



Comune di Fucecchio

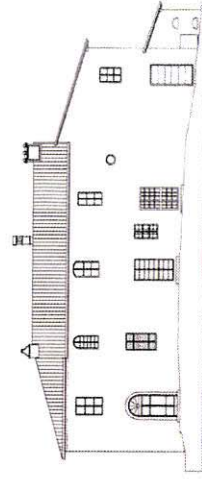
PIANO DI RECUPERO PODERE "IL CERRO"

Scheda Analisi - Progetto e Norme Tecniche di Attuazione



ARCH. SAURO DI SANDRO

0571/360135 - 348/4409375
Via San Tommaso, 12
56029 - S. Croce sull'Arno - (PI)
e-mail: archistudio@archistudio.it - saurodisandro@tiscali.it



Novembre 2015

PIANO DI RECUPERO EX-COMPLESSO COLONICO PODERE IL CERRO

SCHEDA ANALISI

INDIVIDUAZIONE DELL'EX-COMPLESSO PODERALE

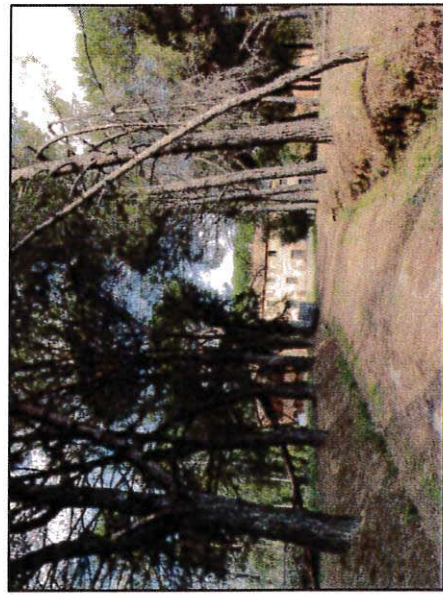
Comune di: Fucecchio

Provincia di: Firenze

Frazione: Querce

Via: Ceppate, n. 8, 10, 12

Data rilevazione: Settembre 2015



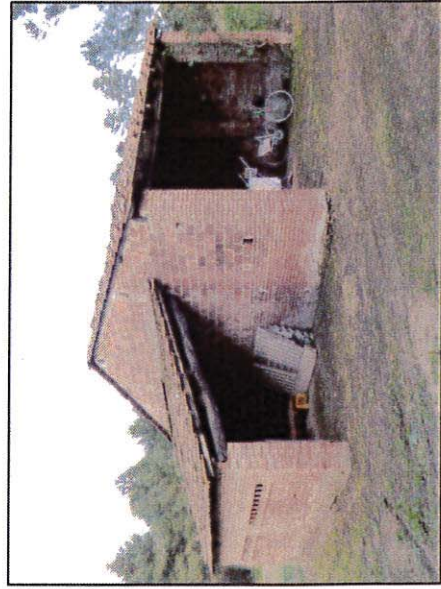
Vista generale



1 - Fabbricato Principale

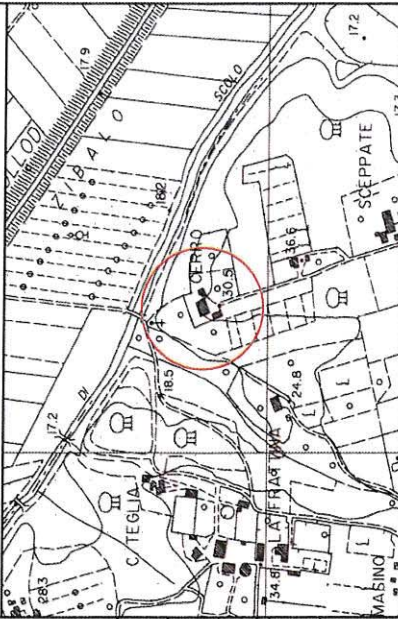


2 - Ex-Fienile

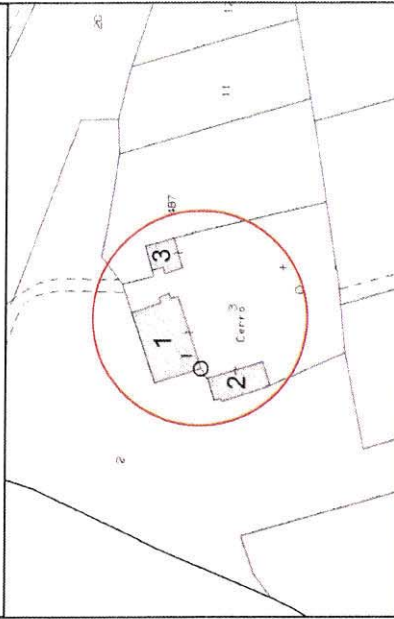


3 - Ex-Carraia

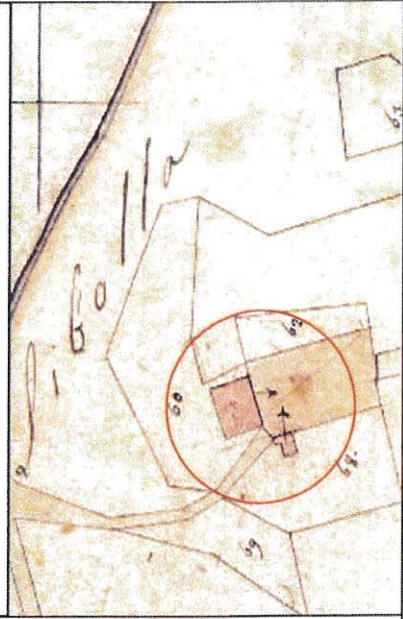
Estratto Carta Tecnico Regionale - scala 1:10000



Estratto Mappa Catastale - F 3, P 3 - scala 1:2000



Estr. Cat. Leopoldino - Fucecchio, Sez. B, F1, 1824



A CARATTERI AMBIENTALI ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI

1 - FABBRICATO PRINCIPALE

2 - EX-FIENILE

3 - EX-CARRAIA

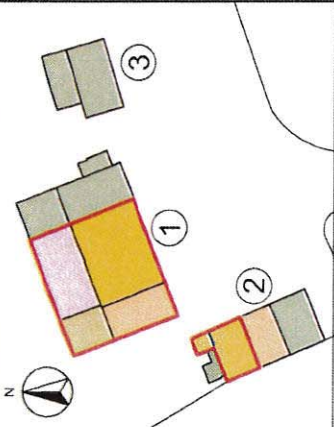
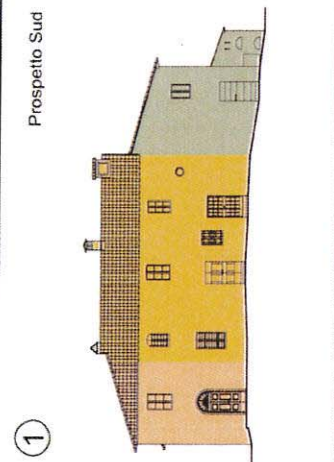
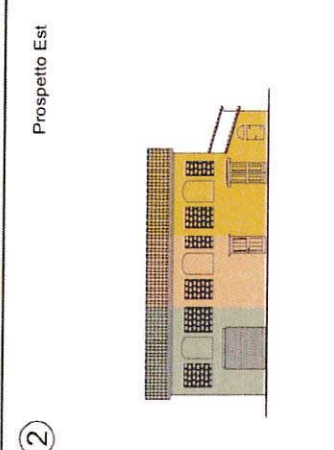

