

Comune di Certaldo	
Oggetto:	Piano di recupero
Località:	Pino Poggio Rosso
I Richiedenti:	Andrea Marini MARIANO VIRGILI
Il Progettista:	Dott. Arch. Barbara Bertini COMUNE DI CERTALDO
 elaborato INTEGRATO in data <u>-6 APR 2009</u>	
Allegato <u>3/14</u> alla deliberazione n. <u>36/CC</u> del <u>22.04.09</u>	
	
<p>Tavola integrativa come richiesto da Prot. n° 3264 del 18/02/2009 della pratica n° 339/2008</p> <p>RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA E DI FATTIBILITA'</p> <p>VERIFICA DISPOSIZIONI COMMI 1 E 2 ART. 67 L.R. 1/05</p>	

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

A. - PREMESSA

L'intervento proposto prevede il recupero di alcuni fabbricati esistenti in zona agricola, ed esattamente nella località Pino-Poggio rosso, per destinarli all'uso residenziale.

Siamo in sottozona E2 prevalentemente agricola.

Il piano per le zone agricole del Comune di Certaldo prevede, tale possibilità, ai sensi degli art. 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 N. T. A., 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.....
omissis.....che risultano sul piano generale dalla seguente casistica:
.....omissis.....

c-fenili separati a due piani Omissis.....: possono essere riutilizzati a fini abitativi sia con scopi residenziali che per il turismo rurale..... omissis

f- Le strutture, manufatti, annessi agricoli legittimi, di nullo valore e di recente costruzione, ancorchè 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 essere anche traslate e accorpate in prossimità degli edifici e nuclei esistenti e riutilizzate anche con destinazione d'uso diversa.

Tali interventi sono sottoposti a P.d.R. individuato ai sensi dell'art. 27 della

L.457/85 qualora le volumetrie complessive siano superiori a 300 mc.
....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 E2 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

I fabbricati esistenti di proprietà Marini, che verranno demoliti per recuperare e accorpare il volume sono:

- A) capanno in lamiera ad uso locale di sgombero
- B) capanno in muratura ad uso magazzino disposto, una parte su due livelli (piano interrato + piano terra) e una parte solo su piano terra
- C) annesso agricolo composto da un locale principale e tre accessori.

Tutti e tre i fabbricati, soggetti a PdR, sono riportati nelle tav. 2 e 3 relative al rilievo dello stato attuale e costituiscono gli annessi del fabbricato principale residenziale di altra proprietà.

Il volume complessivo da recuperare e accorpare è pari mc. 510,49.

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

E' stato eseguito il rilievo quotato, esteso a tutti gli immobili compresi nel piano, come da tavola 3 di progetto.

Relativamente allo smaltimento dei liquami il nuovo fabbricato verrà installato un depuratore che permetterà di scaricare le acque in tab. A come previsto dalla Normativa vigente o una rete di sub irrigazione.

Già attualmente esistono già 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 un'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.

La fornitura di gas GPL avverrà attraverso le ditte distributrici.

B.3 – PROPRIETA'

Proprietario degli immobili interessati è il sig. Marini Andrea, nato a Castelfiorentino il 08/09/1976, residente a Certaldo Via Fiorentina 120, c.f. MRNNDR76P08C101J.

B.4 – DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Certaldo, l'area è rappresentata nel foglio di mappa 44 plla 311 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4 per il resede circostante i fabbricati di 760 mq e foglio di mappa 44 della plla 301 con graffata plla 525 e plla 524.

B.5 – VINCOLI

Sul terreno e sui fabbricati in oggetto esiste esclusivamente il vincolo sismico.

B.6 – SITUAZIONE URBANISTICA

I fabbricati A-B-C sono da ritenersi tutti regolari: l'opera di costruzione del fabbricato A è iniziata e ultimata in data anteriore al 1 settembre 1967 e per la sua ristrutturazione (avvenuta in assenza di regolare autorizzazione) è stata rilasciata, dal Comune di Certaldo, la C.E. in sanatoria n° 899 del 23 Marzo 1991 e per l'installazione del box in lamiera, è stata rilasciata da parte del suddetto Comune la C.E. in sanatoria n° 900 del 23 Marzo 1991. Anche per il manufatto C, realizzato nel 1967 in assenza di autorizzazione, è stata rilasciata la C.E. in sanatoria n° 898 del 23 Marzo 1991.

