



COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

ELENCO DEGLI IMMOBILI COMPLESSI EDILIZI E ZONE EDIFICATE
DI CUI ALL'ARTICOLO 7 DELLA L.R. 59/80

TAV.

7

RELAZIONE GENERALE

«NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE»

ELENCO DEGLI IMMOBILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 7
DELLA L.R. 59/80



elenco redatto dal dott. arch. Massimo Pierattelli via Massaia 77/b tel.470963



RELAZIONE GENERALE

A distanza di 10 anni dalle prime ricerche e studi per la realizzazione del P.P. del C.S. di Certaldo Alto e a 5 anni dalla sua approvazione, l'A.C. ha ritenuto opportuno dotarsi di un nuovo strumento che potesse cogliere le modificazioni nel frattempo createsi, e rispondere alle nuove richieste della cittadinanza.

Se infatti, come ebbe a dire l'ex sindaco Marcello Masini, al Convegno Regionale nel maggio 1975, "le leggi urbanistiche, vincoli storici e paesistici, vincoli e tutele esterne, blocco assoluto di costruzioni di qualsiasi tipo, vincoli derivati dalle frane, l'impossibilità di modificare comunque l'abitare, la mancanza di servizi igienici, di acqua, di energia elettrica, avevano causato nel dopoguerra la fuga di una buona metà degli abitanti", si è visto che per gli sforzi notevoli per l'attuazione del P.P. che l'A.C. si è accollata (aver risolto i problemi dell'energia elettrica, l'acquedotto i telefoni, il gas e soprattutto il recupero di due grossi contenitori, il palazzo Gian-noni e il palazzo Machiavelli, indicati nel piano come interventi prioritari) hanno permesso non solo il mantenimento degli abitanti insediati, ma anche un aumento della popolazione con il conseguente riutilizzo delle abitazioni un tempo abbandonate; tuttavia non tutte le previsioni del piano sono state attuate. Ci riferiamo cioè a quelli spazi privatizzati e non ancora tornati all'uso pubblico e alle previsioni di ricostruzione degli spazi ruderizzati a seguito degli eventi bellici.

Proprio nell'ottica di un recupero sociale ed architettonico, l'A.C. si è dotata dell'elenco ex art. 7 L.R. 59,



individuando gli immobili di particolare pregio attraverso cioè una prima fase di analisi e di disciplina per una coordinata metodologia di catalogazione, e di definizione degli interventi ammissibili all'interno di un tessuto consolidato e ricco di valori socio culturali come è appunto quello storico sia a carattere territoriale che urbano.

I parametri e i riferimenti che hanno guidato la classificazione non sono stati esclusivamente quelli rilevati quantitativamente dai dati di analisi, ma sono stati rapportati i diversi interventi ammissibili alle differenti qualità da tutelare e valorizzare favorendo il più possibile la politica del riuso e del recupero con una impostazione metodologica omogenea nello spirito della salvaguardia.

E' da intendere comunque che tale elenco deve essere considerato un primo passo verso una variante complessiva che tenga conto delle destinazioni d'uso e degli effettivi interventi possibili sugli immobili esclusi dall'elenco stesso.

Le zone prese in esame sono quelle definite nel P.R.G. come zone omogenee "A". All'interno di esse sono stati rilevati singolarmente gli edifici ivi insistenti.

In effetti uno degli obiettivi principali, oltre a rivedere alcune indicazioni relative alla zona "A" di Certaldo Alto, è stato quello di individuare all'interno delle zone "A₂" e soprattutto delle "A₃" quelli edifici che effettivamente hanno mantenuto certe caratteristiche architettoniche ed ambientali, permettendo là dove tali caratteristiche fossero scomparse, una serie di interventi finora non consentiti dalla normativa delle zone "A".



L'analisi è stata condotta mediante l'utilizzazione delle schede proposte dalla Regione Toscana che hanno tra l'altro la caratteristica di essere precodificata per l'elaborazione al calcolatore elettronico e che verranno utilizzate dalla Regione per la formazione di un archivio edilizio aggiornato ed aggiornabile nel tempo. Questa scheda è in grado di dare un'immagine attendibile e completa del patrimonio edilizio preso in esame, le sue relazioni col territorio e le sue implicazioni sociali. Un quarto inserto, quello agricolo, vuole dare una informazione e una visione della realtà agricola del luogo e dei rapporti tra l'edilizia rurale e produzione agricola.

La prima fase di indagine è stata l'individuazione delle "aree" attraverso la compilazione del primo inserto. Intendendo per area "una partizione geografica di dimensioni non preordinate, sulle quali insistono uno o più edifici", si sono individuate porzioni urbane o di territorio il più possibile omogenee sia per dotazione di standards urbanistici, sia per caratteristiche morfologiche e ambientali, sia per dotazione infrastrutturale. Il territorio preso in esame è stato suddiviso in 37 aree di cui 14 all'interno del centro storico di Certaldo Alto mantenendo quindi i comparti del P.P., mentre le rimanenti 23 aree interessano le zone "A₂" e "A₃" del territorio comunale. Sono state inoltre divise a comparti le altre zone "A₁", cioè i nuclei di Poggio a Grilli, Fiano, e Marcialla.

