

Oggetto: Redazione di Piano di Recupero relativo alle aree site nel Comune di Castelfranco di Sotto, frazione di Staffoli, via delle Macchie, Scheda Norma Er 16 (vigente R.U.), di proprietà Sig. Ivano Bozzolini e sig.ra Donatella Pieracci.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI OBIETTIVI DI PIANO

Art. 1 – Premessa

Gli obiettivi del presente piano consistono nel recupero e nella riqualificazione di una porzione del territorio di Staffoli, in parte già valorizzato con intervento precedente, ed in parte in stato di totale abbandono e degrado.

Pertanto, si intende intervenire su quella parte del complesso rurale, ex sede di una segheria, non ancora ristrutturata.

Inoltre, si fa presente che sull'edificio principale non sono previsti interventi, mentre il fabbricato secondario, considerato il pessimo stato di conservazione, verrà demolito e ricostruito (dopo una leggera traslazione) in modo del tutto coerente (vedi anche relazione strutturale a firma dell'Ing. Antonio Pellegrini).

Questa operazione consentirà la realizzazione e il recupero integrale con la formazione di un nuovo edificio, da destinarsi ad uso residenziale.

É prevista, inoltre, la realizzazione di un secondo nuovo edificio, di piccole dimensioni, che ospiterà il locale tecnico (vedi apposita relazione sul dimensionamento, a firma del P.I. Francesco Soldaini).

Infine è prevista la realizzazione di una piscina con attigua area relax .

Ovviamente verrà anche curata una nuova sistemazione per le aree circostanti e una nuova viabilità interna di accesso.

Art. 2 – Aspetti di carattere storico

Per la redazione del presente P.d.R. sono stati valutati gli aspetti di carattere storico, necessari e di ausilio alla decisione di procedere con la totale demolizione del fabbricato in oggetto.

Il fabbricato risale ai primi anni del secolo scorso, come evidenziato dalla targa presente sul muro esterno ed è, evidentemente, una pertinenza della vecchia segheria, destinazione originaria di tutto il complesso, anche se probabilmente di epoca successiva.

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: info@pellegrinipulitiarchitetti.it
email PEC: federico.puliti@archiworldpec.it - site web: www.lorenzavanni.it - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

Da una analisi planimetrica e dei prospetti, risulta evidente che a tale immobile siano state aggiunte varie superfetazioni (poste sul retro), in epoca successiva alla originaria edificazione, facendo perdere la connotazione di partenza all'edificio, che verranno rimosse e recuperate in modo coerente, all'interno del nuovo progetto.

Più in generale è possibile affermare che nel complesso il fabbricato non presenta elementi di valore architettonici intrinseci.

Pertanto, riteniamo che il solo valore dell'edificio potesse essere di carattere ambientale o di memoria, ricomprendendolo all'interno dell'intero complesso.

A seguito di tali considerazioni crediamo che la sua demolizione, con successiva ricostruzione, non comprometterà né il valore ambientale, né la memoria del luogo.

Art. 3 – Aspetti di carattere ambientale

Dal punto di vista ambientale abbiamo valutato la posizione orografica dell'area, posta nella parte pianeggiante e quindi più bassa del circostante. Tale considerazione ci permette di affermare che non andrebbero a modificarsi aree di particolare visibilità al contorno (vedi aree di crinale). Si fa presente, inoltre, che considerata la notevole distanza dalla via pubblica, così come anche dalle altre proprietà confinanti, la mutazione non si configurerebbe come turbativa dello stato dei luoghi.

Infine, come risulta evidente dalle foto, non ci sono nell'area dove il fabbricato andrebbe a ricadere né pertinenze, né giardini di particolare valore, né alberature, né altro. Solo un grande campo incolto, che verrà riqualificato.

Art. 4 – Aspetti di carattere architettonico

Relativamente agli aspetti di carattere architettonico, riteniamo sia molto importante da tener presente la linea guida del P.d.R. proposto e cioè il recupero dell'immobile con la massima attenzione possibile per non snaturarlo e con le attuali dimensioni di S.U.L.

Per riportare il fabbricato allo stato originario, abbiamo previsto di rimuovere le superfetazioni, poste sul retro, recuperandole in ampliamento al corpo principale di fabbrica, in modo del tutto coerente. Infatti abbiamo previsto un leggero aumento in una sola direzione, al fine di non modificare l'impianto planimetrico.

Il nuovo porticato, consentito dalla scheda norma è stato posto al termine del fabbricato, in modo parzialmente simmetrico con l'altra estremità dell'immobile, dove si trova un corpo di fabbrica coperto con una sola falda. Abbiamo ritenuto che fosse la posizione più tipologica, dato l'edificio in oggetto e che ricreasse l'impianto rurale tradizionale.

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: info@pellegrinipulitiarchitetti.it
email PEC: federico.puliti@archiworldpec.it - site web: www.lorenzavanni.it - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

Il locale tecnico, consentito in aggiunta alla SUL. attuale, è stato previsto all'interno di un piccolo edificio, staccato da quello esistente. Questo per non alterare la connotazione originaria.

Tale immobile è stato pensato, prevalentemente per ragioni funzionali, in adiacenza dell'area destinata a parcheggio. Abbiamo, inoltre, ritenuto di prevedere una schermatura con piante (tipo ulivi) e siepi, al fine di minimizzare l'impatto visivo dal e al contorno (in particolare dalla via provinciale).

