

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Provincia di Pisa



VARIANTE A PIANO DI RECUPERO
di aree e fabbricati posti nel Comune di Montopoli in val d'Arno,
frazione Marti, Via Baronci.
Approvazione C.C. n.9 del 19 marzo 2012
Pubblicazione B.U.R.T. n.16 del 18 aprile 2012

Proprietà

Majnoni d'Intignano di Poggio Baldovinetti Maria Pace

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettazione Architettonica e Urbanistica

Arch. Paolo Giannoni

Geom. Michele Casalini

05 marzo 2019

Il Piano di Recupero, cui si richiede Variante, è stato Approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Montopoli in Valdarno n.9 in data 19 marzo 2012.

A seguito di ciò, fu provveduto alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, n.16 del 18 aprile 2012.

Il Piano attuativo sostanzialmente prevedeva la realizzazione di un nuovo edificio a carattere residenziale e/o turistico ricettivo, mediante la demolizione di due manufatti pertinenziali di un ex fabbricato colonico (fienile e carraia/pollaio).

Il nuovo manufatto, collocato all'interno di un'area coltivata ad oliveto, veniva traslato rispetto al sedime del vecchio fienile di qualche metro.

L'intervento, che sembrava dovesse essere immediatamente attuato, subì invece un brusco arresto a causa della sopravvenuta crisi economica e soprattutto di quella del mercato turistico.

Tale situazione si è protratta fino ai giorni nostri quando è emersa la concreta possibilità di locare, per un lungo periodo di tempo, il nuovo edificio ad un nucleo familiare, già residente nella frazione, che desidera andare a vivere in campagna.

La Variante proposta, nasce dalla volontà e dall'esigenza della proprietà di rendere la nuova abitazione quanto più possibile indipendente, distante da potenziale fonti di disturbo ed immersa nel verde; ciò in relazione a quanto richiesto dai futuri locatari, ma anche in previsione del futuro utilizzo a fini turistici.

La vicinanza con l'edificio principale (edificio A), che ospita vari nuclei familiari, mal si confà con questo obiettivo.

Pertanto, visto che l'estensione dell'Area di Recupero lo permette, si è pensato di spostare il nuovo edificio al limite nord-ovest in luogo dell'ubicazione della piscina, traslando quest'ultima e facendola "scivolare" lungo il fianco sud-ovest.

Le caratteristiche del fabbricato e della piscina, restano pressoché inalterate salvo piccole modifiche di carattere estetico-funzionale dettate, da un lato dalla necessità di adattarlo alla famiglia che dovrà ospitare e dall'altro di renderlo facilmente modificabile in futuro per farne una residenza turistica.

La rappresentazione tipologica ed architettonica del fabbricato risulta ben rappresentata in dettaglio nella tavola n.3v.

La Variante presentata prevede di demolire una minor quantità di manufatti, prevedendo nello specifico, il mantenimento di porzione del fabbricato denominato “edificio B”, per la parte forno/pollaio che resteranno di pertinenza dell’immobile principale (edificio A).

La nuova verifica dei parametri urbanistici è esplicita ed illustrata nel tavola di progetto n.5v; questa mantiene con precisione i criteri originari propri del Piano che prevedeva il recupero delle Superfici Lorde e delle Volumetrie.

In ordine alla consistenza del nuovo fabbricato, si sono poi applicate le disposizioni del “Regolamento sulla Riduzione del Consumo di Energia”, assunto da Codesta Amministrazione ed in particolare di quanto disposto dall’art.6 (incentivi) che prevede incrementi della capacità edificatoria in caso di edificazione di un manufatto con ridotto consumo di energia.

Incentivo la cui legittimità dovrà essere dimostrata in fase di Permesso a Costruire con opportuna documentazione e soprattutto mantenuta con la realizzazione.

La piscina, come detto, allocata in posizione diversa, mantiene le sue caratteristiche originarie, ma nei limiti previsti dalla vigente normativa Comunale potrà subire variazioni in fase di progetto esecutivo.

Altra lieve variazione interessa la viabilità privata carrabile interna all’area di recupero per la quale è previsto lo spostamento in parallelo dal secondo al primo filare dell’oliveta.

Con la traslazione del fabbricato naturalmente avremo anche quella dell’area di sosta.

Le caratteristiche costruttive della viabilità e del parcheggio, saranno sempre quelle ricondotte alle classiche “strade bianche”.

Per quanto non relazionato si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici.