



COMUNE DI FUCECCHIO

LOC. QUERCE
VIA CEPPATE N. 8-10-12

PIANO DI RECUPERO PODERE IL CERRO

PROPRIETA'
IMPASTATO SILVANO
PRETINI LUISA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Novembre 2015

COMUNE DI FUCECCHIO

PIANO DI RECUPERO "PODERE IL CERRO"
frazione Querce (via delle Ceppate 8-10-12)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Inquadramento territoriale

I fabbricati e le relative aree di pertinenza risultano localizzati nella zona agricola del territorio comunale, poco distante dalla frazione di Querce, in via delle Ceppate n° 8-10-12. Il contesto ambientale è caratterizzato da alternanza di superfici boscate e coltivate ad ovest del padule di Fucecchio (estrema propaggine nord del territorio comunale) e a sud del fosso della Sibolla, sulle prime appendici collinari del padule stesso.

Il complesso edilizio posto al centro di un ampio spazio libero da vegetazione è caratterizzato dalla presenza di un fabbricato principale di due piano fuori terra attualmente suddiviso in n° 3 unità abitative, ed in corpo separato un ampio fienile di due piani fuori terra ad ovest ed altro manufatto ad uso carraia di solo piano terra in posizione est; il tutto a formare una sorta di corte.

La consistenza del fondo annesso al fabbricato è di circa 4 ettari di cui oltre 1 ettaro a bosco il resto a seminativo abbandonato da molti anni; tale consistenza risulta così configurata negli atti di provenienza da oltre 50 anni.

Gli elaborati grafici allegati comprendono l'inquadramento degli edifici rispetto al Regolamento Urbanistico Comunale; alle specifica schedatura del patrimonio edilizio esistente N 73 ; e a tutti i Vincoli presenti nell'area di intervento.

Inquadramento ambientale ed effetti degli interventi

Il fondo agricolo ed i relativi fabbricati sono inseriti nel territorio agricolo comunale classificato come E6 " Aree agricole della pianura settentrionale" e risulta inserito nel: SIR Cerbaie n° 63, nel PIT beni paesaggistici aree tutelate lettera C (fiumi torrenti corsi di acqua fosso Sibolla), in piccola parte in Aree boscate. In relazione a tale localizzazione e presenza di Vincoli è stata redatta apposita **Relazione Paesaggistica** (con valore di relazione tecnica ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT e Relazione di Conformità),

Viene inoltre redatta **Valutazione di Incidenza** in relazione alle trasformazioni da effettuare,

Considerato il livello di abbandono protrattosi per molti anni sia dei fabbricati che del terreno agricolo, la situazione allo stato attuale risulta abbastanza compromessa da interventi realizzati in contrasto con le i caratteri tipici del territorio agricolo locale; in particolare per quanto riguarda l'inserimento di piantagioni artificiali quali pinete, cedri ed un processo di abbandono che ha prodotto infestazione arbustiva su terreni precedentemente coltivati.

Nella tavola di analisi di uso del suolo allo stato attuale si evidenziano sostanzialmente tutte le tipologie di alberature presenti nella loro consistenza e invasività che hanno portato ad una trasformazione ambientale non consona al contesto.

L'obiettivo del progetto sostanzialmente consiste:

- recupero conservativo e tipologico dei fabbricati per una destinazione residenziale;
- demolizione di una porzione del fabbricato principale ritenuta incongrua con l'organismo edilizio e il recupero di tale volumetria per formare una nuova piccola unità abitativa;
- nuova configurazione planimetrica per il nuovo edificio che viene così a creare una sorta corte rurale, tipica disposizione degli insediamenti agricoli della zona;
- una nuovo assetto della componente vegetazionale con eliminazione di tutte le pinete artificiali che risultano completamente infestate da malattia, tutte le alberature incongrue e non autoctone (vedi cedri), e l'inserimento di un assetto vegetazionale il più possibile corrispondente all'originario quando il terreno al contorno dei fabbricati risultava coltivato e sistemato.
- Regimazione delle acque con ripristino delle vecchie scoline, limitato rimodellamento dei livelli del terreno all'interno del resede dei fabbricati per ripristinare le pendenze ed i displuvi originari alterati con l'inserimento delle piantumazioni artificiali;

Tutti i nuovi inserimenti di alberature saranno improntati all'impegno di essenze tradizionali compatibili e tipiche del contesto agrario locale : cipressi, acero campestre, salice rosso, sorbo, noce, fico, ornello, nocciolo nonché parti cespugliate con corbezzolo, ginestra, biancospino, ciliegio selvatico. Trattasi di piante già in gran parte presenti infestate e sommerse dalla macchia di rovi.

