

INTEGRATA il 10/5/2006

richiesta C.O. redatta dal 12/4/06

Ally

PIANO DI RECUPERO

Traini località Avanella

COMUNE di CERTALDO

Allegato 1/11 alla deliberazione

n. 58 / CC del 25/05/06



RELAZIONI, NORME TECNICHE E VERIFICA DISPOSIZIONI L.R. n. 1/05

- Relazioni:
 - Illustrativa descrizione, fisica, patrimoniale, urbanistica, storica e sociale
 - Degli obiettivi di PdR e modalità di conseguimento
 - Delle opere di urbanizzazione
- Norme tecniche di attuazione di PdR
- Verifica disposizioni art. 67 L.R. n. 1/05

Boscherelli Angela

Morosi Letorini Godele

Traini Luigi

hoedl

Traini Terquoh



PIANO DI RECUPERO

Traini località Avanella

COMUNE di CERTALDO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Descrizione, fisica, patrimoniale, urbanistica, storica e sociale degli immobili ed aree
oggetto di PDR*

Ubicazione e Descrizione fisica

Quanto oggetto del PDR è ubicato in località Avanella, in parte lungo la Via delle Città a valle della stessa in corrispondenza dei civici 266 e 268 ed in parte lungo la Strada Comunale di San Donnino a valle della stessa nel tratto tra la vecchia tabaccaia e la ex scuola Comunale.

Il fabbricati oggetto di recupero, ubicati in Via delle Città in corrispondenza dei civici 266 e 268, sono costituiti da due corpi di fabbrica, già utilizzati come annessi agricoli, parte realizzati in muratura e parte con strutture precarie. Attualmente i suddetti annessi non rivestono più carattere rurale in quanto non più legati a fondi agricoli produttivi.

Individuazione patrimoniale

Il presente piano riguarda due proprietà finitime rispettivamente dei signori Traini Pasquale e Luigi. Le porzioni di fabbricati ed aree, oggetto del presente piano e riferite alla proprietà di Traini Pasquale, sono promesse in vendita alla signora Traini Nadia che non esercita attività agricola a nessun titolo. Le porzioni di fabbricati ed aree, oggetto del presente piano e riferite alla proprietà di Traini Luigi, sono detenute dallo stesso separatamente dal fondo agricolo, in quanto lo stesso non esercita più attività agricola ed i terreni di sua proprietà sono condotti in affitto da altro imprenditore agricolo. Negli elaborati grafici i fabbricati e le aree interessate sono distinte per proprietà pur facendo parte di unico piano attuativo.

Rappresentazione catastale proprietà Traini Pasquale da cedere a Traini Nadia:

Fabbricati	foglio 77 particelle 76 e 82
Terreni	foglio 77 particelle 1061 e 1060 in parte

Rappresentazione catastale proprietà Traini Luigi:

Fabbricati	foglio 77 particelle 66/3 e 81
Terreni	foglio 77 particelle 1058

Classificazione e conformità urbanistica

Nel vigente PRG quanto in oggetto è ricompreso in Ambito di Pianura Sottozona E1 Prevalentemente Agricola. Parte dei fabbricati e delle aree sono ricomprese nella fascia di rispetto stradale. I fabbricati ricadono in ambito B (D.C.R. 12/00), aree a Rischio Idraulico, soggette al vincolo dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, precisamente nell'area P.I.4. a pericolosità idraulica molto elevata.

Gli edifici tutti di recente costruzione sono stati realizzati:

Per la proprietà Traini Pasquale da cedere a Traini Nadia, con concessione edilizia n. 65 del 27/07/1977, variante n. 346 del 11/12/1978, concessione edilizia a sanatoria a seguito di richiesta di condono edilizio n. 234 del 02/03/1981;

Per la proprietà Traini Luigi, con concessione edilizia n. 966 del 23/05/1962, concessioni edilizie

in sanatoria, a seguito di richiesta di condono edilizio, n. 48 del 24/03/1992 e n. 847 del 27/10/1990.

Aspetto normativo

L'intervento è proposto in conformità alle norme tecniche di attuazione sulle zone agricole del vigente PRG art. 16, comma 7, lettera f, in quanto trattasi di edifici di nullo valore di recente costruzione in parte soggetti a condono edilizio e con volumetria complessiva superiore ai mc. 300. Il PdR necessario ai sensi del suddetto articolo è redatto in conformità agli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive.

