



dott. arch. MARCO BALDI
dott. arch. MASSIMO PAPINI

PIANO DI RECUPERO

DEMOLIZIONE DI EX FABBRICATO RURALE E REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE

Frazione PONTE A CAPPIANO - FUCECCHIO
Via Ramoni

PROPRIETÀ: Sig.ri BANTI GABRIO e DEL ROSSO AURORA

RELAZIONE TECNICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE**A- RELAZIONE TECNICA**

A.1- Notizie generali.....	pag. 3
A.2- Inquadramento Urbanistico	pag. 3
A.3- Quadro conoscitivo – invarianti strutturali -vincoli	pag. 4
A.4- Obiettivi del piano - modalità di conseguimento	pag. 6

B- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B.1- Notizie generali - caratteristiche prevalenti – materiali	pag. 7
B.2- Destinazioni d'uso previste	pag. 9
B.3- Modalità e unità minime di intervento	pag. 9

A- RELAZIONE TECNICA**A.1- NOTIZIE GENERALI**

La presente proposta di Piano di Recupero, redatta secondo le norme di cui agli articoli 109 e 119 della Legge Regionale 65/2014 e successive modifiche e/o integrazioni, ha per oggetto un edificio con relativo terreno di pertinenza, posti in Fucecchio frazione Ponte a Cappiano, con ingresso da Via del Forrone, di proprietà dei Sig.ri Banti Gabrio e Del Rosso Aurora, che insieme dispongono della intera piena proprietà, quindi di un valore immobiliare maggiore del 75% del totale previsto dall'art. 30 comma 1 della Legge 457 del 1978, minimo necessario per poter avanzare questa proposta.

In particolare, oggetto della presente proposta, è un vecchio edificio ex rurale rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 42 dalla particella 46. Tale immobile fa parte di una più vasta proprietà dei richiedenti comprendente anche due ulteriori fabbricati già ristrutturati.

Il fabbricato oggetto della presente richiesta è stato edificato in epoche diverse con interventi succedutisi nel tempo; la situazione attuale è antecedente al 01/09/1967. Trattasi di edificio costruito in muratura portante di mattoni pieni con solai e copertura costituiti da struttura in legno/cotto. In particolare si può notare, analizzando la struttura, che la parte rivolta ad est è stata costruita in un secondo momento, per la realizzazione di un ulteriore appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e di una parte destinata a fienile a nord-est.

L'edificio si presenta in stato di abbandono e risulta da moltissimi anni disabitato e non più utilizzato per alcuno scopo; negli anni non è stato oggetto di alcun intervento di manutenzione e/o conservazione ed attualmente l'edificio, per cui si presenta in stato di assoluto degrado e pericolosità statica, stante la completa inadeguatezza strutturale e la reale possibilità di crolli, come meglio evidenziato nell'allegata relazione per la valutazione del comportamento statico e sismico, redatta dall'Ing. Riccardo Ciampalini, dello Studio ProTecno. Per il riutilizzo del fabbricato, è possibile esclusivamente la demolizione e ricostruzione, non essendo eseguibili altri interventi stante anche la mancanza, fra l'altro, delle fondazioni.

A.2- INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area d'intervento, come riportato nelle tavole tematiche del Piano Strutturale, è compresa nel Sistema Territoriale n. 6 – Sistema Collinare delle Cerbaie, sottosistema 6.2 – Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo, e nell'U.T.O.E. N° 10 (CERBAIE).

<i>Signori BANTI GABRIO e DEL ROSSO AURORA</i>	<i>02/25.05.2016</i>
<i>Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione</i>	

Nel Regolamento Urbanistico vigente, il fabbricato è inserito in area A3 – Edilizia Storica Consolidata; nel Quadro Conoscitivo allegato a detto Regolamento, nella sezione A1- Analisi e Indagini sul Territorio Urbanizzato, alla scheda EQC114 degli edifici non classificati, è riportato il fabbricato in oggetto, denominato “Annesso Villa Tricolle”, datato come realizzazione nel periodo 1860-1918 e identificato come tipo edilizio “Fienile o Stalla”.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, all'art. 80 prevedono che per gli edifici non classificati siano possibili tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e che, nel caso di demolizione, la ricostruzione debba essere “fedele”, mantenendo quindi la stessa sagoma e lo stesso ingombro planivolumetrico; altrimenti deve essere precedentemente approvato un Piano di Recupero che “... dimostri la coerenza e la organicità della soluzione progettuale adottata ...” e che “...soddisfi prioritariamente le esigenze di risanamento ambientale e urbanistico, eliminando edifici fatiscenti e incongrui...”.