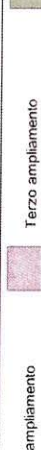
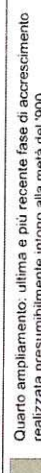
A1	Posizione orografica:	appendice collinare del Padule di Fucecchio	appendice collinare del Padule di Fucecchio	appendice collinare del Padule di Fucecchio
A2	Descrizione sommaria	Fabbricato ex-colonico a pianta rettangolare di due piani fuori terra; l'edificio è stato oggetto di numerosi interventi di trasformazione e ampliamento sia sul fronte principale che in profondità. Tale situazione ha determinato una composizione articolata, frammentaria e variegata sia per forma che per tipologia, planivolumetrico atipico rispetto alla semplicità compositiva dei fabbricati colonici.	Fabbricato ex-fienile a pianta rettangolare con due piani fuori terra; anche in questo caso la configurazione attuale è il risultato di più fasi di crescita corrispondenti agli ampliamenti del fabbricato principale. L'edificio nel suo complesso conserva i caratteri tipici e le finiture dell'architettura rurale. A seguito del crollo di una porzione della copertura è stato effettuato un intervento di rifacimento del tetto conservando tipologia, caratteri e materiali originari.	Fabbricato ex-carraia costituito dal solo piano terra, composto da due corpi edilizi distinti e contigui realizzati in epoca successiva. Trattasi di edificio di scarso valore architettonico e ambientale.
A3	Elementi architettonici caratterizzanti e decorativi	Gran parte del fabbricato è compreso nella rappresentazione del Catasto Leopoldino ad eccezione della porzione sul lato est che si configura come un vero e proprio corpo aggiunto. Diversamente, il nucleo originario, corrispondente al corpo centrale presenta, nella sua semplicità, finestrelle ad arco al piano superiore, di cui alcune modificate e/o tamponate; porta ad arco con modanature e rostra corrispondente all'ingresso della prima unità abitativa realizzata in seguito al nucleo originario. All'interno, ampio e tradizionale focolare del corpo centrale abbinato al forno a legna. Lastricato in pietra antistante il nucleo originario.	Fabbricato di estrema semplicità caratterizzato dalla presenza di aperture ad arco e mandorlato di mezzane in cotto interessante tutti i lati.	Nessun elemento architettonico di particolare rilievo
A4	Numero alloggi	3	nessuno	nessuno
A5	Destinazione d'uso			
	Piano Terra	abitazione e accessori	magazzino	locale di deposito
	Piano Primo	abitazione	non utilizzato	

B ELEMENTI COSTRUTTIVI

		1 - FABBRICATO PRINCIPALE		2 - EX-FIENILE		3 - EX-CARRAIA			
		Stato di Conserv.	Stato di Conserv.	Stato di Conserv.	Stato di Conserv.				
B1	Strutture e materiali	Muratura portante perimetrale ed interna mista a mattone e pietre	Pessimo	Muratura in mattoni faccia a vista	Pessimo	Muratura in mattoni faccia a vista	Pessimo		
		Elevazione							
		Orizzontamento	Solai in legno; solai in laterizio; solai con travetti in cis e tavellonato	Pessimo	Solai in legno e laterizio	/	Nessuno	/	
		Copertura	Struttura in legno: travi travicelli e mezzane;	Pessimo	Struttura in legno: travi, travicelli e mezzane (oggetto di recente rifacimento per crollo parziale)	Ottimo	Struttura in legno: travi e listelli	Pessimo	
		Scale	Gradini in pietra nucleo originario, gradini in cis per le unità aggiunte	Pessimo	Nessuna	/	Nessuna	/	
		Paramento	Intonaco; mattone e pietra; mattone	Pessimo	Mattone	Pessimo	Mattone	Pessimo	
		Manto di cop.	Tegoli e coppi, lastre ondulate in fibro cemento in sostituzione di una porzione di tetto nella zona retrostante	Pessimo	Tegoli e coppi	Ottimo	Tegoli, coppi e marsigliesi	Pessimo	
		Infissi	In legno, alluminio	Pessimo	In legno, serranda metallica	Pessimo	Nessuno	/	
		B2	Alterazione delle strutture e delle finiture	Tamponamento di finestre ad arco originarie; sostituzione di solai in legno con solai in laterizio e travetti in cis con tavellonato; sostituzione di porzione di manto di copertura con lastre ondulate in fibro cemento		Modifica di apertura lato sx con inserimento di serranda in metallo; inserimento di solaio in laterizio		Nessuna	

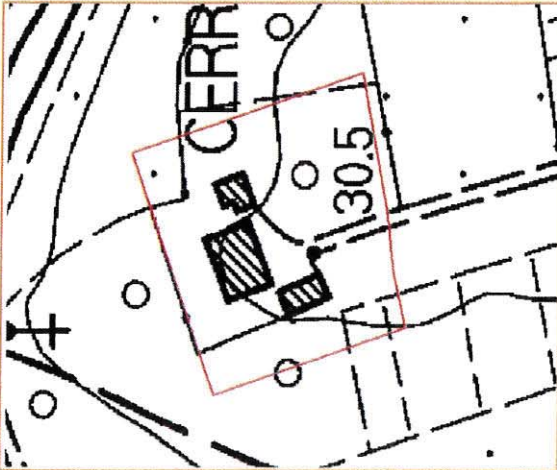
S t r u t t u r e

F i n i t u r e

		1 - FABBRICATO PRINCIPALE	2 - EX-FIENILE	3 - EX-CARRAIA
C	INQUADRAMENTO STORICO			
C1	Evoluzione dell'edificio		 <p>Prospetto Sud</p>	 <p>Prospetto Est</p>
				
D	DATI URBANISTICI E VINCOLI			
D1	Protezione esistente - vincoli			
	R.U. (approvazione con D.C.C. n.22 del 14.05.2015)	X	X	X
	Scheda normativa e di indirizzo progettuale n.73	- Edificio di valore storico/architettonico ed ambientale (classe 3)	- Edificio di valore storico/architettonico ed ambientale (classe 3)	
	Porzione di area di intervento interessata dal vincolo S.I.R. Cerbaite			
	Beni paesaggistici ed ambientali aree tutelate: lett. c- fiumi, torrenti, corsi d'acqua lett. g- zone boscate	X	X	X
	Classe di pericolosità geologica F2	X	X	X
	Classe di pericolosità idraulica F1			
	Classe di pericolosità sismica F2			
D2	Superfici e volumi dei fabbricati e degli alloggi			
	Superficie coperta: Tot. mq 471,40	mq 299,90	mq 104,50	mq 67,00
	Superficie utile lorda: Tot. mq 855,90	mq 592,00	mq 196,90	mq 67,00
	Volume: Tot. mc 2712,66	mc 1962,19	mc 565,26	mc 185,21
	Abitanti insediati n. 4	Alloggio 1 mq 197,45 SUL	Alloggio 2 mq 165,12 SUL	Alloggio 3 mq 229,43 SUL

Scheda Progetto.PA73

Estratto cartografico (scala 1:2000):



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:2000):



Ubicazione:

Via delle Ceppate Località Querce

UTOE : UTOE 11 - Cerbaie
 Inv. Strutturali: art. 11 PTCP, Bosco, SIR cerbaie, Art. 10
 PTCP, Beni di pregio storico architettonico

RUC: BE - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo

Obiettivi:

Recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso.

Fattibilità e pericolosità:

	Pericolosità PAI	Pericolosità S3/R	Fattibilità
Geologica	G2		F2
Idraulica	I1		F1
Sismica	S2 (per analogi)		F2

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:

Esistente		Progetto		Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:	
Sup.territ.(St)		5900		Parcheeggi pubblici	Verde attrezzato
Sup.fond.(Sf)		5900			Strade
Sup.ut.lordai(Sul)		855			
Dest.d'uso: residenziale produttivo comm/direz.	855			Attrezzature di interesse comune:	
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%		Istruzione:	
Altezza massima (Hmax)		7			Edilizia residenziale con finalità sociali :
Numero dei piani (Np)		2			
Num.all. (Na)/ Abitanti		3	7		

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata). Dovrà essere posta particolare attenzione al paesaggio circostante ed all'aspetto rurale del complesso. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle identificate nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.



Regolamento Urbanistico - Schede normative e di indirizzo progettuale

Specifiche fattibilità:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2
 Non si rilevano limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2
 Non si rilevano limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità Idraulica senza particolari limitazioni F1
 L'intera area è posta in alto morfologico rispetto ai fondovalle ed è inserita nella classe I1.