Cenni storici

I fabbricati in oggetto, come prima rilevato, sono di recentissima costruzione a far data dal 1962 in poi. Per le loro peculiarità realizzative volte alla massima economicità di materiali e finiture estetiche, sono privi di qualsiasi carattere tipologico tipico ed in gran parte incompatibili con l'ambiente circostante. Il loro recupero in sito è improponibile, sia per motivi di pericolosità idraulica della zona, sia per l'aggregazione stessa dei fabbricati, realizzati per lo più abusivamente senza alcun rispetto di distanze e parametri igienico sanitari fondamentali. Stante il nullo valore storico se ne propone il recupero come nelle previsioni del presente piano.

Aspetti di degrado

Socio economico

I fabbricati in oggetto non sono più legati all'utilizzo per cui furono realizzati, sia per mutate funzioni che per diversa utilizzazione nella conduzione aziendale. Gli stessi sono per lo più scarsamente utilizzati.

Non sussistono pertanto le condizioni socio economiche sulla base delle quali gli edifici avevano la loro funzione.

Fisico

Il degrado è dovuto alla tipologia costruttiva costituita in gran parte da strutture precarie con materiali scadenti ed economici, nonché carenza di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Igienico

Gli edifici sono in scadente stato privi di vespai e protezione dalle infiltrazioni idriche atmosferiche, con conseguenti manifestazioni di umidità capillare che risale sulle parti murarie interne ed esterne. Le parti con struttura precaria sono prive di qualsiasi regimazione idrica pluviale.

PIANO DI RECUPERO

Traini località Avanella

COMUNE di CERTALDO

RELAZIONE DEGLI OBIETTIVI DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI
CONSEGUIMENTO

Obbiettivi e criteri del piano

Il piano disciplina mediante gli elaborati grafici e la normativa tecnica gli interventi ammissibili sui fabbricati ed aree di pertinenza ricadenti all'interno della zona di recupero.

Quale obiettivo del piano è il recupero funzionale e la riorganizzazione delle volumetrie e delle aree connesse al fine dell'utilizzo residenziale.

La riorganizzazione dei volumi esistenti, degli annessi agricoli dismessi, sarà attuata con la ricollocazione in nuovo sito, limitrofo ad edifici esistenti, prossimo alla viabilità pubblica, in zona fuori dal rischio di esondazione, di nuovi corpi di fabbrica, di cui uno sarà realizzato in aderenza a fabbricato esistente, con caratteri e criteri architettonici degli edifici dei luoghi.

Gli spazi esterni ai nuovi edifici adibiti a resedi pertinenziali, sono stati regolamentati dalle norme di piano al fine della salvaguardia e miglioramento paesaggistico dei luoghi.

Modalità di conseguimento

L'attuazione del piano, nell'osservanza delle norme e gli indirizzi generali dettati dallo stesso, potrà avvenire in distinte fasi per singoli edifici come individuati dalle UMI. I singoli interventi si dovranno in tal caso uniformare alle previsioni di piano affinché siano adottati gli stessi criteri e caratteri morfologico-qualitativi di finitura e sistemazioni esterne.

PIANO DI RECUPERO

Traini località Avanella

COMUNE di CERTALDO

RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

SMALTIMENTO REFLUI ACQUE PIOVANE

UTENZE - GAS - ACQUA - ENERGIA ELETTRICA - TELEFONO

SMALTIMENTO DEI REFLUI E ACQUE PIOVANE

Le opere saranno eseguite sui terreni di esclusiva proprietà dei richiedenti senza necessità di acquisizione o convenzione con confinanti o pubblica amm.ne

Il progetto prevede la realizzazione di due impianti separati per ognuna delle due UMI.

Ogni impianto sarà costituito da due collettori separati, per le acque reflue domestiche e per acque piovane.

Le acque reflue domestiche saranno trattate e smaltite a dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione con condotta disperdente posta a valle dell'intervento di PDR, in alternativa potrà essere adottato altro sistema di trattamento conforme al disposto del DPGR n. 28R/2003 od alla normativa vigente al momento dell'attuazione del PDR.

Gli impianti ed i collettori saranno realizzati interrati di idonee dimensioni, completi di pozzetti di ispezione e campionamento, tuttavia i collettori avranno diametro minimo di mm. 160 per le acque reflue e minimo mm. 200 per le acque piovane.