Gli interventi di miglioramento e/o sostituzione dell'assetto vegetazionale per le aree comprese nel perimetro del piano attuativo si attuano con la presente pratica, per tutte le altre modifiche esterne al perimetro saranno richiesti specifici progetti e pareri agli enti preposti

Analisi evolutiva fasi di accrescimento dei fabbricati

Fabbricato principale

A seguito di una attenta analisi stratigrafica della tessitura muraria si rileva che la configurazione planivolumetrica attuale è il risultato di una serie innumerevole di modifiche e trasformazioni delle quali abbiamo cercato negli elaborati grafici allegati di evidenziare quelle più rilevanti: nucleo originario, corrispondente alla porzione centrale del fabbricato; primo consistente accrescimento porzione ovest e retrostante; secondo ed ultimo ampliamento porzione est. Le prime due fasi risultano corrispondenti a quanto rappresentato nella mappa del catasto Leopoldino (1824); ciò vale in parte anche per il locali accessori.

Dal punto di vista architettonico, relativamente al fabbricato principale si può affermare che le numerose modifiche e rimaneggiamenti intercorsi nel tempo hanno portato a configurare ad oggi un edificio caratterizzato da un elevato “disordine compositivo” soprattutto determinato dai volumi e dalla conformazione delle falde di copertura:

- il prospetto principale presenta una copertura a capanna spiovente sul fronte in corrispondenza del nucleo originario, una porzione a padiglione in corrispondenza della 1° fase di ampliamento, e un tetto a capanna con spiovente laterale per l'ultimo ampliamento realizzato;
- Il prospetto posteriore è caratterizzato dall'emergere dalle due falde a capanna sui lati est e ovest e dal prolungamento della falda di copertura del nucleo originario per la porzione centrale;
- I prospetti laterali sono la conseguenza di quanto evidenziato nei paragrafi di cui sopra.

La situazione attuale risulta pertanto poco congruente con la semplicità compositiva ed il rigore volumetrico che caratterizza la maggior parte dei fabbricati colonici.

Le numerose trasformazioni “spontanee e casuali” avvenute in forza degli ampliamenti hanno prodotto forti elementi di dissonanza con i quali risulta abbastanza impegnativo fare i conti nell'ambito di un progetto di recupero edilizio.

Dal punto di vista tipologico la attuale suddivisione in 3 unità abitative di fatto risulta pressochè corrispondente alle 3 fasi di ampliamento del fabbricato, la funzionalità distributiva interna è stata ottenuta con la formazione di tre distinte scale interne e numerosi interventi di tamponamento e/o riapertura di vani porta preesistenti adattando il numero dei vani di ogni unità in relazione alle necessità dei nuclei familiari. Non siamo in presenza di unità tipologiche compiute ma il frutto di riadattamenti continui.

Sotto il profilo architettonico il fabbricato risulta classificato nel Regolamento Urbanistico Comunale di valore storico/architettonico ed ambientale classe 3

Stato di conservazione

Considerata la vetustà del fabbricato principale, gli anni di abbandono per la gran parte dell'edificio, lo stato di conservazione può essere considerato pessimo in modo particolare:

- struttura dei solai e della copertura in legno in condizioni di fatiscenza e pericolanti in alcuni casi fatta eccezione di alcuni solai realizzati in laterizio (porzione est corrispondente all'ultimo ampliamento);
- manto di copertura in tegole in coppi notevolmente degradato e in parte sostituito con lastre di fibrocemento;
- presenza di umidità nelle murature perimetrali e interne fino all'altezza di ml 3,00 con evidenti situazioni di degrado sia fisico che strutturale della struttura muraria con estesi fenomeni di corrosione;
- infissi in condizioni precarie non rispondenti a nessun livello di confort;
- pavimenti al piano terra ove esistenti interessati da umidità e degrado.
- Facciate esterne notevolmente degradate e interessate da fenomeni di corrosione dei mattoni in laterizio.

Annessi esterni: ex fienile

Solo una piccola porzione del fienile lato est risulta presente nella mappa del vecchio catasto Leopoldino, la restante parte è il frutto di successivi ampliamenti in linea con il nucleo originario fino a configurare la situazione attuale costituita da un edificio in linea, di due piani fuori terra, con una unica copertura a capanna .

In adiacenza alla parete nord sono addossati un Wc e un porcile. La struttura è costituita da mattoni a vista con prevalenza di aperture a mandorlato per il piano primo. La configurazione attuale per tipologia e architettura può definirsi tipica dei fienili toscani .