SCHEDA PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO EX-COMPLESSO COLONICO
PODERE IL CERRO**

SCHEDA PROGETTO

INDIVIDUAZIONE DELL'EX-COMPLESSO PODERALE

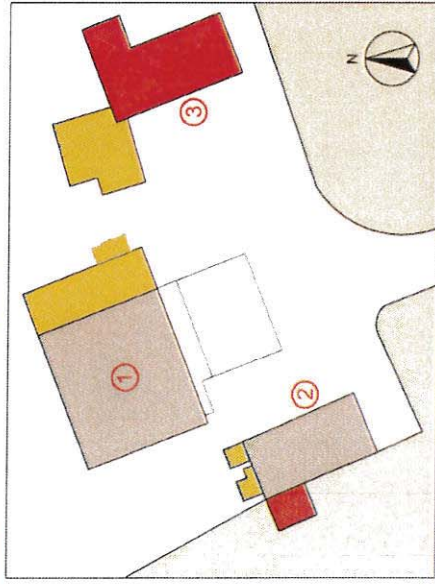
Comune di: Fucecchio

Provincia di: Firenze

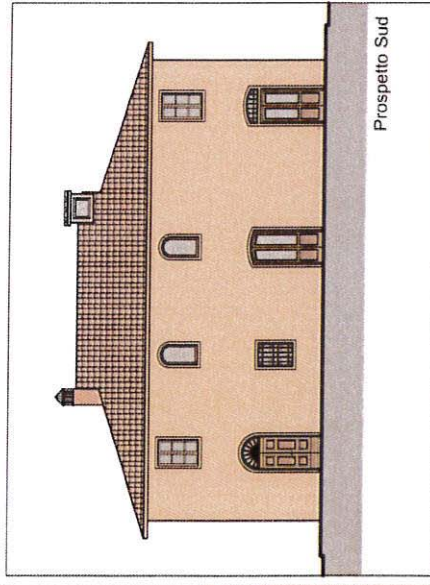
Frazione: Querce

Via: delle Ceppate n. 8,10,12

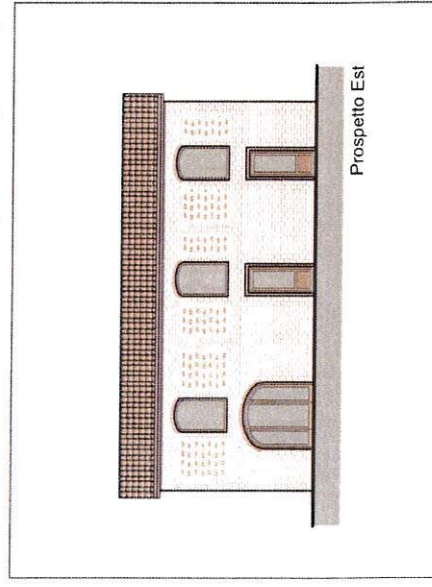
■ costruzione ■ demolizione



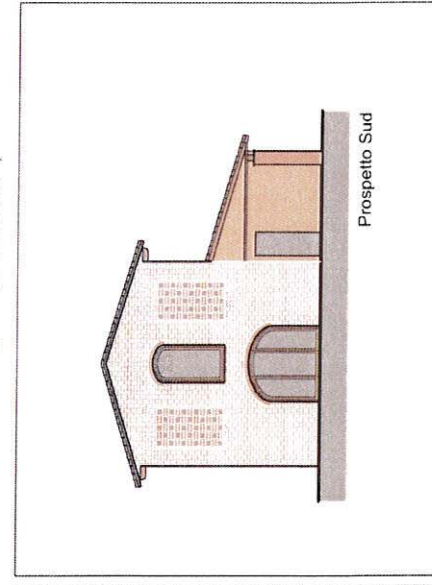
Stato Sovrapposto: planimetria generale (estr.tav.5)



1 - Fabbricato Principale (estratto tav. 4)

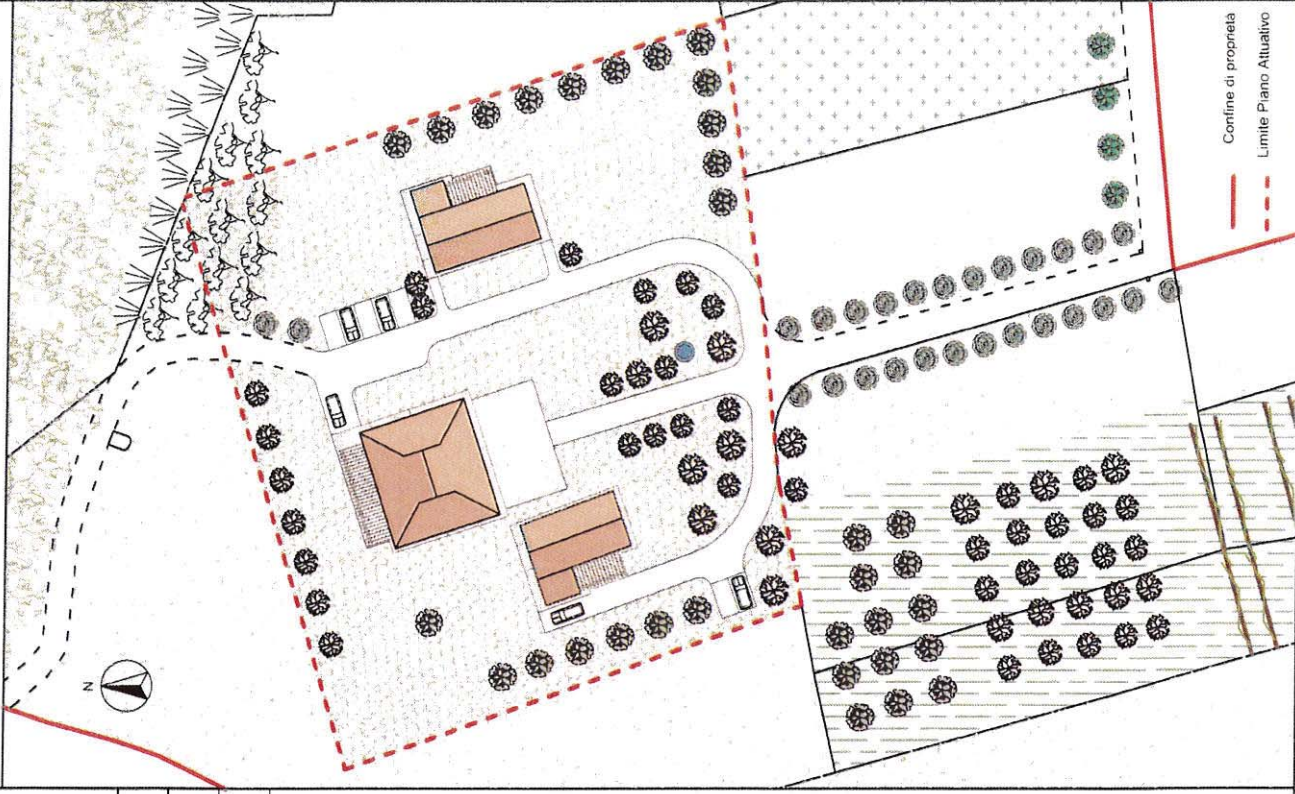


2 - Ex- Fienile (estratto tav. 4)



3 - Nuova unità abitativa (estratto tav. 4)