Gli impianti di trattamento primario dei reflui delle singole unità abitative saranno realizzati in conformità alle vigenti normative (RC, Del 4/2/77, DPGR n. 28R/2003, ecc.) ed allacciati ai collettori di scarico.

Contestualmente alla richiesta di permesso di costruzione, per ogni UMI, sarà presentata apposita domanda di autorizzazione allo scarico a norma dello specifico RC.

Le opere saranno realizzate a carico dei proponenti il PDR o loro futuri aventi causa, rispettivamente per ogni UMI, come pure la manutenzione e gestione successiva degli impianti.

UTENZE - GAS – ACQUA – ENERGIA ELETTRICA – TELEFONO

- GAS

La zona interessata dai nuovi interventi di PDR non è servita da pubblica rete di distribuzione del gas, per cui si prevede l'approvvigionamento di gas, tipo GPL, con singoli serbatoi interrati per ciascuna UMI.

Dai suddetti serbatoi saranno realizzate singole reti di distribuzione con tubatura interrata a norma di legge fino alle singole unità abitative.

Per la suddivisione dei costi d'esercizio tra le varie utenze saranno predisposti appositi contatori con relativi armadietti di alloggio disposti in prossimità del serbatoio o del muretto di recinzione.

- ACQUA

La fornitura idrica sarà garantita da pubblico acquedotto esistente sulla via Comunale di San Donnino, al quale si prevede di allacciarsi con le singole utenze, previa richiesta all'ente gestore (Acque SpA), con costi a carico dei proponenti il PDR per eventuali opere di allacciamento e/o potenziamento della rete.

- ENERGIA ELETTRICA

La fornitura di energia elettrica sarà garantita da allaccio alla vicina linea di BT MT Enel, mediante linea aerea dal punto ove l'ente gestore riterrà opportuno l'allaccio fino alla zona di nuovo intervento di PDR. Da qui saranno realizzati singoli contatori in appositi armadietti sistemati in prossimità degli accessi o del muro di recinzione. Le linee interne di distribuzione dai contatori alle unità abitative saranno realizzate interrate a norma di legge.

- TELEFONO

Per l'allacciamento alla rete telefonica fissa si opererà in analogia alla fornitura elettrica mediante allacciamento alla linea telefonica che attraversa a margine della zona di nuovo intervento di PDR. Se necessario la linea telefonica potrà essere interrata nel tratto interessato dalla zona di nuovo intervento di PDR, in accordo e con le modalità che verranno stabilite dall'ente gestore della linea.

Conclusioni

Tutti gli impianti di servizio e fornitura energetica saranno realizzati a cura e spesa dei proponenti il PDR.

Ogni impianto sarà eseguito interrato salvo quanto dovrà realizzarsi per linea aerea in accordo con gli enti gestori.

Le forniture dalle reti pubbliche fino ai contatori di utenza saranno realizzati come di norma dagli stessi enti gestori con spesa a carico dei proponenti il PDR.

Gli impianti necessari saranno realizzati sui terreni di proprietà dei proponenti il PDR salvo quanto necessario per le forniture aeree di competenza dei rispettivi enti gestori, senza necessità di acquisizioni o convenzione con confinanti o pubblica amm.ne.

PIANO DI RECUPERO

Traini località Avanella

COMUNE di CERTALDO

NORME TECNICHE

- | | |
|---|---------------|
| - Ambito di applicazione | art. 1 |
| - Definizioni dei corpi di fabbrica e delle unità immobiliari | art. 2 |
| - Destinazione delle unità immobiliari | art. 3 |
| - Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici | art. 4 |
| - Interventi nelle pertinenze esterne private | art. 5 |
| - Locali interrati | art. 6 |
| - Disposizioni finali | art. 7 |
| - Convenzione | art. 8 |

Art. 1: Ambito Di Applicazione

La presente normativa ha validità per tutti i volumi e le aree inserite nella perimetrazione di Piano di Recupero (vedi tavola allegata).

Art. 2: Definizione Dei Corpi Di Fabbrica e Delle Unita' Immobiliari

Il presente Piano di Recupero regola e prevede la formazione dei seguenti corpi di fabbrica e delle relative unità immobiliari:

- corpo di fabbrica identificato come **E**, *Volume massimo mc. 465.03, Superficie coperta massima mq. 172.23, Altezza massima ml. 6,50*, è prevista **1 unità** immobiliare con un massimo di 3.
- corpi di fabbrica identificati come **F** e **G**, *Volume massimo complessivo mc. 705.91, Superficie coperta massima complessiva mq. 261.45, Altezza massima ml. 6,50*, sono previste **3 unità** immobiliari (F, G1, G2) con un massimo di 5.

