

Allegato 1/18 alla deliberazione
n. 81/ce del 29.09.08

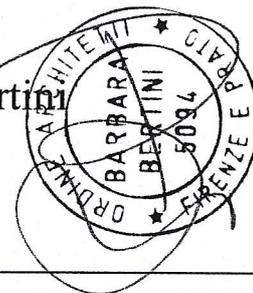
Comune di Certaldo

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO
"I GIUGGIOLI"**

Ubicazione: Località Falisca

Proprietà: Bardi Leopoldangelo

Il Progettista: Dott. Arch. Barbara Bertini



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO
VERIFICA DISPOSIZIONI commi 1 e 2 Art.
67 L.R. 1/2005

A. - PREMESSA

L'intervento proposto prevede il recupero di alcuni fabbricati esistenti in zona agricola, ed esattamente nella località Falisca, lungo la strada comunale omonima, per destinarli all'uso residenziale.

Siamo in ambito pedecollinare, sottozona E4 prevalentemente agricola.

Il Piano per le zone agricole del Comune di Certaldo prevede, tale possibilità, ai sensi degli articoli 16 e 41 .-

B. - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

B.1 - PREVISIONI DI PIANO

Le previsioni del Piano, relative a tutte le zone E, sono definite all'art. 16 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, del quale si riportano alcuni stralci :

1. Per favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, gli interventi sono soggetti ai limiti espressi per ogni sottozona

.omissis

7.omissis sono consentite diverse possibilità di riuso . . . omissische risultano sul piano generale dalla seguente casistica :

.omissis

c-Fienili separati a due piani omissisPossono essere riutilizzati a fini abitativi sia con scopi residenziali che per il turismo ruraleomissis

f- Le strutture, manufatti, annessi agricoli legittimi, di nullo valore e di recente costruzione, ancorché soggetti di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 ai fini di un miglioramento ambientale e architettonico, possono essere demoliti e ricostruiti, le volumetrie possono anche essere traslate e accorpate in prossimità degli edifici e nuclei esistenti e riutilizzate anche con destinazione d'uso diversa.

Tali interventi sono sottoposti a PdR individuato ai sensi dell'art. 27 della L. 457/85 qualora le volumetrie complessive siano superiori a mc. 300 . . .omissis . . .

La disciplina e i contenuti degli interventi dovranno rispettare le prescrizioni e le salvaguardie di cui ai Tit. II e V delle presenti norme.

... omissis ...

10. Per gli edifici diruti o parzialmente crollati è ammessa la loro ricostruzione ...

omissis ...

L'art. 35, relativo alla sottozona E4 dell'Ambito Territoriale Pedecollinare, precisa al punto 3 le condizioni da rispettare per i nuovi interventi, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica.-

B.2 - DESCRIZIONE

La superficie complessiva della proprietà Bardi è pari a ha. 1.44.00, oltre all'area di sedime dei fabbricati, pari a mq. 640 + 40. La superficie complessiva è pari a ha. 1.50.80

I fabbricati esistenti sono:

- a) edificio ex colonico, attualmente suddiviso in tre appartamenti;
- b) fienile parzialmente diruto, posto in prossimità della casa;
- c) piccolo annesso agricolo posto sul lato sud-est.

Tutti i fabbricati sono riportati nella tavola 2 relativa al rilievo dello stato attuale, i fabbricati b) e c), le cui volumetrie vengono utilizzate, sono stati rilevati, come da tavola 4 di progetto. Il volume complessivo di questi è pari a mc. 557,34.-

Lo stato attuale, oltre che dai rilievi di cui sopra, è descritto anche dalla documentazione fotografica.

Il fabbricato A) non è oggetto di intervento.

Sono state individuate tutte le proprietà confinanti, riportate nella tavola 1 di progetto. È stato eseguito il rilievo quotato, esteso a tutti gli immobili compresi nel piano, come da tavola 4 di progetto.

I fabbricati esistenti sono dotati di rete fognaria che ha come terminale un fosso di smaltimento, realizzato da oltre quindici anni, ad oggi perfettamente funzionante. Le acque piovane sono convogliate in cisterne della capacità complessive di hl. 180 ed utilizzate per le operazioni agricole di ramatura, irrigazione ortiva e similari.

Esistono gli allacciamenti all'acquedotto pubblico e all'ENEL. Comunque, nell'eventualità che le reti esistenti, sia dell'acquedotto pubblico che dell'ENEL, non fossero sufficienti per assicurare una adeguata alimentazione di quanto previsto come nuovo intervento dal presente piano, la proprietà si assume l'onere della realizzazione

delle opere occorrenti a tale fine. È allegata specifica dichiarazione in tal senso.-
La fornitura di gas GPL avviene attraverso le ditte distributrici (attualmente BUTANGAS) ed a mezzo di depositi interrati.