Inoltre per il cambio di destinazione d'uso senza opere, da rurale a civile degli immobili A e B in oggetto, è stata presentata, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Certaldo, la comunicazione protocollo n° 20753 in data 13/10/2005, mentre per il fabbricato C è stata presentata la comunicazione protocollo n° 14690 del 6/7/2006.

C. - - PREVISIONI DEL PIANO DI RECUPERO

Il P.D.R. prevede la demolizione degli edifici A-B-C e il recupero e l'accorpamento della loro volumetria e più precisamente la ricostruzione in loco dell'edificio B (aumentato delle

volumetriche A e C) con uno spostamento minimo entro un limitato gabarit e comunque per avere una distanza di almeno 5 mt. dal confine di proprietà .

La tipologia prevista per la nuova costruzione richiama quella attuale che viene demolita e precisamente una parte su due livelli fuori terra e una ad un solo piano fuori terra, questo per ridurre la superficie coperta e per non creare una struttura del tutto diversa dall'esistente.

Le caratteristiche urbanistiche del piano sono le seguenti:

Edifici esistenti da demolire

Edificio A mc. 43,79

Edificio B mc 295,71

Edificio C mc 170,99

Totale mc 510,49

Edificio da ricostruire

Totale mc 510,49.

Il totale dei mc 510,49 rappresentano il massimo dei mc riutilizzabili

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 mq 18 ad abitante, data l'ubicazione degli immobili, si ritiene illogico andare a prevederne in quella posizione, per cui se ne chiede la monetizzazione.

Gli abitanti equivalenti risultano pari a $mc. 510,49 : 80 = 6,38$ arrotondati a 7.

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

Le caratteristiche tipologiche dei fabbricati sono descritte nella tavola 5 e precisate ulteriormente nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate.

D. – VERIFICHE

D.1 – RISPETTO STRADALE

Il nuovo edificio viene ricostruito entro un limitato gabarit che comprende l'Area di sedime del precedente fabbricato B, e comunque in posizione tale da rispettare la distanza di 5 mt dal confine di proprietà.

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

- Le costruzioni sono uniformate alla tipologia ed alle caratteristiche degli edifici della zona. I materiali e le tecnologie costruttive sono quelle tradizionali, come risulta dalle Norme Tecniche di Attuazione.
- La nuova costruzione fa parte del complesso esistente.
- La sistemazione delle aree di pertinenza del fabbricato dovrà avvenire conformemente alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione.

D.3 – SMALTIMENTO LIQUAMI

Lo smaltimento dei liquami, come da Tav. 7, è previsto per il nuovo edificio mediante impianto di sub-irrigazione o installazione di depuratore ad ossidazione totale.

D.4 – LEGGE 13/89, LEGGE 122/89, DCR 230/94

Tali 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 – Indicazioni edifici soggetti a demolizione, ricostruzione, ecc.	Vedi Tavola 6
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 dell'edificio, completo in ogni sua parte e reso agibile, 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 e l'Amministrazione Comunale, poiché le opere di urbanizzazione non sono previste e la monetizzazione delle aree avverrà al rilascio del primo Permesso di Costruire o nei termini previsti per le D.I.A.

G. – ELABORATI DI PROGETTO

Il Piano di Recupero si articola nei seguenti elaborati:

1. Relazione geologica

2. Documentazione catastale
3. Relazione tecnica illustrativa – Quadro conoscitivo di riferimento – Verifica disposizioni commi 1 e 2 Art. 67 L.R. 1/2005
4. Relazione di fattibilità
5. Documentazione fotografica
6. Tavola 1 – Estratti di mappa e di P.R.G.
7. Tavola 2 – Planimetria quotata generale e sezioni ambientali stato attuale
8. Tavola 3 – Pianta Sezioni e Prospetti stato attuale – Calcoli Urbanistici
9. Tavola 4 – Planimetria quotata generale e sezioni ambientali stato di progetto
10. Tavola 5 – Schema tipologico indicativo e profili indicativi Stato di progetto
11. Tavola 6 – Planimetria quotata generale e sezioni ambientali stato sovrapposto
12. Tavola 7 – Schema delle fognature
13. Norme Tecniche di Attuazione.

Il progettista

Dott. Arch. Barbara Bertini

