

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

CONTESTO URBANISTICO AMBIENTALE

Quanto in oggetto trattasi di Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, relativo ad un fabbricato di vecchia costruzione e la sua area circostante di pertinenza, posto in Montopoli in Val d'Arno, frazione San Romano, nella campagna ovest della frazione, località denominata "Poggerello", in via Belvedere n. 54, in una zona del territorio comunale a prevalente destinazione agricola, posizionata al di fuori del centro abitato, ubicato su un modesto crinale che si affaccia sulla vicina zona artigianale denominata "Fontanelle".

Tale area è individuata e rappresentata dalle porzioni di particelle catastali n. 1059, 1258, 1256, 1279, 1285, 1281 del foglio di mappa n. 6.

La perimetrazione dell'area, che risulta individuata ed evidenziata negli elaborati tecnici progettuali, risulta avere una superficie totale di 1143,44 mq, è a giacitura pressoché pianeggiante, accessibile tramite strada privata esistente che s'innesta con via Belvedere a servizio anche dell'adiacente complesso residenziale di recente costruzione denominato "Corte Poggerello".

Il Piano di Recupero in oggetto ricade all'interno ad un'area a prevalente funzione agricola circondata da case sparse fuori dal centro abitato, identificata nella zona del "subsistema della pianura dei paesaggi del territorio rurale" del Regolamento Urbanistico vigente.

L'edificio oggetto di recupero risulta classificato tra gli edifici di vecchio impianto del "patrimonio edilizio del territorio rurale" del Regolamento Urbanistico, risalente al catasto leopoldino e schedato con scheda n. 62 del patrimonio edilizio del territorio aperto.

L'area del Piano di Recupero risulta essere incolta e sulla quale insiste un fabbricato in avanzato stato di degrado, i terreni circostanti posti a sud, con postura pianeggiante e ad ovest e nord, declivi, risultano essere in parte incolti e in parte con colture miste e a seminativo. Ad est del comparto insiste, come già precedentemente detto, un complesso residenziale di recente formazione già attualmente abitato.

In tutta l'area circostante il Piano in oggetto non insistono vincoli sovraordinati di natura ambientale, paesaggistica e idrogeologica.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento ha come obiettivo quello di recuperare dal punto di vista edilizio e urbanistico un fabbricato e l'area circostante di pertinenza, che negli anni ha subito un processo progressivo di abbandono e di depauperamento; inoltre il fabbricato presenta elementi architettonici e di finitura che di per se stessi non risultano essere consoni al contesto architettonico e rurale in esso è posto.

Il Piano mira quindi, alla realizzazione di un intervento che elimini gli elementi incompatibili con il contesto, evitando che vi siano mutamenti dell'assetto morfologico del paesaggio, in quanto il recupero del fabbricato dovrà avvenire utilizzando un linguaggio architettonico consono all'architettura rurale, con funzione mitigante l'impatto ambientale/paesaggistico circostante. L'attuazione del Piano agirà nel rispetto della sagoma e volumetrie originarie (salvo quanto successivamente precisato per le pertinenze), provvedendo alla sostituzione ed al rinnovamento di parti strutturali dell'edificio ed eliminando quegli elementi o superfetazioni incongrue all'impianto originario dell'edificio (come ad esempio le solette a sbalzo in cemento armato dei terrazzi), con lo scopo di garantire un profilo architettonico finale di mitigazione paesaggistica che ben si coniuga e s'inserisce con il territorio antropizzato circostante.

