

COMUNE DI EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Luca Bevilacqua architetto

via Francesco Caracciolo, 79 - 50133 Firenze
mail: lucabevila@libero.it - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
tel. 338 2659772

PROPRIETARIO: Galli Maria Pia, via Ranocchiaio 60 Serravezza (LU)
Galli Paola Lucia, via Tiziano 23 Prato

UBICAZIONE: loc. Villanova, via di San Donato

TITOLO: PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO CON
CONTESTUALE RICHIESTA DI REVISIONE DEL
VINCOLO DI PROTEZIONE
Edificio "ex Fattoria San Donato Val di Botte"

ALLEGATO

RELAZIONE TECNICA

Data: ottobre 2017

Firma della Proprietà

Firma del Progettista

.....

.....

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE RICHIESTA DI REVISIONE DEL VINCOLO DI PROTEZIONE

Edificio “ex Fattoria San Donato val di Botte”

**Documento di valutazione preliminare
ALLEGATO 1**

RELAZIONE

Premessa

La presente relazione viene redatta per descrivere lo stato dei luoghi e la normativa alla quale è assoggettato il complesso immobiliare della ex Fattoria di San Donato Val di Botte in Empoli, al fine di far valutare agli organi competenti dell'Amministrazione Comunale la proposta di Piano di Recupero con la contestuale richiesta di revisione del vincolo di protezione.

Normativa e Vincoli

Il complesso immobiliare è soggetto per intero al grado di protezione 1 ex art. 100 delle Norme di RUC.

L'area di sedime del fabbricato e l'ambito pertinenziale a giardino, risultano inseriti all'interno dell'ambito di tutela art. 103 R.U., siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

Obiettivo generale della proposta di intervento è quello del totale recupero degli immobili a fini residenziali attraverso una serie di interventi che vanno da restauro conservativo alla parziale demolizione e contestuale ricostruzione, diversamente configurata, di una parte di volumetrie, prive di valore storico testimoniale.

Gli edifici di grado di protezione 1, ai sensi del citato art. 100 del Ruc, sono gli edifici notificati ai sensi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, gli edifici di notevole valore storico ed artistico, e di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

Il complesso immobiliare in oggetto non risulta però tra quelli notificati ai sensi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e presenta parti che non possono essere considerati di notevole valore storico ed artistico, per la loro natura diacronica e morfologica.

Attualmente la salvaguardia si presenta in maniera indifferenziata su quasi tutto il complesso immobiliare, anche se alcune parti risultano evidentemente aggiunte in epoca più recente e non meritevoli di specifica conservazione.

Per gli edifici in oggetto, non notificati, il Regolamento urbanistico consente interventi fino al grado di intervento A2 di cui all'art. 18.10.2 del vigente Regolamento Urbanistico.

L'area di sedime degli edifici e le relative pertinenze sono inoltre inserite nell'ambito di tutela di cui all'art. 103 del vigente Regolamento Urbanistico.

Si tratta di aree prevalentemente inedificate in cui sistemazioni, arredi e percorsi, esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio.

Per queste aree è prescritta la conservazione degli elementi caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale.

Gli interventi sono proposti *"...allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi nell'ambito di un progetto organico..."*, con l'obiettivo di assicurare la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale, il superamento della attuale perimetrazione, prevedendo ambiti di intervento differenziati.

L'intervento di recupero proposto si attua mediante un insieme sistematico di opere che vanno dal Risanamento conservativo, per il nucleo principale del Complesso, alla Ristrutturazione edilizia non conservativa (demolizione e ricollocazione) per i corpi di fabbrica privi di una valenza storico testimoniale.

Nello specifico:

- a) interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa, riguardanti la Casa Padronale (edificio A) e alla Casa del Fattore (edificio B);
- b) b) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, limitatamente all'Ex-Tinaia (edificio D), al Deposito (edificio C) e all'ex-imbottigliamento (edifici E e F).

Contestualmente viene proposto il cambio di destinazione delle attuali parti destinate a magazzini, depositi e laboratori, in residenza, la ricollocazione delle volumetrie demolite in parziale sopraelevazione di quelle esistenti porterà ad una riduzione della superficie coperta e utile lorda attuale. In nessun caso si verificherà un incremento del consumo di suolo in edificato.

La variante allo strumento urbanistico comunale vigente è preordinata al piano attuativo necessario per il recupero del complesso ex agricolo ed ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente e alla scala adeguata termini, modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe.