B.3 - PROPRIETÀ

Proprietario degli immobili interessati è in sig. BARDI LEOPOLDANGELO, nato a Certaldo il 06.08.1942 e qui residente in via Cavour n. 48, CF. BRDLLD42M06C540C
È allegata copia dell'atto di provenienza.

B.4 - DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Certaldo l'area è rappresentata nel foglio di mappa 57, particelle 7, 37, 40, 156, per la superficie complessiva di ha. 1.44.00, in giusto conto al sig. Bardi Leopoldangelo.

Al Catasto Fabbricati gli edifici esistenti sono rappresentati nel foglio di mappa 57, particelle 39 sub. 1, 39 sub. 2, 39 sub. 3, 39 sub. 4 e 157, sempre in giusto conto.

B.5 - VINCOLI

Sul terreno esiste solo il vincolo sismico.

B.6 - SITUAZIONE URBANISTICA

I fabbricati a) e b) figurano nelle mappe di impianto del Nuovo Catasto Terreni, realizzate su rilievi diretti eseguiti nei primi anni del 900, e figurano nella foto aerea dell'I.G.M. – volo del 19.06.1965. L'edificio c) è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4140/00/2548 rilasciata in data 27.09.1995, ai sensi della legge 47/85.-
Pertanto sono da ritenersi tutti regolari.

C. - PREVISIONI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di recupero prevede la demolizione degli edifici b) e c) e la loro ricostruzione.

Più esattamente:

- per l'edificio c) viene prevista la ricostruzione in loco con spostamenti minimi e modesto aumento di volume, mediante utilizzazione del volume proprio e di parte di quello dell'edificio b);
- per l'edificio b) viene proposta la ricostruzione in sito prossimo all'edificio c), verso levante. La nuova costruzione è prevista su più livelli, senza effettuare sbancamenti, ma solo la regolarizzazione del resede immediatamente adiacente all'edificio. La localizzazione è stata scelta perché, essendo lì il terreno più pianeggiante, consente di realizzare l'intervento secondo i criteri sopra esposti (adattamento al suolo e limitazione movimenti di terra) nonché l'allontanamento dal ciglio a valle.

In caso di vendita a terzi dell'edificio b), vi sarà unita una porzione di terreno di circa metri quadrati tremila.

Le caratteristiche urbanistiche del piano sono le seguenti :

| Edifici esistenti da demolire | Edifici da ricostruire |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Edificio b) mc. 435,89 | Edificio b) mc. 400,00 |
| <u>Edificio c) " 121,45</u> | <u>Edificio c) " 157,34</u> |
| Totale mc. 557,34 | Totale mc. 557,34 |

Le opere di urbanizzazione primaria sono esistenti (viabilità, acquedotto pubblico, energia elettrica, gas), oppure sono realizzabili all'interno della proprietà (smaltimento liquami e acque piovane) per cui non si è effettuato lo studio delle medesime, come si suole fare nei piani attuativi.

Per quanto riguarda le aree di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.68 n. 1444, da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi, stabilite nella misura di metri quadrati diciotto ad abitante, data l'ubicazione degli immobili, si ritiene illogico andare a prevederne in quella posizione, per cui si chiede la monetizzazione.

Gli abitanti equivalenti risultano pari a $mc. 557,34 : 80 = 6,967$, arrotondati a sette.

La superficie da monetizzare risulta pari a $mq. 18 \times 7 = mq. 126,00$.-

Le caratteristiche tipologiche dei fabbricati sono descritte nella tavola 7 e precisate ulteriormente nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate.

Il presente progetto, giuste le indicazioni espresse dalla Commissione Urbanistica, prevede :

- **Posizionamento dell'edificio "B" a mt. 15 dal fabbricato "C";**
- **Tipologia edilizia che tiene conto delle caratteristiche peculiari delle aree agricole del nostro territorio, come da Tavola n° 7;**
- **Idonei interventi di sistemazione delle aree occupate dalle volumetrie originarie e pertinenze, come da Tavola n° 11.**

La volumetria del rudere preesistente, indicato con lettera "b", è stata calcolata nella Tavola n° 4. Nella tavola della "Documentazione fotografica (Allegato B), sono evidenziati gli spigoli principali del fabbricato, numerati da 1 a 4 sia nella planimetria che nelle foto.

La planimetria d'impianto del N.C.T. di cui alla Tavola n° 1, dimostra come la costruzione sia esistente fin dall'inizio del 900.

La foto aerea dell'I.G.M., già a suo tempo fornita, dimostra l'esistenza al 19/06/1965.

Le istanze di Sanatoria edilizia presentate in data 13/03/1987 prot. n. 4218 dal sig. Bardi Leopoldangelo, sono state definite a seguito del rilascio della C.E. in sanatoria n° 4140/00/2548 del 30/05/1995.