Con il presente strumento urbanistico a differenza del precedente P.P., vengono prese in esame anche le zone "A₂"



"A₃" che presentano naturalmente problematiche diverse dal centro storico di Certaldo Alto . Le aree "A₂" , infatti, considerate come di rispetto per Certaldo Alto sono caratterizzate da una serie di immobili ottocenteschi, nati con l'espansione a valle del paese.

Si è ritenuto, nel corso della redazione dell'elenco, di mantenere e quindi di inserire nella terza categoria gli edifici più significativi, presenti anche nel Catasto particellare toscano. Tali immobili sono ubicati nella maggior parte lungo le vie Garibaldi e Roma ed ai lati delle strade di accesso a Certaldo Alto.

Infatti, anche per gli edifici esclusi dall'elenco, ma compresi in questa direttrice, non saranno comunque consentiti rialzamenti, proprio per mantenere l'effetto di "quinta" al centro più antico.

Inoltre, per gli edifici in zona 'A₂', che non presentino le caratteristiche di cui all'art.7 della Legge 59, e che quindi non sono stati inseriti negli elenchi potranno essere consentiti quegli interventi, ora non possibili, tendenti ad eliminare tutta una serie di degradi igienici ed urbanistici, come le superfetazioni ed i volumi presenti negli spazi retrostanti gli edifici stessi.

Per quanto riguarda, infine, le zone 'A₃', sono stati inseriti quegli edifici che ancora non sono stati compromessi sia da un punto di vista architettonico, che soprattutto ambientale.

In tali zone, è stato riscontrato un notevole degrado ambientale, dovuto alla presenza di una quantità di annessi per così dire, "spontanei", di materiali e forme più svariati, che l'A.C. intende regolamentare attraverso una normativa specifica, così come indicato anche all'art.20 delle norme



tecniche di attuazione, relative al presente strumento urbanistico.

All'interno delle aree sono stati presi in esame i singoli edifici. La carta di base per questa seconda fase di indagine è stato il catastale ingrandito alla scala 1:1000, che in alcuni casi è stato aggiornato secondo le modifiche rilevate durante l'indagine.

Con la seconda scheda abbiamo avuto a disposizione una quantità di dati relativi ai singoli edifici, in grado di dare una visione ampia e completa dei caratteri tipologici ed architettonici, dello stato di conservazione e delle eventuali manomissioni subite.

Per quanto riguarda i nuclei e le aree sparse, una volta individuate le aree e analizzati gli edifici utilizzando anche la scheda di analisi sull'unità funzionale, è stata compilata la parte riguardante le informazioni sulla consistenza degli annessi legati alle abitazioni, il tipo di colture e la consistenza del territorio agricolo in dotazione all'immobile rurale.

Tutte le schede sono state completate da una documentazione fotografica dei singoli edifici.

Dopo una prima analisi delle schede e la compilazione dei dati relativi alla ricerca catastale, ai vincoli ed alla documentazione storica, dati altrettanto importanti, da utilizzare in sede di elaborazione come parametri di giudizio, è seguita una fase di sopralluoghi per avere ulteriori conferme delle informazioni già ottenute attraverso la schedatura ed analizzare più criticamente un territorio di cui si aveva ormai un quadro esauriente. E' necessario precisare che non è stato possibile fotografare il catasto ottocentesco, depositato presso l'Ufficio tecnico erariale di Firenze, in quanto è in atto il trasferimento di questa cartografia all'Archivio di



di stato di Firenze.

Si è proceduto quindi alla definizione delle classi ed alla stesura della normativa per regolare e definire gli interventi all'interno del tessuto storico.

Le schede area sono in totale 42; gli edifici schedati sono in totale di cui nel centro storico e nei nuclei e aree sparse, mentre gli inserti agricoli sono .

L'elenco risulta costituito dai seguenti elaborati/

- 1) Cartografia generale d'insieme in scala 1:10.000 con l'indicazione della zona "A" di tutto il territorio comunale, del vincolo paesaggistico ed il vincolo idrogeologico;
- 2) Centro storico: cartografia in scala 1:1.000 con l'indicazione delle particelle catastali e la suddivisione delle aree.
- 3) Centro storico: cartografia in scala 1:1.000; sulla base del precedente catastale, vengono indicati per ogni particella i numeri di riferimento delle schede d'indagine, e le classi di appartenenza definite nella normativa.
- 4) Nuclei ed aree sparse: cartografia in scala 1:1.000 con l'indicazione delle particelle catastali e la suddivisione delle aree.
- 5) Nuclei ed aree sparse: cartografia in scala 1:1.000. sulla base del precedente catastale sono stati indicati per ogni particella i numeri di riferimento delle schede di indagine e le classi di appartenenza definite nella normativa
- 6) Schede di analisi delle singole unità immobiliari, per gli edifici in elenco è stata approntata una scheda anteriore, comprensiva della normativa, della documentazione



fotografica nonchè di eventuali annotazioni.

- 7) Relazione generale con indicazione dei criteri seguiti, i risultati delle analisi, le proposte di intervento.
- 8) Norme tecniche di attuazione.