A.3- QUADRO CONOSCITIVO – INVARIANTI STRUTTURALI -VINCOLI

La tavola n. 1 allegata definisce il Quadro Conoscitivo dell'area su cui insiste il fabbricato, prendendo in considerazione sia gli aspetti intrinseci che del contesto, oltre agli aspetti inerenti la fattibilità, che è meglio affrontata e descritta nella Relazione Geologica di Fattibilità generale redatta dal Geologo Alessandro Fontanelli, allegata.

Sono state estratte carte oltre che dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, anche dal Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.), con funzione anche di Piano Paesaggistico, e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.); dal Piano Strutturale è emerso che il fabbricato e l'area dell'intorno sono soggette al solo Vincolo Idrogeologico (art. 1 Titolo 1 Capo 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267) per cui il presente Piano di Recupero dovrà avere parere favorevole anche dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Dalle carte allegata al P.I.T. si evince che il fabbricato e l'area circostante sono esterni alle aree tutelate per legge, in particolare alle aree boscate e alle aree di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e che, comunque, ai sensi dell'art. 142 comma 2 del Codice (e dell'art. 5 Capo III comma 7 della Disciplina dei Beni Paesaggistici – allegato 8B del P.I.T.) le norme inerenti le aree tutelate per legge non si applicano alle aree A e B del Regolamento Urbanistico.

Dalle carte allegata al P.T.C.P. si evince che il fabbricato e l'area adiacente sono inseriti fra le “Aree Fragili” definite nell'art.11; in particolare l'area e il fabbricato in oggetto sono inseriti nella monografia AF19-ZONE COLLINARI DELLE CERBAIE.

L'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, rimanda alla disciplina dell'art. 11 del P.T.C.P., il quale definisce dette aree “... caratterizzate da forme

di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività”; gli obiettivi da raggiungere sono, quindi, quelli definiti dal P.T.C.P.

E' opportuno precisare che la monografia AF19 del P.T.C.P. prende in considerazione tutta la parte nord-ovest del Comune di Fucecchio, in pratica tutto il territorio delle frazioni di Querce, Galleno, Pinete, Torre e la parte di Massarella a ovest del Padule di Fucecchio, fino al Canale Maestro di Usciana e all'abitato di Ponte a Cappiano, con esclusione del sito SIR n.63: l'edificio e l'area in oggetto sono a ridosso dell'abitato di Ponte a Cappiano, in posizione marginale rispetto alla totalità dell'area fragile AF19, pertanto risentono molto di più della presenza dell'abitato e dell'area industriale ad esso adiacente, e i caratteri peculiari paesaggistici risultano molto attenuati; inoltre benché sia in posizione semi-collinare, non ha visuale panoramica sul Padule di Fucecchio (impedita dagli altri edifici limitrofi), ma solo sulle aree agricole adiacenti e sulle prime alture della Colline delle Cerbaie.

Le aree adiacenti, di proprietà dei richiedenti, sono completamente coltivate dagli stessi con colture quali oliveto, vigneto e piccola parte di seminativo, stante la posizione collinare.

Le esigenze attuali per le coltivazioni (ricovero attrezzi, cantina, ecc.) che attualmente sono svolte da locali adattati allo scopo negli altri edifici, potranno essere assolte **recuperando un edificio crollato (vedi Tavola 1/3 Estratto di mappa catastale)**, ma esistente nelle mappe catastali, rappresentato sempre nella particella 46, in adiacenza alla particella 164, inserito nel Regolamento Urbanistico in zona E4 – agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie, che sarà oggetto di intervento diretto al di fuori del presente Piano di Recupero.

Il P.T.C.P. definisce, per l'area fragile AF19, le azioni da intraprendere per la tutela dei paesaggi che sono mirate alla protezione e valorizzazione di siti e ambiti di particolare valore storico-culturale e naturalistico, anche attraverso la definizione di precisi margini degli abitati, così che possa assolvere la funzione di polmone verde e si possa incrementare la fruizione turistica e ricreativa, inoltre nelle zone con grado di pericolosità idrogeologica elevata, dovranno essere adottate tutte le misure di prevenzione e mitigazione del dissesto idrogeologico.

Il fabbricato e l'area in oggetto sono stati, come detto, inseriti in zona A3 nel Regolamento Urbanistico, che definisce precisamente il margine dell'abitato, inoltre il presente Piano non modifica la viabilità esistente per l'accesso, né le aree esterne alla zona A3, ma prende in considerazione solo l'edificio e l'area strettamente limitrofa, mediante la realizzazione dei soli marciapiedi e dell'accesso carrabile al garage con la semplice inghiaatura della strada esistente e di una piccola area a parcheggio. Sarà inoltre realizzata sul retro del fabbricato una zona a parcheggio da utilizzare esclusivamente dai proprietari anch'essa inghiaata.

Come evidenziato nella Relazione Geologica l'area, per gli aspetti idraulici ha Fattibilità 2; non avendo problemi dal punto di vista idrogeologico, pertanto, non sono previste opere di

<i>Signori BANTI GABRIO e DEL ROSSO AURORA</i>	<i>02/25.05.2016</i>
Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione	

mitigazione, peraltro non necessarie.