E' stata pertanto richiesta la ripermetrazione della salvaguardia comunale e il suo abbassamento a fronte delle verifiche effettuate e la reale consistenza degli elementi da tutelare.

Consistenza

L'immobile con la relativa area di pertinenza sono rappresentati al Catasto, Foglio 39, Particella 23 sub. 2, 500 e 501, e Particella 186.

Il fabbricato ha una Superficie Utile Lorda di 1.430,95 mq, la superficie coperta pari a circa 915,82 mq e un volume utile lordo di circa 5.952,09 mc.

Stato attuale del Complesso immobiliare

Il complesso immobiliare, soggetto per intero al grado di protezione 1, risulta essere in larga parte di recente edificazione, soprattutto in quei corpi di fabbrica utilizzati come annessi agricoli in funzione dell'attività di fattoria, attività ormai cessata.

Le uniche preesistenze degne di tutela risultano essere i due edifici principali, la "casa padronale" e la "casa del fattore"; gli altri volumi presenti risultano essere aggiunte che sono andate a sovrapporsi agli edifici principali, snaturando la tipologia del complesso.

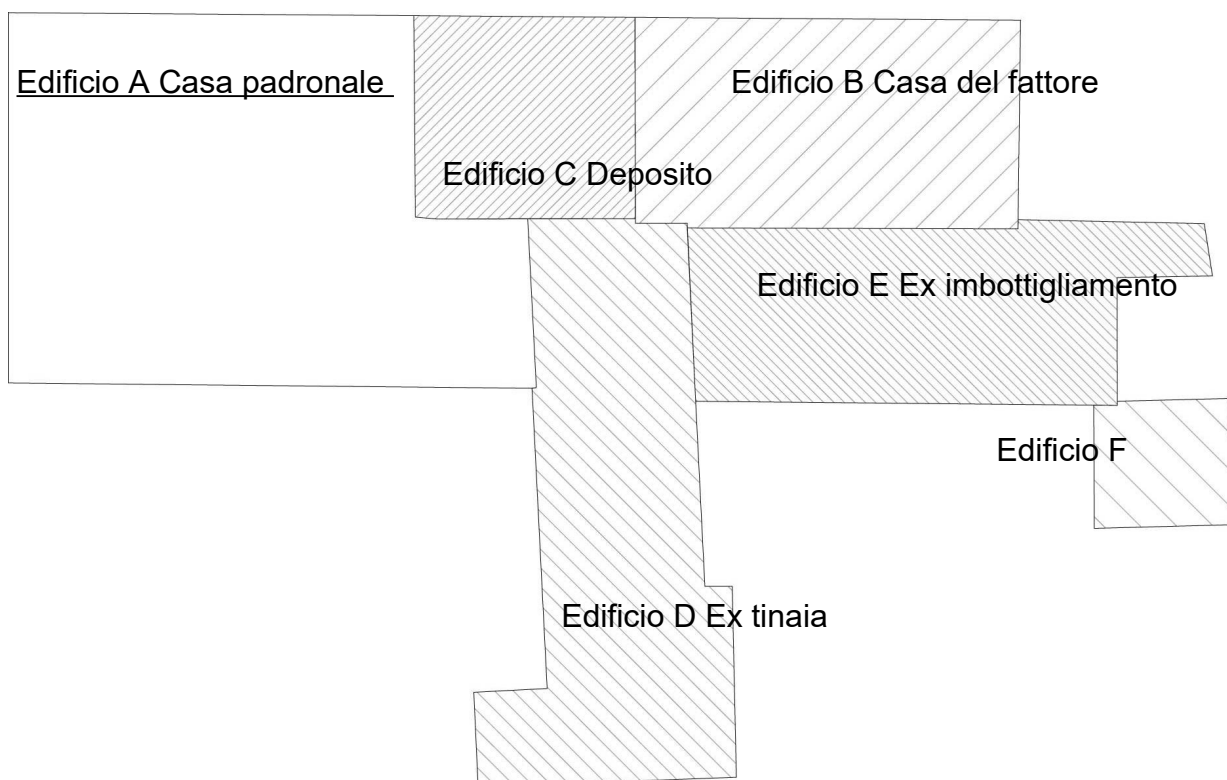
Gli immobili risultano essere in gran parte inutilizzati e quindi in condizioni di degrado o abbandono.

