

Localizzazione dei fabbricati

La presente richieste verte sul fabbricato ex – colonico (attualmente civile abitazione) per successiva pratica di ristrutturazione edilizia (come descritto dal grado di tutela), il tutto ubicato in località Santa Maria a Ripa, Via Lucchese n° 114.

Rappresentazione urbanistica

L'immobile oggetto del presente parere preventivo è il fabbricato centrale “madre” del piccolo agglomerato. Una porzione dell'attuale colonica è sicuramente rintracciabile nei primi anni del '800. **L'attuale forma e destinazione d'uso è stata confermata tramite permesso a costruire in sanatoria (condono edilizio n° 5890 del 30 settembre 1986) rilasciato al n° 100/2008 del 27 marzo 2008**, successivamente non sono state eseguite opere che comportassero assenti da parte dell'amministrazione comunale.

L'immobile rispetto al R.U. vigente risulta ubicato nell'“Area con esclusiva o prevalente funzione agricola” - ambiti del territorio aperto; La casa colonica e la tettoia addossata sono identificate con un perimetro rosso e il grado di protezione n° 2 – “manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale”, grado di intervento RE1 (art. 100.2 del R.U.). Tutto il sedime del fabbricato risulta inserito all'interno dell'ambito di tutela art. 103 R.U., siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

Analisi storica della struttura originaria

La struttura originaria era una porzione dell'attuale casa ex colonica. Questo dato è stato avvalorato anche dallo studio dalla cartografia presente nel catasto Leopoldino (databile ai primi dell' 800) oltre che dal metodo costruttivo della struttura esistente (tali stanze risultano avere una copertura con volta a crociera, cosa che il resto del fabbricato non ha). In specifico la struttura originaria era sicuramente

costituita da due delle attuali stanze della casa ex colonica (di preciso da quelle poste a est). Nella carta del catasto Leopoldino risulta evidente la presenza di una struttura (presumibilmente una casa) in quel luogo, sovrapponendo tale carta con l'attuale mappa catastale si nota che la forma del fabbricato è diversa, risultava più piccola e priva di tutte le strutture annesse nella mappa del Leopoldino, ma si nota anche che le due strutture risultano sovrapponibili sia nelle dimensioni che nel sedime di riferimento.

La struttura originaria aveva il fronte riverso verso nord, avvalorato dal fatto che sull'attuale retro passava una viabilità interna di distribuzione dei campi limitrofi (ad oggi completamente scomparsa).

Nella stato attuale dell'immobile molti di questi dati sono andati perduti, ad esempio la viabilità è completamente scomparsa ed inoltre il fabbricato ha subito varie modifiche, in epoca comunque non recente, che lo hanno quasi completamente e radicalmente trasformato.

Nella mappa catastale di impianto (anno 1940 circa) il fabbricato presente è "cresciuto" rispetto al secolo precedente e si presenta con la conformazione di più fabbricati addossati, ancora presenti in data odierna. La strada esistente nel secolo precedente è completamente stata cancellata dalla mappa mentre è stata inserita la nuova strada che passa più a Sud e più lontano dal fabbricato in questione (attuale via Lucchese). Questo fa sicuramente pensare che negli anni trascorsi dal 1825 al 1940 il fabbricato abbia subito notevoli evoluzioni e trasformazioni, che hanno portato l'organismo edilizio a essere completamente differente nella distribuzione, nella forma e presumibilmente anche nelle forometrie generali dei vari fronti (si evidenzia che la facciata principale normalmente era quella rivolta verso la viabilità quindi si presume che nel 1825 la facciata fosse rivolta a nord, mentre nel 1940 la facciata è risulta rivolta a sud, così come adesso).

Analisi storica del fabbricato in metallo addossato al lato ovest della colonica originaria e attualmente laboratorio artigianale

La struttura risulta un fabbricato a se stante costruito in epoca recente (1970 circa) e condonato tramite L. 47/85. La forma planimetrica risulta una "L" addossata sia al lato ovest che al nord della colonica, avente un unico piano fuori terra e copertura con un'unica falda inclinata. I materiali da costruzione sono lamiera, montanti metallici, copertura in lamiera e pannelli interni di polistirolo, con infissi a nastro e portelloni in metallo.

Rappresentazione catastale

La ex casa colonica (attualmente civile abitazione) sopra descritta è rappresentata al N.C.F. del Comune di Empoli (FI) al foglio 6, particella 383, subalterno 1, piano T - 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 12 vani, rendita catastale 1301,47 €;

Il laboratorio artigianale posto a sinistra è rappresentato al N.C.F. del Comune di Empoli (FI) al foglio 6, particella 383, subalterno 4, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 62 mq, rendita catastale 144,09 €;

Il resede (bene comune non censibile a tutte le particelle sopra descritte) è attualmente rappresentata al N.C.F. del Comune di Empoli (FI) al foglio 6, particella 383, subalterno 6, piano T. Si precisa che la particella 383 attualmente al N.C.T. risulta giustamente un "ente urbano" di 1322 mq.

Stato attuale

La tettoia adiacente al lato ovest della ex colonica risulta anch'esso in cattivo stato di manutenzione; tutte le strutture metalliche sono state aggredite dalla ruggine, e le piante infestanti hanno divelto parzialmente il pavimento rendendo di fatto inutilizzabile e pericolante l'intero manufatto.

Sembra impossibile che un fabbricato realizzato negli anni '70, con materiali incongrui (lamiera metalliche), successivamente condonato in quanto originariamente abusivo (n° 5890 del 30 settembre 1986 rilasciato al n° 100/2008 del 27 marzo 2008), di forma incongrua ed adiacente ad un fabbricato di rilevanza storico culturale, sia stato inserito dentro tale grado di protezione e non si possa – FACILMENTE – toglierlo da tale “schedatura”, senza inficiare un processo generale di recupero della casa ex colonica, obbligando il progettista a mantenere tale volume sul luogo e impostando di fatto una progettazione da tale punto di partenza.

La variazione del perimetro del grado di protezione 2 risulterà il primo dei passaggi di riqualificazione globale dell'area di proprietà, cercando di seguire quanto prescritto dal pianificatore del R.U. vigente. In specifico si fa notare che il pianificatore ha sicuramente identificato il fabbricato ex - colonico come centro focale di interesse dell'area di nostra proprietà, inserendo su di esso un grado di protezione specifico, inoltre ha identificato un “intorno” da salvaguardare e migliorare, inserendo l'ambito di tutela su porzione dei resedi limitrofi. A seguito di questa lettura tecnica del regolamento vigente la progettazione verterà nel riqualificare i fabbricati incongrui e le relative superfetazioni dalla colonica principale, ricostruendo un nuovo organismo paesaggisticamente compatibile, congruo nel posizionamento e in linea con l'ambiente circostante (agricolo), sempre nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 4 comma 2 della LRT 65/14.