La volumetria complessiva dei fabbricati E, F e G dovrà comunque essere ricompresa entro il volume massimo di recupero pari a mc. 1170.94.

Gli schemi di progetto del presente piano sono puramente indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni. Ad esempio sarà ammissibile la traslazione dei fabbricati, la modifica di sagoma planoaltimetrica, il riposizionamento della viabilità e parcheggi, la variazione delle sistemazioni esterne ecc.

Gli interventi possono essere attuati per singola minima unità di intervento, come individuate in TAV. 3 – “definizione interventi di progetto *individuazione unità minime di intervento*”.

Art. 3: Destinazione Delle Unita' Immobiliari

Le unità immobiliari sono destinate ad uso residenziale e suoi accessori. Diversi usi saranno ammissibili in conformità a quanto previsto dalla NTA per le zone agricole del vigente PRG.

Art. 4: Caratteri Tipologici e Costruttivi Degli Edifici

I nuovi edifici saranno eseguiti con tipologia ed aspetto conforme al patrimonio edilizio della zona e del territorio rurale. La loro realizzazione potrà avvenire su uno o due livelli fuori terra più eventuale colombaia al terzo livello, questa esclusa dal rispetto dell'altezza massima, nei limiti e con le modalità previste dalle NTA per le zone agricole del vigente PRG, oltre a piano interrato o seminterrato.

Le gronde saranno di dimensione e forma tradizionale tipica dei fabbricati rurali, con oggetto contenuto e tipologia in legno e cotto, costituite da corrente con sovrapposta pianella o in oggetto di elementi in cotto anche disposti a formare una scalatura tipo gronda in muratura.

I canali di gronda ed i pluviali saranno realizzati di forma semplice preferibilmente in lamiera di rame, con esclusione di materie plastiche.

Il manto di copertura sarà in elementi di cotto, preferibilmente in embrici e coppi di tipo tradizionale di tonalità chiara o invecchiati.

I corpi accessori quali portici logge e pergole potranno essere realizzati entro i limiti di volume disponibile oltre per quanto consentito dal RE Comunale. Le pergole potranno essere realizzate con colonne portanti verticali in legno, muratura intonacata od a facciavista in mattoni o pietre e mattoni, soprastante orditura lignea semipiana o inclinata ed ombreggiante preferibilmente in cannicciato o telo.

Le facciate saranno rifinite con aspetto tipico dei luoghi, con muratura in facciavista di pietre e mattoni od intonaco tingeggiato con tonalità tradizionali.

Le aperture finestrate potranno essere protette esternamente con elementi appositi, quali portelloni o persiane, preferibilmente in legno.

Art. 5: Interventi Nelle Pertinenze Esterne Private

Sono consentiti interventi di ridisegno e riassetto del suolo (terrazzamenti, vialetti, ecc.), con sistemazione dei cigli preferibilmente a scarpa in raccordo ai vari dislivelli. Per la realizzazione di rampe di accesso agli interrati, sistemazioni in prossimità degli edifici e dei confini di proprietà, potranno essere realizzate opere murarie di contenimento.

Le recinzioni dell'area di PdR e tra le proprietà degli edifici o loro porzioni, dovranno essere realizzate preferibilmente con reti metalliche a maglia sciolta affiancate da siepi coprenti e con eventuale cordolino di base a filo terreno o lievemente rialzato. Sul fronte strada sarà ammessa la realizzazione di recinzione in muratura eventualmente sormontata da ringhiera metallica a semplice disegno, staccionata in legno o rete metallica a maglia sciolta. I cancelli potranno essere in legno o in ferro, a semplice disegno.

Le sistemazioni di arredo vegetazionale dovranno essere realizzate in essenze arboree ed arbustive di tipo locale, con esclusione di specie non autoctone e comunque estranee al contesto dei luoghi.

