area di intervento delle superfici minime a parcheggio previste dall'art. _____ del _____ R.E
- 5) Limitare in maniera sostanziale le volumetrie che procurano carico urbanistico (volumetrie residenziali) rispetto alle volumetria oggi esistenti
- 6) Ridurre considerevolmente la superficie coperta

In considerazione di quanto sopra la proposta prevede la realizzazione di un edificio disposto a L su 4 piani fuori terra che ricalca l'attuale disposizione dell'edificio che sul lato sud si aggancia con una terrazza al pregevole edificio di testata che verrà mantenuto inalterato.

La stratificazione funzionale dell' edificio sarà la seguente :

- P.t. autorimesse ed accessi alle abitazioni
- P. 1/2/3/ residenze

L' altezza dell'edificio che sarà di 12.50 ml. (4 piani fuori terra) e riguardo alla quale si produce una nuova proposta progettuale al fine di una valutazione del fronte complessivo lungo la linea ferroviaria Empoli – Siena .

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio ad "L " (soluzione obbligata vista la necessità di una ricomposizione del fronte sulle pubbliche vie nate all' interno del piano di recupero dell' ex C.A. P e di un adeguato recupero della volumetria esistente) disposto su quattro piani fuori terra con il piano terra destinato a Box .

La limitazione in altezza del fabbricato congiuntamente all' utilizzo di una copertura dalle forme geometriche tradizionali consente un più armonico inserimento del fabbricato nel contesto sia rispetto al fronte complessivo lungo al linea ferroviaria Empoli-Siena sia nei confronti della quinta muraria lungo V.le Matteotti .

Il complesso immobiliare avrà 2 accessi carrabili che permettono un percorso a "U" interno al fabbricato . Il primo accesso (entrata) sarà dal proseguimento della strada pubblica dell'ex cap che costeggia la linea ferroviaria : sulla destra in fregio alla ferrovia saranno realizzati una serie di parcheggi pubblici sufficienti al recepimento all'interno dell'area dei previsti 2,5 mq per abitante equivalente.

Sulla sinistra della corsia di scorrimento pubblico, a senso unico della larghezza di ml 5,00, sarà il fabbricato e gli accessi ai box auto privati proseguono sotto il collegamento all'esistente palazzina si prosegue verso nord con una viabilità compresa tra gli edifici che costituiscono il fronte di V.le Matteotti ed il corpo di fabbricato di nuova edificazione disposto lungo la direttrice nord-sud

Anche sulla destra di questa viabilità saranno realizzati dei parcheggi (privati) che andranno a soddisfare il disposto di cui alla l 122/89.

Si esce dal complesso immobiliare passando sotto il corpo di fabbrica di nuova costruzione con direttrice est ovest.

Preme precisare che la viabilità proposta sarà pubblica, che sarà a senso unico di marcia con corsia > di ml 5 che i passaggi a ponte avranno un altezza utile > di ml 4.50.

Il fabbricato di nuova costruzione si aggancerà alla palazzina neorinascimentale mediante un terrazzo e, come illustrato negli elaborati grafici presenterà rispetto alla medesima palazzina un andamento scalare in maniera che all' aumentare dell' altezza aumenti anche la distanza tra le pareti finestrate. Le distanze tra le pareti finestrate saranno sempre superiori a ml 10,00.

L' aggancio con l' edificio su viale Matteotti e che attualmente ospita al banca di credito cooperativo di Cambiano avverrà tramite una chiostрина della' profondità di ml 3.00 che garantirà illuminazione alle luci del menzionato istituto.

Indicazioni di massima sulle caratteristiche del fabbricato

Le caratteristiche principali saranno struttura portante in C.A , solai in laterocemento , tamponamento in poroton , finitura esterna ad intonaco civile tinteggiato ed in parte in pietra

.. La copertura sarà a padiglione con finitura da definire in sede di presentazione di Piano di Recupero .

Pavimentazioni esterne pedonali saranno in cotto , quelle carrabili i masselli autobloccanti. gli infissi saranno in alluminio a piano terreno ed in legno ai piani superiori.