L'intervento di recupero che si propone si attua mediante un insieme sistematico di opere che vanno dal Risanamento Conservativo, per il nucleo principale del Complesso, alla Ristrutturazione Edilizia, con la metodologia indicata dalle norme di riferimento comunali.

Pertanto, su di una porzione dell'immobile viene eseguito un intervento di restauro e risanamento conservativo: Casa Padronale (edificio A) e Casa del Fattore (edificio B); mentre sulle restanti porzioni, quella dov'è del tutto assente il valore storico l'intervento avviene mediante Ristrutturazione Edilizia: Ex-Tinaia (edificio D), Deposito (edificio C) e l'ex-imbottigliamento (edifici E e F).

L'immobile è ubicato in "Area agricola di interesse primario", regolamentata dell'art. 78 del Regolamento Urbanistico.

Per queste aree sono consentite tutte le tipologie di intervento, dal Risanamento Conservativo, finanche alla Sostituzione Edilizia, inoltre risulta consentito anche il mutamento di destinazione d'uso, verso la funzione residenziale (lett. a).



"Schema di individuazione dei corpi edilizi del complesso immobiliare"

Proposta di recupero, descrizione del progetto

Preliminarmente è necessario individuare nel complesso immobiliare tre parti ben distinte, con metodologie di intervento differenti in funzione alle caratteristiche storico/morfologiche dei vari corpi di fabbrica che compongono il complesso immobiliare; e più precisamente:

CASA PADRONALE (edificio A)

CASA DEL FATTORE (edificio B)

ALTRI EDIFICI (edifici C, D, E e F)

Proposta di recupero CASA PADRONALE – Ristrutturazione edilizia

Criteri di Intervento

OBIETTIVI

- Mantenimento della tipologia edilizia storicizzata;
- Miglioramento degli standard igienico sanitari attraverso un miglioramento della ventilazione trasversale e la dotazione di servizi igienici;
- inserimento delle nuove dotazioni in zone interstiziali e di margine senza modifica della tipologia edilizia

AZIONI

1. miglioramento della percorrenza trasversale e longitudinale all'interno dell'immobile e già presente, in parte, al piano primo, e per il miglioramento dell'areazione trasversale;
2. dotazione di servizi igienici per il raggiungimento degli standard igienico/sanitari, da collocarsi negli ambienti residuali o di margine;
3. inserimento di collegamento verticale da realizzarsi con manufatto leggero e in arredo;
4. apertura e adeguamento di forometrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante

La casa padronale è la porzione del complesso immobiliare più ampia, e la sua destinazione d'uso attuale è civile abitazione, quindi non necessita di un cambio di destinazione d'uso.

Tale corpo di fabbrica verrà frazionato in 3 unità abitative, ognuna di SUL superiore a uguale a 80,00 mq, e più precisamente:

- appartamento 1 di Superficie Utile Lorda pari a 263,87 mq
- appartamento 2 di Superficie Utile Lorda pari a 115,70 mq
- appartamento 3 di Superficie Utile Lorda pari a 173,71 mq

Nella casa padronale sono maggiormente presenti elementi di pregio, le 3 unità abitative che si andranno a realizzare saranno tutte "terratetto", con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, utilizzando i collegamenti verticali (scale) esistenti per due unità immobiliari, e creandone uno nuovo per la terza unità, realizzato in uno spazio interstiziale con manufatto leggero in arredo (ferro e legno).

La distribuzione interna è stata studiata in modo da lasciare inalterati tutti gli ambienti di maggior pregio riducendo al minimo le opere murarie. Verranno parimenti conservati i solai esistenti mantenendo inalterate le quote di pavimento.

Gli ambienti di servizio saranno tutti collocati negli ambienti e vani interstiziali dell'immobile, al fine di non snaturare l'impianto morfologico, nonché le strutture.

Per quanto riguarda le aperture esterne dei prospetti principali verranno riaperte le finestre murate, due coperte da falsi infissi e una terza rinvenuta dopo scrostatura dell'intonaco, mentre verranno conservate inalterate quelle esistenti. Sul prospetto tergale si prevede la realizzazione di porte/finestre di accesso al terrazzo, intervenendo su finestre esistenti.

Nessun altro intervento è previsto all'interno e all'esterno di questa parte dell'immobile ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione che si renderanno necessari.