In ogni caso, per contenere il consumo di acqua saranno realizzati impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo quali riduttori di flusso, sistemi di erogazione differenziata, vasca di accumulo dell'acqua piovana per uso irriguo.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione seguenti, sono meglio specificati gli aspetti e le modalità di esecuzione degli scarichi civili.

Per quanto riguarda i gradi di fattibilità, nella Relazione Geologica di accompagnamento al presente Piano, vengono individuate le seguenti classi di fattibilità:

- Aspetti geomorfologici-litotecnici: **Fattibilita' con normali vincoli F2;**
- Aspetti idraulici: **Fattibilita' senza particolari limitazioni F2;**
- Aspetti sismici: **Fattibilita' con normali vincoli F2.**

A.4- OBIETTIVI DEL PIANO - MODALITÀ DI CONSEGUIMENTO

Il Regolamento Urbanistico vigente inserisce, come detto, l'area in “Zona A3 edilizia storica consolidata”; per dette zone, le Norme Tecniche di Attuazione indicano le seguenti destinazioni d'uso possibili:

- residenziale;
- direzionale;
- turistico-ricettiva extra alberghiero;
- di servizio.

Obiettivo del presente Piano di Recupero è quello di recuperare l'edificio in oggetto, attualmente completamente abbandonato, mediante la demolizione totale e la ricostruzione dell'edificio, da adibire totalmente a residenza. Tale previsione si concretizzerà mediante la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare elevato due piani fuori terra.

L'orientamento e la posizione del nuovo edificio saranno gli stessi di quello esistente, con solo una piccolissima traslazione planimetrica per allontanarlo da un ciglio, conservando i caratteri di relazione con il paesaggio esistenti, dal momento che l'ingombro plani-volumetrico è pressoché identico e i materiali da utilizzare saranno quelli tipici del luogo quali; intonaci civili, solai e copertura in vista con struttura in legno e manto in “coppi ed embrici” alla toscana, marciapiedi in pietra, infissi in legno, ecc., il tutto meglio specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate.

B- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**B.1- NOTIZIE GENERALI - CARATTERISTICHE PREVALENTI - MATERIALI**

Oggetto del presente Piano di Recupero è l'immobile di proprietà dei Sig.ri Banti Gabrio e Del Rosso Aurora, distinto al Catasto Urbano nel Foglio di Mappa 42 dalla particella 46, ubicato nel Comune di Fucecchio nella frazione di Ponte a Cappiano con accesso da Via del Forrone.

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce il fabbricato da demolire in “Zona A3 edilizia storica consolidata”.

Si tratta di fabbricato isolato, ma l'area comprende altri due edifici, tutti di proprietà dei richiedenti, dei quali quello principale, denominato “Villa Lensi” è oggetto di notifica per interesse storico-artistico. Anche i due edifici limitrofi sono entrambi destinati alla residenza.

Al fine di mantenere la percezione dei caratteri fondativi del complesso edilizio, è opportuno precisare che i due edifici già ristrutturati (Villa Lensi e quello adiacente) sono, per importanza, rispettivamente quello principale e quello, originariamente, adibito alla residenza di servizio alla Villa; mentre quello oggetto del Piano di Recupero, per la sua conformazione, la sua ubicazione, la scarsità costruttiva, era quello adibito alla residenza degli addetti alla coltivazione dei terreni, ecc.

L'intervento previsto deve tendere al mantenimento, dei caratteri peculiari del complesso edilizio e dell'area in cui è inserito, pur con gli ammodernamenti necessari alla vita moderna, alle richieste delle norme per il contenimento dei consumi energetici, a quelle per i requisiti acustici, ecc.

Le modalità di intervento prevedono inizialmente la totale demolizione dell'edificio esistente; le attività che si sono svolte nell'edificio (residenza ed attività agricola) non fanno presupporre che la bonifica del terreno si debba spingere oltre la normale asportazione della parte superficiale, per cui, per quanto sopra detto, non sono necessarie le analisi del terreno che proverrà dagli scavi delle nuove fondazioni; in ogni caso esso sarà riutilizzato in loco per le aree a verde e/o per la modellazione dei nuovi piani del resede esterno.

Tutti i parametri urbanistici (superficie coperta, volume, superficie utile lorda, altezza, superfici accessorie, superfici condominiali, ecc.) saranno calcolati secondo i criteri di cui al D.P.G.R. 11/11/2013 n. 64/R, che si intende qui di seguito come integralmente riportato.

L'altezza massima sarà di due piani fuori terra, quindi un'altezza massima di m. 7,00; ciascuno piano abitativo avrà una altezza utile minima di m. 2,70, oltre ai solai intermedi.