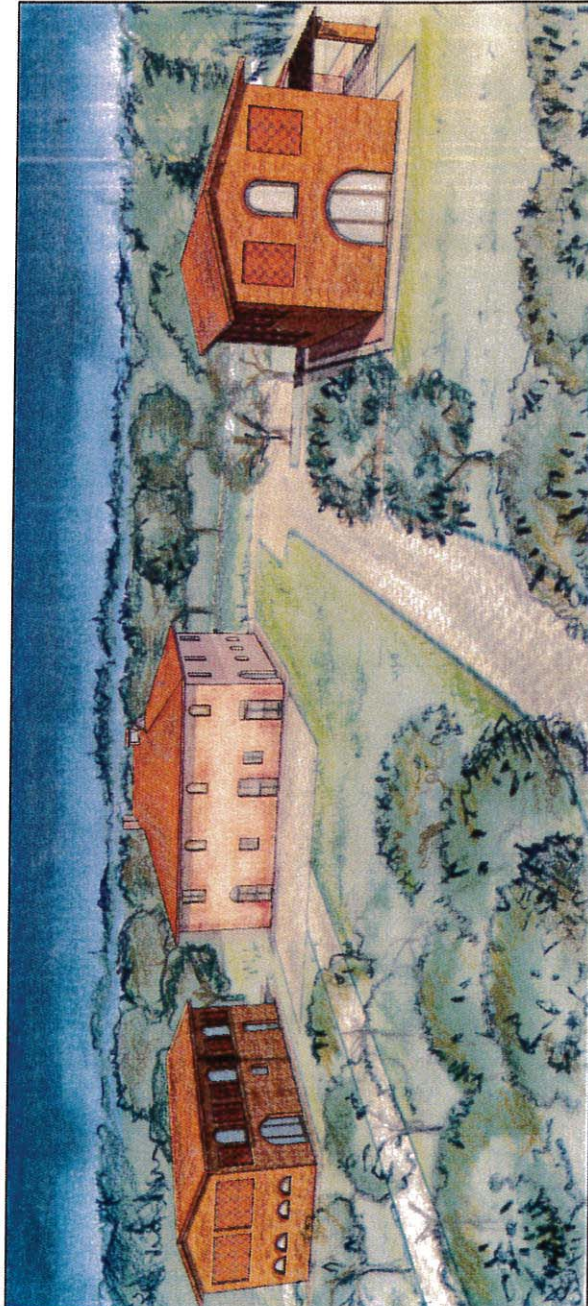
SISTEMAZIONE AMBIENTALE (estratto Tav. n. 6)



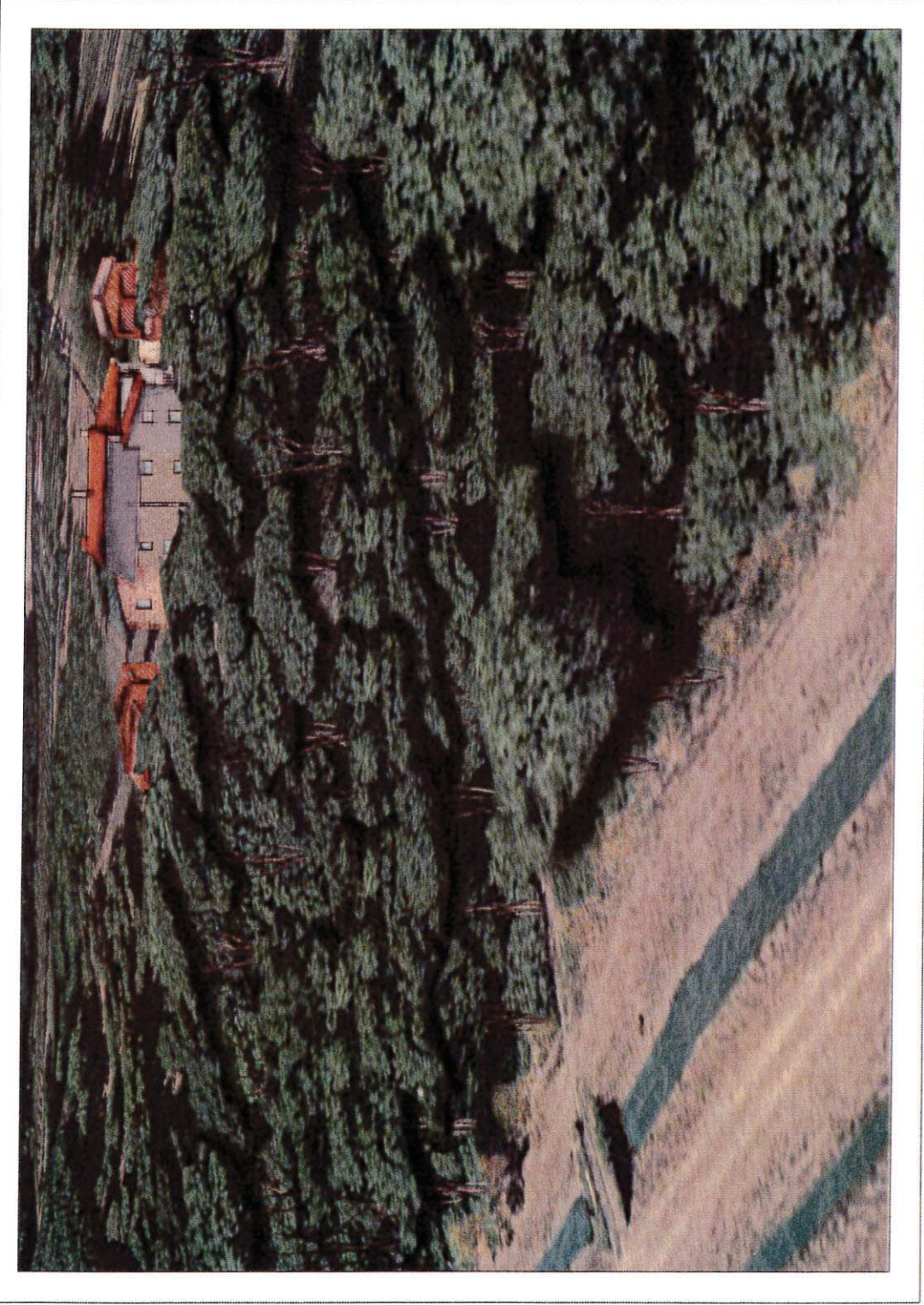
— Confine di proprietà
- - - Limite Piano Attualivo



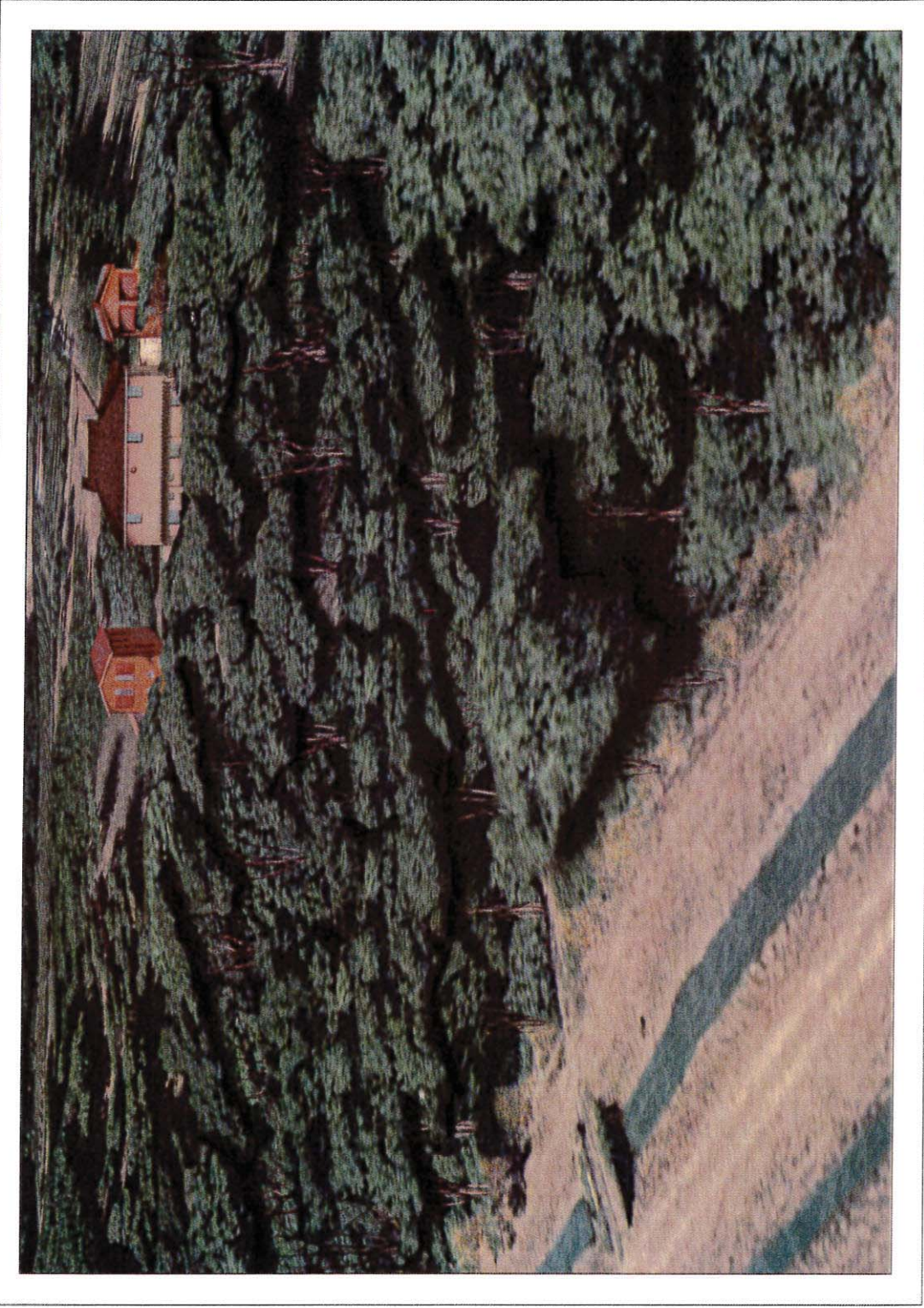
Vista prospettica da sud-est
"STATO ATTUALE"