Per quanto riguarda l'ex fienile, a seguito di un crollo parziale della copertura è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato:

- il rinnovo del tetto e di una porzione di solaio danneggiata;
- un cordolo affiancato alle fondazioni;
- marciapiedi perimetrali;
- sistemazione del terreno sul lato sud.

Per la copertura ed il solaio sono stati impiegati materiali originari e finiture tradizionali; la cordolatura è stata rivestita esternamente con listelli in cotto di recupero per occultarne la vista.

L'intervento per la realizzazione del cordolo in copertura ha comportato un incremento di altezza di circa cm 30 determinato dalla impossibilità ricalcare lo stesso data la presenza degli archi in facciata.

Per una parte degli interventi sopradescritti (sostituzione copertura, cordolo e sottofondazioni) è stata presentata SCIA al Comune di Fucecchio pratica 28/2013 del 22.02.2013. A seguito di accertamento è stata rilevata l'esecuzione di opere in difformità dalle norme comunali e che presupponevano a parere dell'Amministrazione Comunale preventiva acquisizione della Autorizzazione Paesaggistica; ciò rendeva inefficace la SCIA presentata.

Allo stato attuale a seguito richiesta è stata rilasciata per tutti gli interventi realizzati Attestazione di conformità in sanatoria n° 13 /PE/2014 del 30.10.2015 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n° 14 del 21.05.2015.

Fatta eccezione degli interventi sopradescritti e facilmente rilevabili dalla documentazione fotografica, il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, con muratura perimetrale sconnessa, e ammalorata in più parti, il mandorlato al piano primo risulta sconnesso ed in alcuni casi pericolante, assenza di infissi, pavimenti e impianti

L'edificio risulta classificato nel Regolamento Urbanistico Comunale di valore storico/architettonico ed ambientale classe 3 .

carraia lato est

I locali ad uso carraia dotati di solo piano terra con copertura a capanna non risultano presenti nella mappa del vecchio catasto, con molta probabilità risultano costruiti in concomitanza con l'ultimo ampliamento riscontrata la stessa tipologia dei mattoni impiegati nel fabbricato principale. lo stato di manutenzione è precario e alcune porzioni di copertura risultano pericolanti.

L'edificio **non** risulta classificato nel Regolamento Urbanistico Comunale di valore storico/architettonico ed ambientale .

Approccio progettuale per il recupero ed il riuso con destinazione residenziale

Particolare attenzione progettuale è stata posta nella ridefinizione tipologico compositiva del fabbricato principale in quanto questo risulta il più alterato dagli interventi succedutisi nel tempo; oltre ad eliminare la volumetria accorpata su un lato del fabbricato, è stata ripensata una forma della copertura ispirata ad un criterio di massima semplicità costruttiva tipica dei fabbricati rurali con l'inserimento di falde a padiglione, già presenti peraltro su una porzione del fabbricato, con l'obiettivo di eliminare il disordine compositivo dei volumi di copertura soprattutto per il prospetto posteriore.

Ferma restando la piena volontà sia del sottoscritto che della proprietà di proporre un intervento di recupero che salvaguardi il più possibile gli elementi di testimonianza storica, architettonica e tipologica, per le finalità e gli obiettivi specifici dell'intervento, si è resa necessaria la predisposizione di un piano di recupero che contempli una normativa specifica per il recupero di tali immobili.

Il piano di recupero non prevede nel suo complesso incrementi di superficie utile lorda, di volume, di superficie coperta rispetto allo stato attuale, fatta eccezione per i piccoli locali

interrati utilizzati per alloggiamento degli impianti tecnici: boiler solari, centraline geotermiche, quadri elettrici e scambiatore impianto fotovoltaico, centraline irrigazione, addolcitori acqua domestica.

Finalità e obiettivi del progetto

La necessità della proprietà è quella di recuperare tutte le superfici dei fabbricati per realizzare n° 4 unità abitative con relativi accessori da destinare a servizio della famiglia dei relativi genitori.

Tali unità verrebbero ad essere così localizzate: due unità all'interno del fabbricato principale al posto delle 3 esistenti; una nel fienile integralmente recuperato; e una di nuova costituzione da realizzarsi con recupero della volumetria della attuale carraia e della porzione demolita dell'edificio principale.