Le opere edilizie che si andranno ad eseguire possono essere brevemente così elencate:

- Realizzazione delle murature interne, a chiusura di vani porta, per il frazionamento in unità immobiliari;
- Realizzazione delle murature interne per la distribuzione dei vari ambienti abitativi, senza modificare l'unitarietà degli ambienti con presenza di soffitti a volta o a cassettoni;
- Ove previsto demolizione di porzioni di muratura per la realizzazione di vani porta di collegamento fra gli ambienti;
- Ove previsto apertura di vani porta o finestra sull'esterno;
- Inserimento, in ambiente di risulta, di scale interne in arredo (non strutturali);
- Eventuale rimozione delle pavimentazioni interne ed eventuale loro recupero e/o sostituzione;
- Realizzazione e/o adeguamento degli impianti tecnologici (luce, acqua, impianto termico, scarichi e quant'altro) necessari alla funzione di civile abitazione;
- Sostituzione degli infissi esistenti;
- eventuale rifacimento della copertura (parte non strutturale) per il miglioramento delle caratteristiche di comfort climatico;
- Eventuale recupero di superfici sottotetto esistenti;
- Sostituzione di elementi strutturali verticali e/o orizzontali qualora ve ne sia necessità o eventuale consolidamento;
- Rinnovamento e/o realizzazione di lastricati esterni se previsti;
- Opere di finitura (intonacatura, tinteggiatura, rivestimenti e quant'altro).

Proposta di recupero CASA DEL FATTORE - Ristrutturazione edilizia

Criteria di Intervento

OBIETTIVI

- Mantenimento della tipologia edilizia storicizzata;
- Connessione fra ambienti limitrofi, attualmente assente e interclusa, per raggiungere una continuità spaziale ed una ventilazione trasversale per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie;
- Inserimento delle nuove dotazioni di servizi igienico-sanitari in zone interstiziali e di margine senza modifica della tipologia edilizia

AZIONI

1. miglioramento della percorrenza trasversale per la connessione di ambienti senza continuità spaziale;
2. dotazione di servizi igienici per il miglioramento degli standard igienico/sanitari, da collocarsi negli ambienti residuali o di margine;
3. inserimento di collegamento verticale da realizzarsi con manufatto leggero e di arredo, e realizzato tipologicamente e specularmente alla scala esistente;
4. apertura e adeguamento di forometrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante

La Casa del Fattore è notevolmente più piccola della Casa Padronale, e la sua destinazione d'uso attuale è a magazzini e locali di deposito al piano terreno e civile abitazione in un solo ambiente del piano terra e in tutto il piano primo, quindi necessita di un cambio di destinazione d'uso parziale, cioè per tutto il piano terra.

In questo caso sarà previsto il frazionamento in più unità immobiliari, che per una migliore distribuzione interna vedrà coinvolto anche il corpo edilizio limitrofo (edificio E, ex imbottigliamento).

Le unità immobiliari che si andranno a realizzare risultano essere due con struttura a "terratetto", e due che si sviluppano su di un solo piano, una al piano terra e una al piano primo.

Le due scale esistenti vengono utilizzate una come collegamento interno ad una unità abitativa, ed una come scala a comune (condominiale) per le unità immobiliari al piano primo. Un ulteriore scala verrà realizzata ex-novo come collegamento interno ad una unità immobiliare.

Per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra si provvederà ad un collegamento organico degli ambienti con il corpo adiacente (edificio E), mantenendo inalterata la struttura morfologica nonché strutturale originaria, ed inserendo solo ed esclusivamente i collegamenti per superare il dislivello di quota esistente.

Le unità abitative che saranno realizzate in questo corpo di fabbrica saranno di Superficie Utile Lorda superiore a 80,00 mq.

Le opere edilizie che si andranno ad eseguire, classificabili come Ristrutturazione Edilizia, possono essere sintetizzate come segue:

- Al piano terreno Realizzazione di gattaiolato o vespaio per una maggior salubrità degli ambienti, qualora non sia già presente;
- Realizzazione delle murature interne per il frazionamento in unità immobiliari e per la distribuzione dei vari ambienti abitativi;
- Ove necessario demolizione di porzioni di muratura per la realizzazione di vani porta di collegamento fra gli ambienti;
- Ove necessario apertura di vani porta o finestra sull'esterno;
- Recupero di ambienti sottotetto, da sfruttare come Superfici accessorie, con l'eventuale inserimento di scale interne di arredo (non strutturali);
- Rimozione delle pavimentazioni interne ed eventuale loro recupero e/o sostituzione;
- Realizzazione degli impianti tecnologici (luce, acqua, impianto termico, scarichi e quant'altro) necessari alla funzione di civile abitazione;
- Sostituzione degli infissi esistenti;
- Sostituzione di elementi strutturali verticali e/o orizzontali qualora ve ne sia necessità o eventuale consolidamento;
- Realizzazione di lastricati esterni se previsti;
- Opere di finitura (intonacatura, tinteggiatura, rivestimenti e quant'altro).