Vista prospettica da sud-est
"STATO DI PROGETTO"



Vista prospettica da nord (torrente Sibolla)
"STATO ATTUALE"



Vista prospettica da nord (torrente Sibolla)
"STATO DI PROGETTO"

CARATTERI AMBIENTALI ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI

1 - FABBRICATO PRINCIPALE

2 - EX-FIENILE

3 - NUOVA UNITA' ABITATIVA

A1
Descrizione sommaria del progetto

L'intervento di recupero consiste sostanzialmente nella esecuzione delle seguenti opere:

- eliminazione del corpo laterale destro del fabbricato incongruo all'immagine planivolumetrica del fabbricato; tale volumetria sarà recuperata per la formazione di nuova unità abitativa in corpo separato;
- ricomposizione planivolumetrica delle falde di copertura per ristabilire un corretto equilibrio formale nel rispetto della tipologia rurale;

- cambio di destinazione d'uso da magazzino ad alloggio civile abitazione;
- intervento di conservazione e restauro del corpo principale con il mantenimento di tutti i caratteri architettonici: gronde, mandorlati, archi;
- formazione di nuova scala interna per accedere al piano primo attualmente assente;
- eliminazione dei piccoli corpi di fabbrica non significativi posti sul lato est e recupero della relativa volumetria con accorpamento sul lato ovest;

- nuovo piccolo fabbricato composto da due piani fuori terra con relativi accessori esterni e contigui alla volumetria del corpo principale. La localizzazione del fabbricato nasce per determinare una configurazione a corte con gli edifici esistenti, elemento che caratterizza gli insediamenti presenti nella campagna circostante.

A2
Elementi architettonici caratterizzanti e decorativi

- ridifinizione delle aperture per renderle più consone alla tipologia del fabbricato;
- riapertura di finestre ad arco precedentemente tamponate;
- conservazione con ampliamento del lastricato in pietra fino a comprendere il fronte principale dell'intero fabbricato;

- conservazione dei mandorlati e delle aperture ad arco posti a piano primo;
- rimodellamento aperture piano terra per renderle funzionali alla nuova destinazione nel rispetto tipologico della tradizione dei finilli/carraia.

- riproposizione dei principali caratteri tipologici dei finilli, quali: mandorlati, aperture ad arco, paramento faccia a vista;

A3
Numero alloggi previsti

2

1

1

A4
Destinazione d'uso

Piano Terra

Piano Primo

civile abitazione e relativi accessori

civile abitazione e relativi accessori

civile abitazione e relativi accessori

civile abitazione e relativi accessori

civile abitazione e relativi accessori

civile abitazione e relativi accessori

B ELEMENTI COSTRUTTIVI				
		1 - FABBRICATO PRINCIPALE	2 - EX-FIENILE	3 - NUOVA UNITA' ABITATIVA
B1	Strutture e materiali			
S t r u t t u r e	Elevazione	risanamento e mantenimento della muratura portante perimetrale ed interna mista a mattone e pietre, con interventi di deumidificazione	risanamento e restauro della muratura portante perimetrale ed interna in mattoni	muratura portante in laterizio con interposizione di isolamento termico, foderato esternamente in mattoni faccia a vista
	Orizzontamento	rifacimento di tutti i solai in legno con eliminazione di quelli in laterizio realizzati successivamente	solai in legno	solai in legno
	Copertura	ricomposizione delle falde con realizzazione di nuova copertura a padiglione con struttura in legno, formata da travi e travicelli "asciati" in castagno; mezzane in cotto rigorosamente di recupero; gronda in travicelli	struttura in legno: travi travicelli e mezzane;	struttura in legno: travi travicelli e mezzane;
	Scale	limitata modifica alle scale interne con ridistribuzione pedata/alzata e inserimento di gradini in pietra	gradini in pietra	gradini in pietra
	Paramento	finitura completa di tutte le facciate con intonaco miscelato in opera con bio-calce	finitura faccia a vista	finitura faccia a vista
F i n i t u r e	Manto di cop.	nuovo manto di copertura in tegoli e coppi con impiego di materiale di recupero: gronda e discendenti in rame	recupero di tegoli e coppi originari del fabbricato	inserimento di tegoli e coppi di recupero
	Infissi	in legno di castagno con tipologia afferente alla casa colonica	in legno di castagno con tipologia afferente alla casa colonica	in legno di castagno con tipologia afferente alla casa colonica

1 - FABBRICATO PRINCIPALE		2 - EX-FIENILE		3 - NUOVA UNITA' ABITATIVA	
C DATI URBANISTICI					
C1 Superfici e volumi dei fabbricati					
Tot.	Sup. coperta: mq 442,80	442,60*	mq 107,65	mq 111,95	111,75*
Tot.	Sup. utile lorda: mq 855,20	855,00*	mq 200,05	mq 208,65	208,45*
Tot.	Volume: mc 2740,66	2710,12*	mc 577,10	mc 621,38	620,84*
C2 Superfici dei nuovi alloggi					
	Sup. utile lorda	Ab. insediabili	Sup. utile lorda	Ab. insediabili	Sup. utile lorda
					Ab. insediabili
Alloggio 1	mq 197,80	4			
Alloggio 2	mq 248,70	4			
Alloggio 3			mq 200,05	4	
Alloggio 4					mq 208,65
Totale superficie alloggi:		mq 855,20	855,00 *		mq 208,65
Totale abitanti insediabili:		n°16			4
* (correzione a seguito di Parere Commissione Edilizia)					
C3 Verifica Superfici e Volumi dei fabbricati: Attuale - Progetto					
Stato Attuale			Stato di Progetto		
Superficie coperta: mq 471,40			Superficie coperta: mq 442,80		
Superficie utile lorda: mq 855,90			Superficie utile lorda: mq 855,20		
Volume: mc 2712,66			Volume: mc 2740,66		
			2710,12*		

D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa

- Valutate le risultanze della scheda di analisi dei fabbricati esistenti ;
- Considerata la localizzazione degli immobili nel contesto ambientale e paesaggistico;
- Tenuto conto del quadro conoscitivo storico, tipologico ed evolutivo (rappresentato negli elaborati grafici e nella relazione tecnica e fotografica) che hanno portato alla attuale configurazione planivolumetrica;

- In attuazione delle norme del **Regolamento urbanistico approvato** e della relativa e specifica **scheda normativa di indirizzo progettuale n° 73** che ne definisce gli obiettivi per il recupero del patrimonio edilizio: **"Recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenza, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso"**;

Norme

Il progetto di recupero edilizio con destinazione residenziale dei fabbricati avverrà nel pieno e totale rispetto dei caratteri architettonici dell'edilizia rurale e comprensivo della valorizzazione dell'intorno ambientale.

Gli interventi ammissibili previsti dal Piano di Recupero comprendono quanto indicato all'art. 92 del Regolamento Urbanistico Comunale.

