

**PIANO DI RECUPERO
PER LA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RURALI
IN CIVILI ABITAZIONI
ai sensi dell'art. 73 della L.R. 01/2005
LOC. SAN VITO - CERTALDO (FI)**

Allegato 29/36 alla deliberazione
n. 137/CC del 29.12.09

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Poggibonsi, li _____

LA PROPRIETA':

AZIENDA VINICOLA SAN DONNINO SRL
L'Amministratore Unico **PAOLA TORINA**

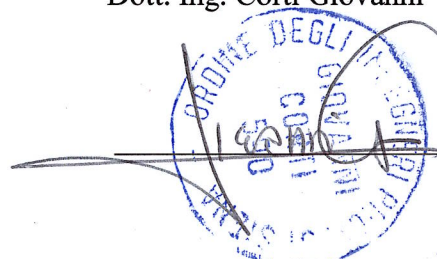
Paola Torina

I PROGETTISTI:

Dott. Arch. Carlo Fantacci



Dott. Ing. Corti Giovanni



PREMESSA

Il Presente Piano di Recupero ha come finalità il cambiamento di destinazione d'uso, da agricolo a civile abitazione, dei fabbricati di proprietà dell'Azienda Vinicola San Donnino Srl in località San Vito nel Comune di Certaldo (FI).

Dal punto di vista urbanistico il recupero a civile abitazione di tali immobili, ormai inglobati nel piccolo borgo, si inquadra come una ricucitura del tessuto storicizzato ai piedi del borgo di San Vito e come un intervento di riqualificazione e salvaguardia dell'aspetto urbanistico e storico antropologico dell'edificato nel rispetto delle tipologie edilizie dei borghi rurali.

In particolare, con riferimento alla approvazione del P.A.P.M.A.A.. da Parte del Comune di Certaldo con determinazione n°32/0930 del 25/07/2008 e all'espressione del parere favorevole da parte del Circondario Empolese Valdelsa in data 26/05/2008 prot 10716, il presente P.d.R. si pone l'obbiettivo di deruralizzare i fabbricati siti nel borgo di San Vito e mediante un intervento di ristrutturazione edilizia trasformarli in civili abitazioni.

GENERALITA'

L'area e gli immobili oggetto del Piano di Recupero sono posti nel Comune di Certaldo in Loc. San Vito e sono distinti al N.C.T. al Foglio 74 P.lle. 88 - 89 e Foglio 75 p.lla 40 (in parte). L'area in esame, per lo strumento urbanistico del Comune di Certaldo, ricade in zona agricola all'interno dell' Ambito Pedecollinare, Sottozona E4 prevalentemente agricola. L'area fa parte dell'ambito di collina di mezzacosta (altimetria 150-300m) ed è soggetta all' art. 11 del P.T.C.P. Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio. Per l'area è prevista inoltre la salvaguardia storico-architettonica-ambientale.

L'area interessata al recupero ha una superficie di circa mq 2.140 come meglio evidenziato nelle tavole allegate

I fabbricati interessati dall'intervento in oggetto non sono ritenuti di valore dal Censimento dei beni culturali ambientali del Certaldese effettuato a cura del Prof. G.F. Di Pietro, tuttavia, al fine di salvaguardare l'aspetto urbanistico e storico antropologico dell'edificato, viene proposta una trasformazione delle destinazioni d'uso che siano rispettose delle tipologie.

CRITERI D'INTERVENTO E FINALITA'

Il recupero di questa area promuove la riqualificazione del borgo di San Vito tramite la trasformazione delle attuali volumetrie ad uso agricolo (fabbricato A e B) in un immobile residenziale rispettoso del contesto agricolo ed ambientale del borgo rurale.

La proposta progettuale prevede lo spostamento della volumetria del fabbricato A e di parte del fabbricato B e l'accorpamento al blocco centrale del fabbricato B realizzando un nuovo organismo residenziale di pari volumetria nel rispetto della tipologia edilizia degli insediamenti rurali tipici del paesaggio Toscano.

La sistemazione esterna prevede la realizzazione di resedi privati degli appartamenti, aree condominiali, viabilità privata, percorsi e parcheggi.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici minimi ai sensi del D.M. 1444/68 saranno soggetti a monetizzazione.