Pertanto gli interventi sostanziali del Piano di Recupero consistono nella riqualificazione generale dell'area (ormai da anni in stato di abbandono), con un insieme di opere volte al ripristino e recupero del fabbricato (anche con interventi di natura strutturale, sostituendo interamente elementi che compongono la struttura, quali murature perimetrali portanti, solai d'interpiano e di copertura), per arrivare alla creazione di un numero di unità abitative all'interno del fabbricato tale da mantenere un giusto equilibrio urbanistico ambientale/paesaggistico, limitando e adeguando l'incremento di carico urbanistico con azioni di mitigazione che vadano a ridurre l'impatto in maniera sostanziale sulle caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche circostanti e operare una generale riqualificazione dello spazio circostante. Le opere che riguarderanno l'area circostante serviranno alla creazione di spazi necessari per una fruizione congrua del traffico veicolare con dei relativi spazi di sosta, necessaria alla destinazione residenziale del fabbricato, il tutto in ottemperanza ai criteri e parametri per il reperimento di adeguati spazi a parcheggio nel pieno rispetto della verifica della superficie permeabile del lotto stesso.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ARCHITETTONICHE

Il recupero del fabbricato si dovrà attenere su criteri di semplicità tipologica e architettonica, mantenendo volumi semplici in congruità con il linguaggio architettonico dell'edilizia rurale.

La copertura del fabbricato sarà a falde inclinate, preferibilmente a capanna, gronde in legno eventualmente con doppio travicello, e scempiato con mezzane in cotto. Il manto di copertura sarà in laterizio in tegoli e coppi toscani. Le facciate dell'edificio saranno ad intonaco civile in malta di calce e velo, tinteggiatura nelle tonalità che ben si armonizzano con il contesto territoriale paesaggistico circostante, mentre gli infissi, le finestre e porte finestre e i portoni, saranno in legno, eventualmente con sistema di oscuramento in persiane in legno alla fiorentina, o più preferibilmente con scurini interni.

Le pavimentazioni degli spazi carrabili saranno realizzate con piano di calpestio in blocchetti di c.l.s. autobloccanti, con forme a disegno semplice e colori in continuità e congruità in abbinamento al colore della facciata dell'edificio, non rientrante nelle superfici permeabili, in quanto poggiante su soletta in calcestruzzo di modesto spessore avente mera funzione di ripartizione dei carichi. Le pavimentazione dei vialetti pedonali e marciapiedi delle singole unità saranno realizzati con materiali e formati che rievocano le pavimentazioni in cotto. Le recinzioni saranno in muratura, aventi altezza massima di 0,70 ml., con finitura ad intonaco da ambo i lati con soprastante elementi in cotto, oppure realizzate con rete metallica a maglia sciolta.

Per realizzare quanto descritto si renderà necessaria contestualmente all'approvazione al Piano, una Variante al Regolamento Urbanistico che preveda la modifica della tipologia d'intervento ammessa nella scheda norma dell'edificio in oggetto (scheda n. 62) da intervento di ristrutturazione edilizio tipo R1 (art. 7 - R.U.) ad intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva R2, definibile come "ristrutturazione conservativa", ai sensi dell'art. 135, comma 2, lett. "d" della L.R. n. 65/2014.

Tali azioni vengono a collocarsi in un intervento di recupero più generale dell'area circostante, con lo scopo di completare l'azione di riqualificazione dell'originario borgo agricolo avviata qualche anno fa con il completamento del complesso residenziale "Corte Poggerello" adiacente.

Si precisa che, con l'attuazione del piano sarà possibile realizzare locali interrati e pertinenze alle unità immobiliari nei limiti indicati dall'art. 7 delle NTA del Piano, utilizzando

forme e modifiche prospettiche che ben si armonizzano con il volume del fabbricato esistente, così come rappresentato nell'ipotesi schematica progettuale illustrata nella tavola n. 3.

Relativamente alla legittimità urbanistica dell'immobile oggetto d'intervento, si precisa che lo stesso risulta essere di vecchissima realizzazione (vedi anche la sua rappresentazione nel catasto leopoldino) pertanto in data nettamente antecedente al 1967 e successivamente a detta lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi per i quali occorreva l'obbligo della richiesta, al Comune di Montopoli in Val d'Arno, di idonei provvedimenti autorizzativi.

Quanto sopra descritto risulta meglio evidenziato ed illustrato negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione allegati al Piano in oggetto.

I progettisti

Arch. Paolo Forgione

Geom. Davide Bellagamba

Geom. Jonathan Pettinà