In particolare per i fabbricati sono consentiti:

-Fabbricato 1 (edificio principale):

- Intervento di demolizione di una porzione "aggiunta" sul lato est dell'edificio corrispondente all'ultima fase di ampliamento del fabbricato ritenuta incongrua e recupero della relativa superficie utile lorda, del volume e della superficie coperta per la costruzione di un nuovo piccolo fabbricato sul lato est; (*intervento di sostituzione edilizia parziale*);
- Ristrutturazione edilizia per la parte più consistente dell'edificio mantenendo l'attuale assetto planimetrico ma con una ricomposizione volumetrica e un riordino delle falde di copertura;

- Fabbricato 2 (ex fienile):

- Intervento di demolizione di piccoli corpi edili addossati sul lato nord e recupero, della superficie utile lorda, del volume e della superficie coperta al solo fine di realizzare un nuovo locale accessorio da accorparsi al lato ovest ; (*intervento di sostituzione edilizia parziale*)
- Ristrutturazione edilizia del corpo principale del fabbricato con inserimento di un collegamento verticale interno attualmente assente;

- Fabbricato 3 (ex carraia):

- Intervento di demolizione di tutto il fabbricato ritenuto di scarso valore architettonico e recupero della superficie utile lorda, del volume e della superficie coperta per la costruzione del nuovo piccolo fabbricato localizzato nel contesto del manufatto demolito; La volumetria utilizzata per la costruzione del nuovo edificio è derivata dall'edificio 3 e dalla porzione demolita dell'edificio 1 (*"intervento di sostituzione edilizia"*).

Parametri urbanistici:

Tutti gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia da effettuarsi sui fabbricati non potranno nel loro insieme comportare incrementi di: superficie utile lorda, volume, e superficie coperta.

Unità abitative

Le unità abitative risultanti dalla attuazione degli interventi saranno:

- n° 2 unità residenziali con accessori nel fabbricato principale 1;
- n° 1 unità residenziale dal recupero dell'ex fienile (fabbricato 2);
- n° 1 nuova unità residenziale nell'edificio di nuova costruzione.

Complessivamente dalle tre unità abitative attualmente esistenti nel fabbricato principale, con l'attuazione del piano ed il recupero esteso a tutti i fabbricati si ottengono n° 4 unità abitative con relativi accessori, ed un numero presunto di abitanti insediabili pari a 16.

Accessori e pertinenze

E' ammessa unicamente la costruzione di un piccolo locale interrato destinato ad ospitare gli impianti tecnici delle unità abitative commisurato agli ingombri delle diverse apparecchiature tecnologiche.

E' ammessa la costruzione di pergolati solo sui fronti laterali o retrostanti dei fabbricati nella misura di 25 mq. per ogni unità abitativa da realizzarsi in legno e pilastri in mattoni di recupero.

Non saranno considerati incrementi volumetrici gli spessori delle murature oltre cm 30 finalizzati al contenimento energetico.

Area di sosta

E' previsto il rispetto della Legge 122/89 relativamente alle aree di sosta e manovra.

Modalità e attuazione degli interventi:

Gli interventi edilizi saranno attuati in tre distinte fasi corrispondenti ai fabbricati interessati dall'intervento:

- 1° fase fabbricato principale (edificio 1) ;
- 2° fase recupero abitativo dell'ex fienile (edificio 2);
- 3° fase costruzione nuova unità abitativa (edificio 3).

Per ciascuna fase di intervento sarà presentato specifico progetto edilizio nel rispetto delle Norme del PdR ~~con la procedura della SCIA~~ secondo i titoli abitativi richiesti dalla L.R. 65/2014.

L'ambito temporale di attuazione degli interventi previsti dal PdR è previsto nei 10 anni successivi dalla approvazione.

Mantenimento e valorizzazione dei caratteri architettonici dell'edilizia rurale:

Nella attuazione degli interventi edilizi è previsto il recupero ,la valorizzazione, il rispetto di tutti i caratteri architettonici tipici della edilizia rurale: intonaci, risanamento porzioni a facciavista, gronde in legno o mezzane, manto di copertura con tegole e coppi di recupero, comignoli tradizionali, infissi in legno, tipologia delle aperure, pavimentazioni esterne, colorazioni e tinteggiature originarie rilevabili su alcune porzioni di muratura.

Il solaio intermedio e la copertura saranno interamente in legno con sostituzione delle porzioni ove presenti solai in laterizio ed eliminazione del manto in eternit corrispondente ad una falda della copertura.

L'intervento sul fabbricato principale comprende una ricomposizione delle falde di coperture con minimi incrementi volumetrici per restituire un carattere di unitarietà compositiva .

Per l'ex fienile fabbricato 2 saranno mantenute le porzioni a mandorlato di mezzane e restaurata la superficie a facciavista delle murature perimetrali.

Per quanto riguarda i caratteri costruttivi, tipologici e formali del nuovo fabbricato essi saranno contestualizzati ed integrati con l'edificato esistente riprendendo gli elementi di finitura del contrapposto fienile esistente; il paramento esterno sarà realizzato con impiego di mattoni a vista di recupero.

Sistemazione delle aree scoperte:

Le tavole di progetto evidenziano tutti i tipi di intervento previsti nelle aree scoperte di proprietà; la attuazione avverrà per le aree comprese all'interno del perimetro di attuazione del PdR con l'attuazione delle presenti norme, e per le altre aree esterne con ricorso a specifiche richieste agli Enti preposti.

Aspetto vegetazionale

E' previsto il recupero ambientale e la riqualificazione vegetazionale di tutte le aree di proprietà considerata il contesto attuale degradato per gli anni di abbandono e per la introduzione di piantumazioni artificiali prevalentemente costituite da pini e cedri, che risultano tra l'altro interessate da rilevante fenomeno di infestazione da Mazzococco.

L'intervento di riqualificazione prevede il taglio radicale di dette piantumazioni e la sostituzione con piante autoctone e/o ripristino delle aree coltivate (tale intervento sarà oggetto di specifica richiesta alle Autorità competenti). Complessivamente si intende restituire al complesso edilizio ed alle aree di sua pertinenza quella immagine ed i caratteri ambientali pertinenti alle aree rurali e alle unità poderali che lo contraddistingueva prima della fase di abbandono.

Interventi previsti:

- estensione delle parte olivata, estensione della parte a frutteto , costituzione di un nuovo filare di cipressi in sostituzione dei pini infestati, riqualificazione nocciuolo esistente, ripulitura delle aree infestate da rovi con recupero dei ciliegi selvatici esistenti ed incremento degli stessi; riqualificazione vegetazionale delle aree interessate dalle pinete previa asportazione di tutte le piante ammalorate, con la valorizzazione delle querciole esistenti e l'introduzione di corbezzoli, ciliegi selvatici, biancospino, ginestre, ; introduzione di piante autoctone e tipiche della zona nel contesto del resede dei fabbricati: giuggioli, noci, aceri campestri, sorbi, nespole.

Sistemazione del terreno circostante i fabbricati e ripristino delle scoline:

Pur essendo i fabbricati inseriti in una radura pressochè pianeggiante, con precedenti artificiali interventi è stata operata un livellamento dei piccoli terrazzamenti antistanti il fabbricato al tempo dell'abbandono della coltivazione e l' introduzione della pineta artificiale; tali interventi hanno creato una pendenza ed uno scolo delle acque verso gli edifici. Nell'ambito della sistemazione del terreno (resede dei fabbricati) sarà ripristinata la situazione originaria con minimo rimodellamento delle pendenze e realizzazione di scoline di raccolta per l'allontanamento delle acque.

Sarà inoltre ripristinato il sistema di scolo e raccolta delle acque pluviali con ripulitura di tutte le fosse campestri esistenti ed eventualmente incrementate in modo da convogliare le acque senza arrecare danni da dilavamento superficiale.

Viabilità e recinzioni

L'intervento sulla viabilità è ridotto all'indispensabile per disimpegnare le unità abitative, ciò avverrà con formazione di stradelli e aree di parcheggio realizzati con sottofondo in ghiaia che subirà rapidamente un naturale inerbimento; il selciato in pietra grigia di matraia sul fronte del fabbricato in corrispondenza del nucleo originario sarà ripulito e valorizzato; è escluso l'impiego di autobloccanti. Per quanto riguarda le recinzioni è previsto il ripristino del cancello esistente sulla viabilità di accesso.