D. - VERIFICHE

D.1 - RISPETTO STRADALE

L'edificio c) viene ricostruito sull'Area di sedime del precedente, con spostamenti minimi minore altezza

L'edificio b) di nuova edificazione è posto a distanza dalla strada, pari a quella prevista dal Codice della Strada e dagli strumenti urbanistici vigenti.

D.2 - PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 35 PUNTO 3

- Le costruzioni sono uniformate alla tipologia e alle caratteristiche degli edifici della zona. I materiali e le tecnologie costruttive sono quelle tradizionali, come risulta dalle Norme Tecniche di Attuazione.
- Le nuove costruzioni sono accorpate al nucleo esistente, compreso l'edificio b) di nuova edificazione.
- La sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati dovrà avvenire conformemente alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione.

D.3 - SMALTIMENTO LIQUAMI

Lo smaltimento dei liquami, come da Tav. 10, è previsto:

- per quanto all'edificio c) mediante collegamento alla rete esistente;
- per quanto all'edificio b), di nuova costruzione, mediante impianto di fitodepurazione.

D.4 - LEGGE 13/89, LEGGE 122/89, DCRT 12/00

Queste verifiche saranno effettuate nei progetti esecutivi.

D.5 - VERIFICA DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI 1 E 2 DELL'ART. 67

L.R. 1/2005

| | |
|---|---|
| Comma 1/a - Progetti opere di urbanizzazione | Non prodotti perché tali opere non sono previste |
| Comma 1/b - Indicazioni masse ed altezze costruzioni esistenti | Vedi Tavole 2 , 3 e Documentazione fotografica |
| Comma 1/c - Spazi di interesse pubblico | Non indicati. Prevista monetizzazione |
| Comma 1/d - Indicazione edifici soggetti a demolizione, ricostruzione ecc.. | Vedi tavola 8 |

| | |
|---|---|
| Comma 1/e - Suddivisione lotti | Unica proprietà |
| Comma 1/f - Dettaglio eventuali espropri | Non previsti |
| Comma 1/g - Zone laterali a opere pubbliche | Non previste |
| Comma 1/h - Ogni altro elemento utile | Si ritiene il piano sufficiente |
| Comma 2/a - Quadro conoscitivo di riferimento | Vedi elaborato relativo, redatto assieme alla Relazione Illustrativa |
| Comma 2/b - Normativa tecnica di attuazione | Vedi Norme Tecniche |
| Comma 2/c - Relazione Illustrativa | Vedi elaborato relativo |
| Comma 2/d - Relazione di Fattibilità | Vedi elaborato relativo |

E. - TEMPI DI REALIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione non sono previste.

Per la costruzione degli edifici, completi in ogni loro parte e resi agibili, si prevede un tempo di cinque anni, decorrenti dalla definitiva approvazione del piano, entro il quale la proprietà si impegna fin da ora a terminare le opere.

F. - SCHEMA DI CONVENZIONE

Non occorre stipulare convenzione fra la proprietà ed il Comune, poiché le opere di urbanizzazione non sono previste e la monetizzazione delle aree avverrà al rilascio del primo Permesso di Costruire.

G. - ELABORATI DI PROGETTO

Il Piano di recupero si articola nei seguenti elaborati :

1. Relazione tecnica Illustrativa – Quadro conoscitivo di riferimento – Verifica disposizioni commi 1 e 2 Art. 67 L.R. 1/2005
2. Relazione di Fattibilità
3. Documentazione fotografica – Allegato A
4. Documentazione fotografica – Allegato B
5. Tavola 1 - Estratti di mappa e di P.R.G., Estratto mappa d'impianto N.C.T., Corografia, Individuazione proprietà Confinanti.
6. Tavola 2 - Rilievo stato attuale – Planimetria quotata
7. Tavola 3 - Rilievo stato attuale – Profili
8. Tavola 4 - Rilievo stato attuale – Edifici b) e c) – Calcolo volumi
9. Tavola 5 - Stato di progetto – Planimetria quotata
10. Tavola 6 - Stato di progetto - Profili
11. Tavola 7 - Stato di progetto – Tipologia Edilizia
12. Tavola 8 - Stato Sovrapposto – Planimetria quotata
13. Tavola 9 - Stato Sovrapposto – Profili
14. Tavola 10 – Schema delle fognature
15. Tavola 11 – Stato di progetto – Particolare sistemazioni aree occupate dalle volumetrie originarie
16. Tavola 12 – Verifica ai sensi D.M. 1444/68
17. Norme Tecniche di Attuazione

La documentazione catastale, l'atto di provenienza, la relazione geologica e la foto IGM sono già stati prodotti.

Certaldo li 09/04/2008

Barbara Bertini Architetto

