

# **COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO**

Provincia di Pisa

## **Piano di Recupero per demolizione e nuova costruzione**

frazione Villa Campanile, via Dori, località corte Dori

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il sottoscritto Architetto Pier Vincenzo Regoli, iscritto al n. 29 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca, con studio ad Altopascio in via Bientinese al n. 63, in qualità di tecnico incaricato dai sig.ri Giovanni Regoli e Vanessa Alexandra Sturino, proprietari, della redazione e presentazione di un Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, di un compendio immobiliare posto nel Comune di Castelfranco di Sotto, frazione di Villa Campanile, espone di seguito la relazione tecnica riguardante la pratica in oggetto.



Figura 1. Estratto di mappa del Catasto ottocentesco

### *DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI*

Il fabbricato oggetto della presente pratica è costituito da un ex edificio rurale in muratura, in pessime condizioni di conservazione, attualmente non utilizzato, originariamente destinato a stalla, capanna, rimessa attrezzi e macchinari agricoli con sovrastante fienile, il tutto posto in località corte Dori.

L'edificio ha una superficie coperta di 140,58 mq. ed una Superficie Utile Lorda totale di

192,59 mq., suddivisa tra 129,20 mq. al piano terra e 63,39 mq. al piano primo.

La superficie dell'intero compendio di pertinenza dell'edificio è di 7.228 mq. e si estende dalla corte Dori fino a raggiungere, verso nord, la via vicinale di Giannella (già via Dori).

La costruzione dello stabile ha avuto inizio presumibilmente nei primi decenni del 1900, dato anche che non vi è traccia del manufatto nelle mappe del Catasto storico ottocentesco e, dopo successivi interventi in ampliamento, effettuati nei decenni successivi, ha raggiunto la sua attuale conformazione verso la metà del secolo scorso. L'edificio è stato realizzato per un uso prettamente agricolo a servizio di un'abitazione principale inserita nella corte

adiacente, caratterizzata dal tipico schema a schiera proprio dell'architettura rurale della zona delle Cerbaie.

Le strutture verticali sono in muratura di mattoni, in parte intonacate ed in parte tenute a faccia vista. Gli orizzontamenti ed i solai di copertura sono costituiti da strutture in legno, con orditura a travi e travicelli e scempiato di mezzane. Il manto di copertura è in cotto con coppi ed embrici toscani. Sui prospetti sono presenti i caratteristici mandolati in mezzane di cotto, presenti su tutti i fronti al piano primo.

Con la fine delle pratiche agricole, unitamente alla scomparsa dei vecchi conduttori dei fondi ed alla suddivisione dell'originaria proprietà, l'edificio è andato progressivamente incontro ad un declino e ad un abbandono che lo hanno consegnato al nuovo millennio in pessime condizioni di manutenzione, con ampie porzioni di solai e tamponamenti crollate, oltre ad un'invasione generalizzata da parte della vegetazione che lo ha praticamente avvolto.



Figura 2. Foto aerea del 1954

## SITUAZIONE URBANISTICA ED INQUADRAMENTO

Per quanto concerne la conformità edilizia lo stabile, come detto, è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e non risultano, presso gli archivi comunali, atti od

autorizzazioni edilizie successive, anche in sanatoria, che ne modificano la sagoma o la consistenza.

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'intera proprietà ricade in "Zona E5 – Aree agricole di collina corrispondenti al Subsistema Territoriale insediativo agricolo di Collina e delle corti (C3)". L'edificio è stato schedato e classificato con il n. 239, così come evidenziato nella Tav.03c *Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti*, ed è stato inserito nelle categorie di intervento 3 e 6, edificio di pregio ambientale facente parte di un aggregato edilizio a Corte.

L'intera area non risulta sottoposta a vincoli.

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato: Inquadramento territoriale.

#### *RAPPRESENTAZIONE CATASTALE*

L'insieme dei beni è censito presso la Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio, al giusto conto, nel foglio di mappa n. 3 del Comune di Castelfranco di Sotto come segue:

- al Catasto Fabbricati dai mappali:

- n. 594 sub. 2 (rimessa), categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 30, rendita catastale €. 150,29;

- n. 594 sub. 3 (magazzino), categoria C/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 124, rendita catastale €. 467,50.

- al Catasto Terreni dai mappali:

n. 140, porzione AA, qualità seminativo di 4<sup>^</sup> classe, superficie mq. 3100, reddito dominicale € 4,80, reddito agrario € 6,40;

n. 140, porzione AB, qualità prato di 2<sup>^</sup> classe, superficie mq. 230, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,48;

n. 275, qualità prato di 2<sup>a</sup> classe, superficie mq. 240 reddito dominicale € 0,68, reddito agrario € 0,50;

n. 629, qualità prato di seminativo arborato di 3<sup>a</sup> classe, superficie mq. 3120, reddito dominicale € 10,47, reddito agrario € 6,45.

### *RELAZIONE SULL'INTERVENTO*

Si propone di intervenire sull'edificio esistente attraverso un preliminare Piano di Recupero, così come contemplato dall'art. 119 della L.R. n. 65/2014, per destinarlo poi ad un uso residenziale.

È prevista la demolizione dell'edificio esistente, già a rischio di crollo, spostando l'area di sedime più a nord di circa 55 ml., e comunque non oltre i 70 ml. dall'attuale facciata nord.

L'intervento suddetto è finalizzato a consentire il recupero di un'"immagine" evocativa dell'immobile e la contestuale riqualificazione della corte, ormai congestionata da un eccessivo frazionamento dell'edificato originario, cui sono stati aggregati annessi e manufatti sparsi, facenti capo a proprietà diverse, che hanno quindi compromesso l'aspetto paesaggistico dell'ambiente originario.

Lo stabile è ormai relegato in una collocazione angusta e raggiungibile solo attraverso il passaggio, peraltro tortuoso, tra manufatti e servitù di passo, cui si è aggiunto in epoca recente anche la costruzione di immobili che per impostazione progettuale risultano antitetici all'originario contesto di riferimento, penalizzandone fortemente l'omogeneità ambientale.

Il suo allontanamento dalla corte, o meglio dalla sua frammentata e disarticolata spazialità, potrà servire a conferirle una nuova identità.

Nella ricostruzione del fabbricato esistente, si ipotizza una rimodellazione avente come riferimento la sagoma dell'edificio demolito cercando di ricrearne la composizione volumetrica generale.

Il corpo centrale sarà sviluppato su due livelli ed ai lati due volumi più piccoli distribuiti su di un solo piano, con la riproposizione di quelli che sono gli stilemi dell'edilizia rurale radicata sul territorio, quali la muratura a vista di pietra o mattone, le gronde in legname o mezzane, gli ammandorlati, le aperture centinate in mattoni o pietra, il manto di copertura in cotto a coppi ed embrici alla toscana.

Altopascio, li 26/11/2020