Smaltimento liquami:

Trattandosi di area agricola sprovvista di fognatura pubblica, lo scarico dei liquami sarà centralizzato per tutte e 4 le unità abitative con impiego di fosse settiche Imhof recapitanti in uno smaltimento con sistema di fitodepurazione opportunamente dimensionato.

Risparmio energetico:

Nel merito del contenimento dei consumi energetici oltre a predisporre l'involucro edilizio nel rispetto delle normative attuali, si prevede:

- realizzazione di tetto ventilato per riduzione consumi energetici nella periodo estivo;
- Eventuali controfondere esterne alle murature esistenti per migliorare il comportamento energetico dei muri perimetrali;
- impianto centralizzato per le due unità abitative inserite nel fabbricato principale alimentato da pompa di calore con utilizzo di energia geotermica con boiler di accumulo di grandi capacità;
- produzione acqua calda sanitaria con impiego di pannelli solari termici da posizionarsi su falde secondarie;
- Pannelli fotovoltaici inseriti su falde secondarie non su prospetti principali;
- Per la attuazione degli interventi di risparmio energetico e relativi impianti di accumulo sarà realizzato un locale tecnico interrato idoneo ad ospitare le apparecchiature necessarie.

Obiettivo dell'intervento edilizio è quello di realizzare unità abitative in classe A1.

Rispetto disposizioni relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna

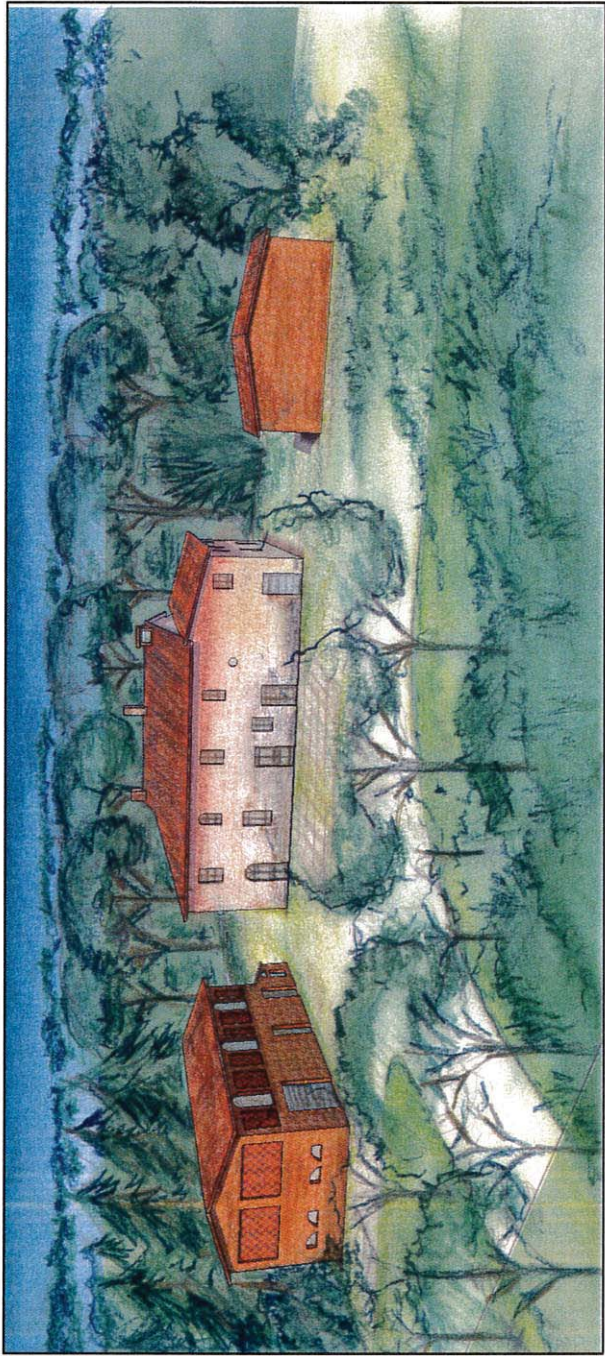
In attuazione di quanto previsto all'art. 205 del Regolamento Urbanistico approvato ed in particolare di quanto indicato al punto 9 circa l'obbligo di accertare la presenza di siti di rifugio di Chiroteri e Strigiformi durante la fase di ristrutturazione, laddove la presenza sarà constatata verranno applicate le precauzioni contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chiroteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi" predisposte dal Ministero dell'Ambiente e ISPRA. In particolare in sede progettuale è stata ipotizzata la realizzazione di una grotta interrata nella arginatura esistente esterna al perimetro di attuazione del PdR per favorire lo spostamento della colonia dei Chiroteri presenti nel sottotetto. Relativamente alla presenza accertata degli strigiformi saranno prese le seguenti precauzioni: smontaggio della copertura del fabbricato principale dopo il periodo della cova, mantenendo in essere le coperture dei fabbricati accessori che saranno smantellati in tempi successivi. Considerato inoltre che l'intervento prevede il reimpiego dei materiali originari per il manto di copertura (tegole e coppi) esistenti o integrati, non sarà difficile per tali specie di strigiformi trovare in essa nuovamente rifugio.

***Risorsa idrica:**

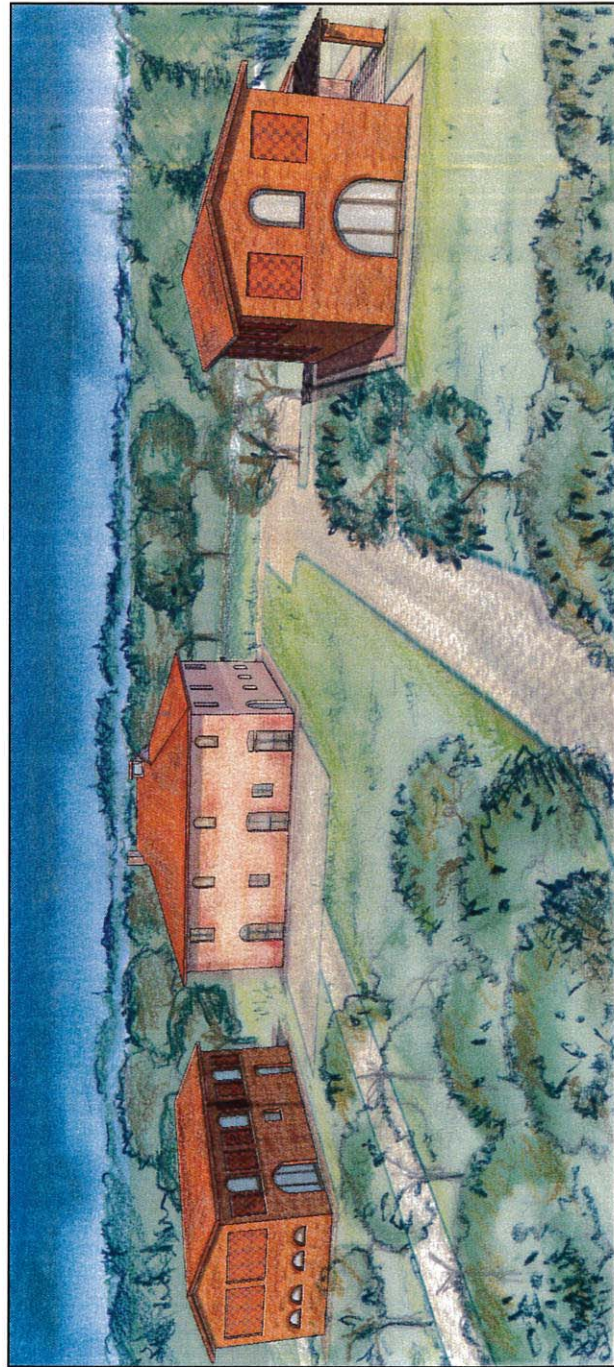
Per tutti gli usi non potabili sarà utilizzata l'acqua del pozzo esistente nel resede dei fabbricati