Proposta di recupero ALTRI EDIFICI – Demolizione e ricostruzione

Criteri di Intervento

OBIETTIVI

- Eliminare le superfetazioni edilizie non congrue con il costruito storicizzato.
- Sagomare la cortina muraria dell'edificio e ricercare la continuità di sagoma sia in pianta che in alzata.
- Restituire la percorribilità al resede esterno, inserendo elementi di utilizzo comune congrui alle tipologie edilizie.

AZIONI

1. demolizione di volumi incongrui con il corpo di fabbrica di valenza storica, e di partizioni di frazionamento del resede, per permettere una ridefinizione corretta della tipologia edilizia e la percorribilità e fruibilità perimetrale del resede a comune;
2. demolizione di corpi di fabbrica e pensiline incongrui con la tipologia edilizia storicizzata e ridefinizione della sagoma con allineamento dei fronti e delle altezze;

3. demolizione e ricostruzione delle porzioni con funzioni a tinaia ed imbottigliamento con nuova divisione interna per la ridefinizione degli ambienti, mantenendo la scansione muraria derivante dalla tipologia storicizzata;
4. apertura e adeguamento di forometrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante;
5. ridefinizione della testata del corpo edilizio con l'allineamento alla cortina muraria esistente e adeguamento della geometria della copertura a falda unica anch'essa esistente;
6. inserimento di porticati a uso comune di accesso ai corpi di fabbrica per la riqualificazione e ridefinizione dello spazio a comune

L'insieme di corpi edilizi che si indica con la dicitura "ALTRI EDIFICI", sono tutti quelle parti dell'immobile che risultano essere state annesse in tempi recenti (dagli anni 60') alle parti storicizzate.

Tali annessi risultano essere senza alcun valore formale e di impianto, e la loro destinazione d'uso attuale è a magazzini e locali di deposito, quindi necessitano di cambio di destinazione d'uso.

Gli interventi che verranno effettuati su tali corpi edilizi sono di differente entità, e trattandosi di superfetazioni, sono volti a migliorare le condizioni di abitabilità e fruizione degli spazi al fine di ottenere il cambio di destinazione d'uso.

Più precisamente:

C – Deposito: il corpo edilizio verrà completamente demolito, e verrà realizzato un porticato esterno ad uso comune di accesso alle unità immobiliari con terrazze ad uso esclusivo al piano primo; il tutto classificabile come Superficie Accessoria.

D – Ex tinaia: demolizione con successiva ricostruzione mantenendo l'altezza massima esistente ed adeguando la minima con regolarizzazione della copertura ad unica falda; abbassamento del piano interno per la realizzazione di vespaio areato con conseguente aumento dell'altezza interna; realizzazione di un porticato ad uso comune di accesso alle unità immobiliare e regolarizzazione del terreno esterno alla quota interna; ridefinizione dello spartito architettonico del prospetto ovest.

E – Ex imbottigliamento: il corpo edilizio verrà demolito e ricostruito, per regolarizzare la sagoma dell'edificio, cercando una continuità di cortina muraria con il resto dell'edificio storicizzato (Casa Padronale e Casa del Fattore); La sagome edilizia verrà regolarizzata anche in altezza, andando ad eguagliare le altezze presenti, mantenendo la medesima altezza alla gronda del tetto. Questo permetterà la realizzazione di un piano primo recuperando, in parte, volume e superfici demolite dai corpi edilizi C, D ed F. L'impianto edilizio seguirà quello storicizzato, così come la scansione delle aperture dei prospetti.

F – Ex imbottigliamento: il corpo edilizio verrà completamente demolito per restituire al sedese esterno la continuità spaziale venuta meno con l'accumularsi delle superfetazioni edilizie.

Come sopra descritto la scelta di demolire completamente alcuni corpi edilizi e il ricollocamento di superfici e volumetrie, permetterà una migliore distribuzione interna degli ambienti, seguendo la scansione strutturale storicizzata, e permettendo una continuità spaziale fra i vari corpi edilizi.