La scelta di localizzare le unità residenziali così come sopra indicato scaturisce non da casualità ma è motivata da una attenta valutazione progettuale per il recupero del fabbricato principale con la espressa volontà di conferire ad esso una dignità architettonica e ristabilire un impianto planimetrico corrispondente a quello risultante dal catasto Leopoldino del 1824. Ciò significa eliminare la porzione est corrispondente all'ultimo ampliamento, che come risulta evidente anche dalla immagine fotografica del prospetto principale, tale corpo edilizio costituisce una vera e propria “superfetazione storicizzata”, un elemento estraneo che mal si relaziona all'insieme del fabbricato; (da evidenziare che i solai interni di tale porzione di fabbricato sono realizzati in laterizio).

La localizzazione della nuova unità abitativa realizzata come prima descritto con il recupero delle volumetrie, è stata ipotizzata nell'area della attuale carraia venendo così ad accentuare in rapporto agli altri fabbricati un effetto di corte rurale. Tale soluzione non stravolge sostanzialmente l'assetto planimetrico attuale dei fabbricati già distinti in tre corpi di fabbrica separati.

Gli elaborati grafici allegati alla presente evidenziano con sufficiente una ipotesi di progetto preliminare di massima la articolazione delle unità abitative le scelte progettuali descritte.

La scheda analisi progetto con annesse norme tecniche di attuazione descrive in modo dettagliato gli interventi edilizi da realizzare ed i materiali impiegati per ogni categoria di opere. Per quanto attiene ai dettagli di carattere architettonico e di finitura: gronde, tipologia

infissi, tinteggiature , pavimentazioni esterne essi saranno meglio definiti nel contesto dei progetti esecutivi da presentare con Denuncia Inizio Attività per i singoli edifici.

Rispetto disposizioni relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna

In attuazione di quanto previsto all'art. 205 del Regolamento Urbanistico approvato ed in particolare di quanto indicato al punto 9 circa l'obbligo di accertare la presenza di siti di rifugio di Chiroteri e Strigiformi durante la fase di ristrutturazione, laddove la presenza sarà constatata verranno applicate le precauzioni contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chiroteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi" predisposte dal Ministero dell'Ambiente e ISPRA. In particolare in sede progettuale è stata ipotizzata la realizzazione di una grotta interrata nella arginatura esistente esterna al perimetro di attuazione del PdR per favorire lo spostamento della colonia dei Chiroteri presenti nel sottotetto. Relativamente alla presenza accertata degli strigiformi saranno prese le seguenti precauzioni: smontaggio della copertura del fabbricato principale dopo il periodo della cova, mantenendo in essere le coperture dei fabbricati accessori che saranno smantellati in tempi successivi. Considerato inoltre che l'intervento prevede il reimpiego dei materiali originari per il manto di copertura (tegole e coppi) esistenti o integrati, non sarà difficile per tali specie di strigiformi trovare in essa nuovamente rifugio.

Conclusioni

La redazione del piano di recupero in accordo con quanto previsto dal R.U.C e dalla relativa specifica scheda normativa e di indirizzo progettuale n° 73 comprende:

- **Relazione Paesaggistica** (con valore di relazione tecnica ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT e Relazione di Conformità);
- **Valutazione di Incidenza** in relazione alle trasformazioni da effettuare,
- **scheda analisi-progetto** con tutti i parametri urbanistici, i dettagli tecnico-costruttivi, i materiali impiegati per il recupero degli immobili;
- **norme tecniche di attuazione.**
- **elaborati tecnici** comprensivi di tutte le trasformazioni e le modifiche che interessano il progetto di recupero compreso le sistemazioni esterne e ambientali con particolare attenzione all'assetto vegetazionale parte integrante dell'intervento edilizio.

Il piano di recupero non prevede nel suo complesso incrementi di superficie utile lorda, di volume, di superficie coperta rispetto allo stato attuale.

Allegati: Viste prospettiche stato attuale e progetto dai due inquadramenti significativi.

Santa Croce sull'Arno

(Novembre 2015)

Arch. Sauro Di Sandro

Nome file: PIANO RECUPERO RELAZIONE
Directory: C:\Users\comp01\Documents
Modello: C:\Users\comp01\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.do
tm
Titolo:
Oggetto:
Autore: sauro
Parole chiave:
Commenti:
Data creazione: 20/10/2015 14:09:00
Numero revisione: 9
Data ultimo salvataggio: 02/12/2015 10:46:00
Autore ultimo salvataggio: sauro
Tempo totale modifica 180 minuti
Data ultima stampa: 02/02/2016 10:37:00
Come da ultima stampa completa
Numero pagine: 10
Numero parole: 2.748 (circa)
Numero caratteri: 15.666 (circa)