Entrando nello specifico:

- Il fabbricato ha mantenuto le caratteristiche planimetriche, cioè di forma rettangolare con predominanza di uno dei due lati; il piccolo ampliamento al corpo principale (ottenuto con la demolizione delle superfetazioni) è stato recuperato allungando la direttrice maggiore, al piano terra e al piano primo;
- le altezze non sono state modificate; da notare che il fabbricato dovrà essere interamente rialzato per rispondere a quanto prescritto dalla relazione di compatibilità geologica, come riportato all'art. 7 delle NTA del P.d.R. Si fa presente che le lievi differenze sulle quote (fra stato attuale e stato di progetto) sono dovute solamente alla condizione di partenza, in cui l'interno del fabbricato aveva una quota plano-altimetrica più bassa, rispetto all'esterno. Oggi, dovendo procedere con la demolizione è stato previsto il riallineamento fra interno ed esterno (con l'abbassamento di quest'ultimo). Pertanto, si conferma quanto descritto all'inizio del presente punto, poiché il fabbricato rimane invariato;
- il nuovo porticato ad uso condominiale, consentito dalla scheda norma, è stato previsto all'estremità libero dell'edificio (lato sud), al fine di ottenere un bilanciamento e una parziale simmetria, considerato che all'altra estremità esisteva un corpo di fabbrica coperto con una sola falda;
- le tipologie delle coperture non sono state modificate;
- le aperture presenti sono state mantenute, realizzandone di nuove per rispettare i parametri igienico – sanitari di legge;
- ove presenti, sono state mantenute le cornici in pietra, prevedendone altre con mattoni in facciavista, al fine di aumentare la qualità architettonica di insieme, senza apportare variazioni formali;
- le finiture esterne saranno con intonaco e tinteggiature di colori tipici della tradizione rurale toscana;
- i pavimenti esterni saranno in cotto, pietra;
- il locale tecnico è stato inserito all'interno di un unico corpo di fabbrica, ad un solo piano fuori terra, al fine di contenere l'impatto ambientale. Da far presente che avrà una copertura a

capanna, con coppi e tegole, finiture con intonaco e tinteggiature di colori tipici, pilastri rivestiti con mattoni faccia vista. Il tutto per consentire l'inserimento con il contesto in modo armonico e non turbativo. Per schermare detto edificio è stato previsto la messa a dimora di alcune piante (olivi) e di siepi. Tale intervento renderà il tutto, quasi non percepibile dal contorno;

- la piscina con attigua area è stata ideata nel punto più lontano dalla strada (e nascosta dal fabbricato), onde evitare mutazione allo stato dei luoghi. La suddetta area relax sarà comunque finita con pavimentazioni in cotto, pietra;
- le sistemazioni esterne saranno realizzate con essenze autoctone, sia per le siepi, sia per le nuove piantumazioni;
- il nuovo viale interno avrà finiture come la viabilità esistente in ghiaia.

Il progetto formale, seppur studiato nel dettaglio, deve intendersi come passibile di ulteriori modifiche, che non dovranno snaturare l'impianto urbanistico, ma che potranno variare caratteristiche di quanto ideato.

Tale ragionamento vale anche per le distribuzioni interne, che potranno subire anche maggiori mutazioni e adeguamenti.

Infine riteniamo che anche il nuovo viale interno possa subire delle modifiche, così come specificato all'art. 10 nella NTA del presente P.d.R., derivanti da un maggior approfondimento in sito connaturato alla fase strettamente esecutiva delle opere.

Art. 5 – S.U.L. Stato Attuale

I valori della S.U.L. dello stato attuale sono quelli risultanti dalla scheda norma Er n. 16, pari a mq. 285,00.

Art. 6 – Conclusioni

Ci sembra di poter affermare che l'intervento proposto non vada a creare turbativa al contesto, ma anzi vada a migliorare il complesso rurale. Ad oggi, infatti, solo una parte è stata recuperata e l'accostamento risulta decisamente incoerente. Una parte in ottime condizioni e perfettamente mantenuto, mentre l'altra parte in condizioni di quasi completo abbandono.

Pertanto, il progetto prevede la riqualificazione integrale dell'area, con il conseguente miglioramento di insieme.

Salvaguardando la memoria storica ed ambientale del sito (la leggera traslazione modifica solo marginalmente l'impianto di insieme), otterremo anche un recupero architettonico del patrimonio edilizio rurale (destinato altrimenti ad ulteriore ammaloramento).

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: info@pellegrinipulitiarchitetti.it
email PEC: federico.puliti@archiworldpec.it - site web: www.lorenzavanni.it - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

Infine andremo a realizzare anche delle miglorie per le sistemazioni esterne, trasformando un'area incolta e non curata, in una porzione di territorio con una migliore qualità ambientale (data dalle nuove piantumazioni, dalle nuove siepi e da una maggiore cura e manutenzione).

Tutto ciò considerato, riteniamo che l'intervento proposta vada ad apportare delle miglorie sotto tutti i punti: ambientali, architettonici, storici e paesaggistici.

Santa Croce sull'Arno li, 09.11.2015

In fede
Dott. Arch. **Alberto Pellegrini**

In fede
Dott. Arch. **Federico Puliti**