PARAMETRI URBANISTICI

L' apposito elaborato grafico illustra chiaramente che:

- La volumetria complessiva di progetto (volumetrie residenziali e volumetrie destinate ad autorimessa) sono inferiori a quelle esistenti;
- Vengono reperite all' interno dell' area di intervento superfici a parcheggio nella quantità di 2.5 mq per abitante equivalente calcolati sulla base delle volumetrie residenziali (volumetrie che comportano un vero carico urbanistico).
- La superficie coperta dell' intervento ha un notevolissimo abbattimento rispetto allo stato attuale
- All' interno dell' area saranno reperite una quantità idonea di superficie permeabile.
- L' edificio in progetto sarà dotato di parcheggi nella quantità prevista dalla l. 122/89
- L' altezza dell' edificio è limitata in funzione delle superfici prospettanti (Regolamento edilizio) ed in funzione della larghezza stradale ed aree pubbliche in genere (normativa antisismica)

DISTANZA DALLA LINEA FERROFIARIA

Il fabbricato di nuova costruzione si allontanerà in maniera sensibile dalla linea ferroviaria passando dagli attuali ml 12.70 ai futuri ml 20,00 per le parti residenziali.

L' impossibilità di raggiungere i 30,00 ml di fascia di rispetto ferroviario rendono necessario la richiesta di una deroga alle Ferrovie dello Stato .

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

L' edificio avrà struttura intelaiata in C.A. , solai in laterocemento , copertura a padiglione in ramel tamponamenti saranno in Poroton o a muratura sandwic intonacato e in alcune parti rivestito in pietra, tetto piano e gronda in C.A , docciature in rame, infissi in legno (douglas naturale) e avvolgibile in plastica

, muretti di recinzione in mattoni intonacati , pavimentazioni esterne non pubbliche in cotto . Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero preciseranno meglio le caratteristiche di finitura del fabbricato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Piano di recupero prevede l' allacciamento del fabbricato alle reti dei servizi :

in dettaglio il Piano prevede:

Allacciamento allacciamento alle reti GAS – ACQUA – TELECOM – ENEL da piazza Mazzini attraverso la residua proprietà Campani con istallazione del vano contatori al confine tra la proprietà Campani ed Piazza Mazzini ed attraversamento della proprietà campani con le esclusive tubazioni private.

Allacciamento alla rete fognaria esistente nell' area dell' ex CAP sia per le Aque meteoriche per per le acque luride .

Materiali e finitutr saranno quelli indicati negli elaborati grafci ed in particolare:

viabilità carrabile in asfalto, marciapiedi pubblici in autobloccanti, parcheggi pubblici in green-pav, illuminazione pubblica intergata nel progetto architettonico del fabbricato.

Gli schemi delle opere di urbanizzazione chiariscono sinteticamente quanto sopra esposto.

SPAZI PUBBLIZI

Data l' impossibilità di reperire le aree a verde di cui al D.M.1444/68 come previsto dalle Norme di P.R.G si prevede la il reperimento delle aree a parcheggio nella misura minima prevista dal R. E. e la monetizzazione delle arre non reperibili all' interno dell' area di P.d.R

VERIFICHE DI CUI ALLA DEL 230/94 ED ALLA L 122/89

Tali verifiche saranno effettuate in luogo di progetto esecutivo e saranno riferite all' intera area di Pd.R. Il progetto preliminare proposto prevede comunque un numero di posti auto privati pari maggiore rispetto alle unita emmibiliari previste e una superfice complessiva di parcheggio tale da rispettare 1 mq di superfice per ogni 10 mc di costruzione.

VERIFICHE DI CUI ALLA LEGGE 503/96

Il progetto prevede la completa accessibilità delle aree e spazi pubblici come illustrato nell' apposito elaborato grafico

Gli elaborati grafici , le ricostruzioni grafiche e digitali illustrano meglio quanto sopra descritto

Castelfiorentino 25/09/2008

Arch. Stefano Campatelli