Lo spessore delle murature, dei solai e della copertura sarà quello richiesto dal raggiungimento delle prestazioni energetiche, acustiche, ecc., ed entrerà nel computo dei parametri ur-

banistici, per le murature, fino allo spessore di cm. 30, i solai intermedi, secondo la definizione di Volume contenuta nel D.P.G.R. 64/R citato, non entrano nel computo del volume, così come lo spessore della copertura; eventuali eccedenze di spessore delle pareti non saranno computate nel calcolo del volume, della superficie coperta, della S.U.L. e delle distanze.

Le logge e i portici coperti ed ogni altra superficie sarà compresa o esclusa dal calcolo della S.U.L. Secondo le indicazioni del citato D.P.G.R. 64/R.

Le dimensioni del lotto consentono ampiamente la verifica ed il rispetto dei requisiti minimi sia per i parcheggi, rispettando quanto previsto sia dall'art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, che quelle per la permeabilità dei suoli di cui al Regolamento Regionale di Giunta n. 2/R del 2007. L'accesso carrabile avverrà da via del Forrone, utilizzando la viabilità interna esistente, fino al nuovo fabbricato.

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le normative inerenti:

- il superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e s.m.i.;
 - sistemi anti caduta per le coperture, di cui al D.P.G.R. 75/R del 2013;
 - il contenimento dei consumi energetici, sia invernale che estivo;
 - la realizzazione di fonti rinnovabili di energia e la posa di pannelli per l'acqua calda sanitaria, nella quantità richiesta dalle norme in vigore al momento della richiesta del titolo abilitativo;
 - la rispondenza alle norme del D.P.C.M. 5,12,1997 in materia di acustica;
 - le costruzioni in zone a rischio sismico;
 - D.P.G.R. 46/R del 2008 e s.m.i. in materia di trattamenti appropriati per gli scarichi reflui, trattandosi di scarico fuori dalla fognatura; in particolare, dopo il degrassatore e la fossa imhoff, saranno inseriti filtri percolatori aerobici adatti per lo scarico sul suolo.
 - le norme sulle aree con vincolo idrogeologico;
- e comunque tutte quelle in vigore e applicabili al momento della richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.

La tipologia costruttiva strutturale potrà essere con telaio portante in travi e pilastri, muratura portante, muratura armata od altro, i solai e le coperture in vista saranno in legno/cotto, gli altri in latero-cemento; eventuali tamponamenti in laterizio o altro materiale idoneo a rispettare le normative sismiche e di contenimento dei consumi energetici.

Le superfici a vista saranno tutte intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde con manto con coppi ed embrici "alla toscana" in laterizio.

Gli infissi esterni saranno in legno, completi di vetri camera dello spessore adatto a rispettare le normative energetiche, e di persiane.

Per quanto riguarda la pavimentazione esterna, sarà realizzato solo il marciapiede perimetrale. Per quanto riguarda le parti carrabili, le stesse saranno solo inghiaiate.

Tutti i materiali e prodotti da utilizzare saranno del tipo ad alta eco-compatibilità, pertanto saranno da escludere tutti quelli che non disporranno di apposite certificazioni emesse da Enti o Organi appositi, oppure che possano dimostrare le loro caratteristiche da prove di laboratorio eseguite presso Istituti preposti.

Come evidenziato nella Relazione Geologica l'area, per gli aspetti idraulici ha Fattibilità 2; non avendo problemi dal punto di vista idrogeologico, pertanto, non sono previste opere di mitigazione, peraltro non necessarie.

In ogni caso, per contenere il consumo di acqua saranno realizzati impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo quali riduttori di flusso, sistemi di erogazione differenziata, vasca di accumulo dell'acqua piovana per uso irriguo.

B.2- DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Sono consentite, nel rispetto del Regolamento Urbanistico e delle Norme Tecniche di Attuazione allegate, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- direzionale;
- turistico-ricettiva extra alberghiero;
- di servizio.

B.3- MODALITÀ E UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Nella prima fase la realizzazione del Piano di Recupero dovrà interessare l'intero fabbricato; successivamente gli interventi potranno interessare le singole unità immobiliari.

Il tempo massimo per il completamento del Piano di Recupero sarà di 10 (dieci) anni ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014. Trascorso questo periodo il Piano di Recupero risulta inefficace, limitatamente alle opere non ancora realizzate, per la realizzazioni delle quali si dovrà comunque attenersi agli allineamenti e alle prescrizioni stabiliti dal Piano di Recupero.

Attualmente, il procedimento da utilizzare per il rilascio del titolo abilitativo per la prima fase è il Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della L.R. 65/2014, trattandosi di intervento in zona "A"; successivamente sarà quello definito dalle norme in vigore al momento, in base al tipo di intervento da eseguire.

Fucecchio, li 15/06/2016

Il Progettista
Dott. Arch. Marco BALDI