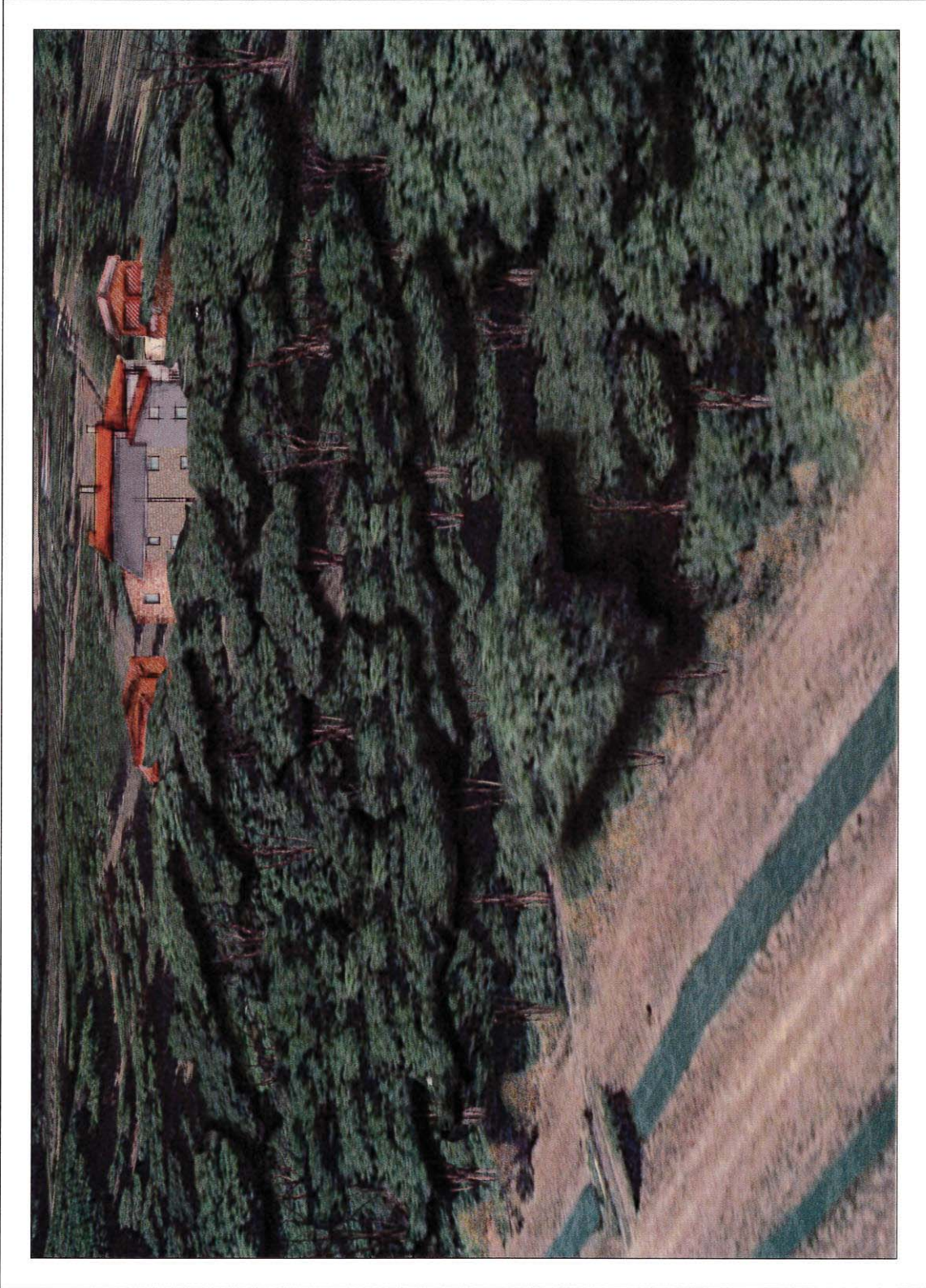
*Come da prescrizione Relazione Paesaggistica capitolo 5.3



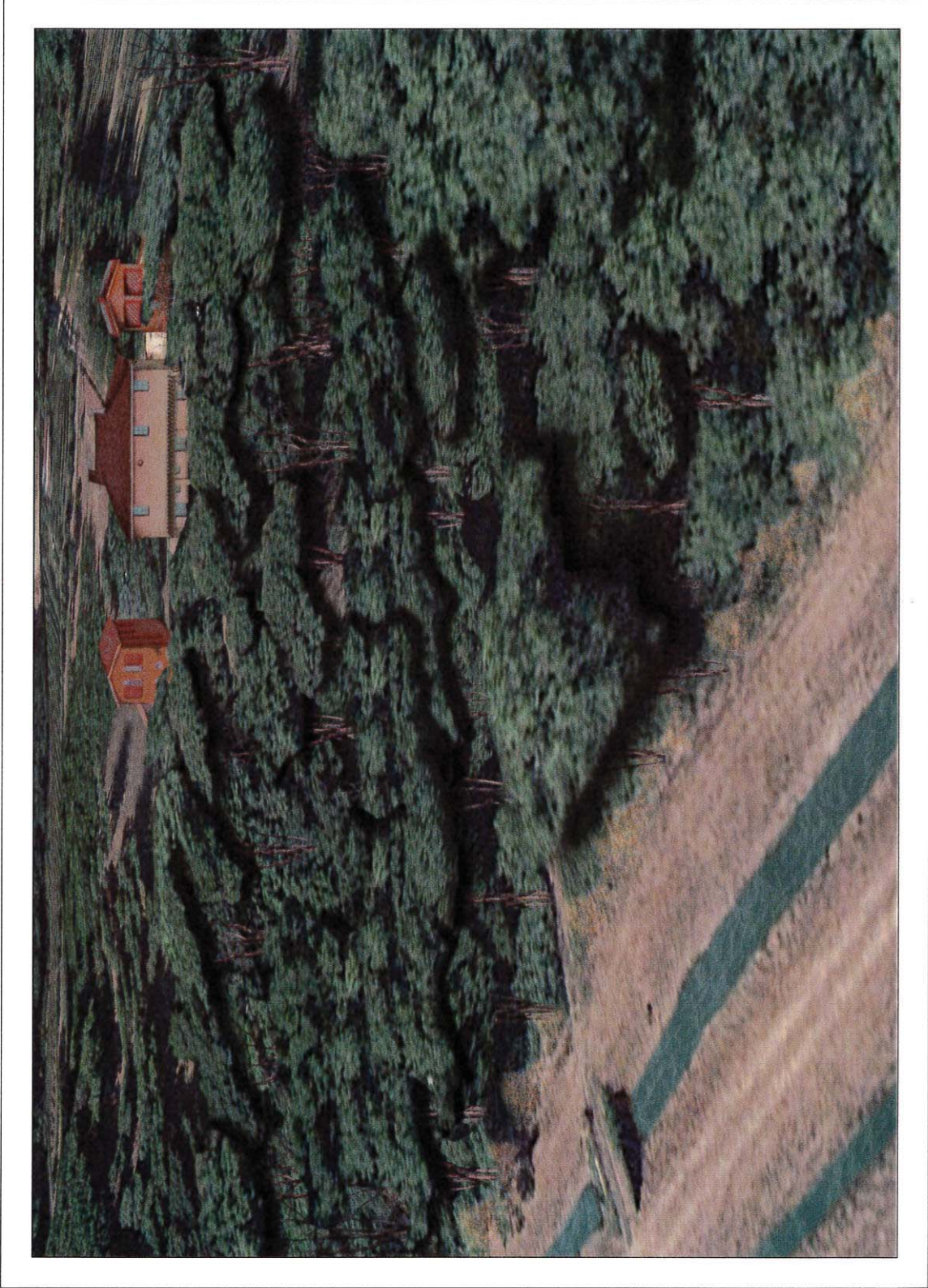
Vista prospettica da sud-est
"STATO ATTUALE"



Vista prospettica da sud-est
"STATO DI PROGETTO"



Vista prospettica da nord (torrente Sibolla)
"STATO ATTUALE"



Vista prospettica da nord (torrente Sibolla)
"STATO DI PROGETTO"