La ridefinizione dei volumi e degli spazi, sia con i vuoti delle porzioni demolite, che i pieni dei corpi riqualificati, permette un miglior funzionamento complessivo

dell'immobile, che va a configurarsi come un unico immobile, e non più come corpi di fabbrica distinti e separati.

Tutte le unità abitative che si andranno a realizzare avranno una Superficie Utile Lorda superiore o uguale a 80,00 mq.

Le opere edilizie che si andranno ad eseguire, classificabili come ristrutturazione Edilizia, sono le seguenti:

- Demolizione dei corpi incongrui C e F
- Demolizione e successiva ricostruzione dei corpi D ed E
- Rimozione delle coperture fuori tipologia e materiale (coperture provvisorie in onduline, o materiali simili);
- Realizzazione di gattaiolato o vespaio per una maggior salubrità degli ambienti, qual'ora non sia già presente con eventuale abbassamento della quota di pavimento;
- Realizzazione delle murature interne per il frazionamento in unità immobiliari;
- Realizzazione delle murature interne per la distribuzione dei vari ambienti abitativi;
- Ove necessario demolizione di porzioni di muratura per la realizzazione di vani porta di collegamento fra gli ambienti;
- Ove necessario apertura di vani porta o finestra sull'esterno;
- Realizzazione degli impianti tecnologici (luce, acqua, impianto termico, scarichi e quant'altro) necessari alla funzione di civile abitazione;
- Sostituzione degli infissi esistenti;
- Sostituzione di elementi strutturali verticali e/o orizzontali qual'ora ve ne sia necessità o eventuale consolidamento;
- Realizzazione di lastricati esterni se previsti;
- Opere di finitura (intonacatura, tinteggiatura, rivestimenti e quant'altro).

Per quanto riguarda gli spazi esterni del complesso immobiliare viene prevista una riqualificazione generale, partendo dall'eliminazione di frazionamenti del lotto per dare una continuità spaziale e di percorrenza del lotto.

Regolarizzazione della quota esterna a quella interna con lievi sbancamenti e riutilizzo del terreno rimosso in loco.

Verranno ovviamente previsti gli standard di parcheggio per le unità abitative, per i quali verranno eseguite opere di sistemazione a verde con superfici permeabili.

Richiesta di revisione del vincolo di protezione

Come indicato all'inizio della relazione l'immobile risulta essere un "manufatto di rilevanza ambientale e/o storico – culturale" con grado di protezione 1".

Non essendo un immobile notificato presso la competente Soprintendenza, ciò comporta che siano *"... previsti interventi di restauro conservativo grado 1 (RC1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di restauro conservativo grado 2 (RC2)."*

Gli interventi previsti dalla presente proposta *"...allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi nell'ambito di un progetto organico..."*, con l'obiettivo di assicurare la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale, supera in alcuni ambiti il restauro conservativo.

Allo scopo di poter intervenire con la presente proposta di riqualificazione, si richiede la revisione del vincolo di protezione presente sull'immobile, prevedendo ambiti di intervento differenziati, e che vadano dalla ristrutturazione edilizia RE1 (art.18.4.2), fino alla Ristrutturazione edilizia RE3 (art. 18.4.3).

Verifica parametri urbanistici

Superficie area di Intervento:	6.786,00 mq
Superficie Permeabile	5.398,00 mq
Superficie per Viabilità e Parcheggi:	611,00 mq

VERIFICA SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie Utile Lorda ATTUALE:	1.460,90 mq
	di cui:
SUL Piano Terra:	887,88 mq
SUL Piano Mezzanino:	59,72 mq
SUL Piano Primo :	513,30 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA DI PROGETTO:	1.433,82 mq

SUL ATTUALE > SUL DI PROGETTO
1.460,90 mq > 1.433,82 mq

VERIFICA VOLUME

Volume ATTUALE:	5.952,09 mc
VOLUME DI PROGETTO:	5.656,33 mc

VOLUME ATTUALE > VOLUMEDI PROGETTO
5.952,09 mc > 5.656,33 mc

VERIFICA SUPERFICIE COPERTA

Superficie Coperta ATTUALE:	887,88 mq
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	716,40 mq

Sup. Coperta ATTUALE > Sup. Coperta di PROGETTO
887,88 mq > 716,40 mq