I percorsi esterni pedonali e carrabili saranno ammessi e dovranno essere realizzati con il minimo movimento di terreno seguendo le sistemazioni delle aree esterne. Ove necessario i percorsi potranno essere pavimentati. Al fine di ridurre i tratti viari interni, l'accesso alle UMI potrà avvenire, in parte anche con servitù di passo su aree finitime già adibite a percorsi viabili

e di manovra, completate per il collegamento alle previsioni di PdR.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali tipici in sintonia con l'ambiente circostante. Le pavimentazioni impermeabili dovranno essere contenute alle sole sistemazioni in prossimità dei fabbricati e dei vialetti pedonali, le restanti pavimentazioni dovranno adottare dei sistemi permeabili. Dovrà comunque essere mantenuta una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (D.C.R. n. 230/94).

Art. 6: Locali Interrati

I locali interrati a servizio delle unità dei fabbricati, potranno essere realizzati entro i limiti di volume disponibile oltre per quanto consentito dal RE Comunale. In aggiunta ai suddetti potranno essere realizzati interrati anche fuori sagoma dell'edificio od in corpo staccato, purché ricadenti all'interno del resede di pertinenza, da adibire esclusivamente ad uso di autorimesse pertinenziali delle singole unità ai sensi della legge 122/89 ed alle NTA per le zone agricole del vigente PRG Comunale.

I locali interrati, a sistemazione di progetto avvenuta, dovranno avere le pareti perimetrali completamente coperte dal terreno. Sarà consentito che siano scoperte le sole porzioni di parete strettamente necessarie all'accesso agli stessi mediante passo pedonale o carrabile. Tali porzioni di parete non concorreranno alla determinazione dell'altezza massima. Qualora più locali interrati siano limitrofi sarà ammessa la realizzazione di unica rampa di accesso ed aperture distinte. La rampa d'accesso e le aperture dovranno essere opportunamente schermate, con sistemazione prospiciente del terreno, a formare una duna e/o con piantumazioni arboree ed arbustive.

Art. 7: Disposizioni Finali

Per quanto oggetto di PdR, sono ammesse tutte le categorie di intervento previste dalle vigenti normative.

Nel rispetto della Normativa Tecnica di PdR, degli strumenti urbanistici vigenti e delle categorie d'intervento ammissibili è consentito apportare varianti alle previsioni di progetto illustrate.

Per quanto non previsto nelle presenti norme si farà riferimento alle NTA per le zone agricole del vigente PRG Comunale ed alle disposizioni vigenti in materia.

Art. 8: Schema Di Convenzione

Non si prevede la cessione di aree da destinare a servizi pubblici, per le stesse, come analiticamente determinate per le singole UMI nella rispettiva tavola di progetto, si chiede la monetizzazione, da corrispondere nei modi di legge.

PIANO DI RECUPERO

Traini località Avanella

COMUNE di CERTALDO

VERIFICA DISPOSIZIONI ART. 67 L.R. N. 1/05

**Verifica delle disposizioni dettate dall'Art. 67 della L.R. n. 1/05, relativo al
contenuto dei piani attuativi**

1. I piani attuativi contengono:

a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;

Vedere relazione descrittiva "Opere di Urbanizzazione" e specifico elaborato grafico
Tavola n. 8

b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;

Vedere individuazione negli elaborati grafici e nella Tavola 3 di PdR

c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

Il PdR non prevede la realizzazione di opere od impianti di interesse pubblico, è prevista invece la monetizzazione delle relative aree necessarie. Vedere art. 8 NTA e Tavola 3 di PdR,

d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

Vedere Tavola 1 (edifici esistenti) e relazioni

e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;

Vedere NTA e Tavola 3 di PdR (individuazione UMI)

f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66;

Trattasi di PdR di iniziativa privata, richiesto concordemente dalle proprietà interessate e non comporta procedure di esproprio o vincoli consortili. Le proprietà sono individuate nella Relazione Illustrativa Generale (individuazione patrimoniale)

g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;

Il PdR non prevede la realizzazione di opere pubbliche e come precisato al precedente punto c) è prevista la monetizzazione delle aree necessarie. Vedere art. 8 NTA e Tavola 3 di PdR,

h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

Si ritiene che gli elaborati e la documentazione prodotta individuano e definiscono adeguatamente gli interventi e le finalità del presente PdR.

2. Il piano attuativo è inoltre corredato:

- a) dal quadro conoscitivo di riferimento;
- b) dalla normativa tecnica di attuazione;
- c) dalla relazione illustrativa;
- d) da una relazione di fattibilità.

I punti a), b), c) e d) sono soddisfatti dagli elaborati del PdR proposto.