

PIANO DI RECUPERO "Via Baronci"
per trasferimento di volumetrie esistenti e contestuale
variazione di destinazione d'uso in residenziale
in Marti, via Baronci

RELAZIONE TECNICA
e d ILLUSTRATIVA

Committente: Cogliano Daniele, Cogliano Adelaide,
Cogliano Mirella, Fontanarosa Maria

Il tecnico
Ing. Andrea Benvenuti

INQUADRAMENTO AMBIENTALE E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

La proprietà dei richiedenti il presente Piano di Recupero è composta da terreni e fabbricati situati in Marti, lungo l'attuale tracciato della via Baronci.

I terreni, di natura collinare, sono prevalentemente adibiti ad uliveto e bosco, con una parte a seminativo e vigneto, si estendono per una superficie complessiva di circa 36 840 mq.

Lungo la viabilità esistente sono presenti due fabbricati posti in aderenza alla strada: uno adibito a civile abitazione, l'altro in passato utilizzato come fienile, attualmente è adibito a magazzino a piano terreno e in disuso a piano primo.

L'accesso pedonale e carrabile dalla strada ad uso pubblico avviene per il tramite di due varchi di discrete dimensioni.

Uno dei proprietari intende realizzare una nuova unità abitativa di tipo indipendente da utilizzare come propria abitazione utilizzando la volumetria del magazzino esistente. In questa situazione si rende opportuno la rilocalizzazione della stessa, in posizione più distante dall'altro edificio e dalla via Baronci, in modo da creare per ciascun edificio un adeguato resede esclusivo di pertinenza, anche nell'ottica di una futura divisione immobiliare tra gli attuali proprietari.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proprietà interessata dal presente intervento, nello strumento urbanistico vigente, risulta classificata come AREA AGRICOLA.

I due edifici presenti sono schedati nel vigente Regolamento Urbanistico con schede n. 33-Edificio di base (fabbricato uso abitativo) e 33a-Edificio di base (fienile) del sistema della collina.

Il fabbricato oggetto di intervento è quindi individuato con la scheda 33a, mentre l'edificio di cui alla scheda 33 deve intendersi escluso dalle Norme di Attuazione del presente Piano di recupero in quanto non interessato da interventi.

La zona non risulta soggetta a vincoli paesaggistici o idrogeologici.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'immobile interessato dal presente intervento, si rappresenta al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in val d'Arno, nel foglio di mappa 22 particella 310 sub 3, mentre il fabbricato abitativo è individuato dai subb. 1 e 2 del mappale 310.

Il nuovo fabbricato sarà costruito sulla particella 35 del foglio 23 sempre di proprietà dei richiedenti.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Come accennato in premessa, il complesso immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero è composto da un fabbricato abitativo e uno uso magazzino, le intenzioni progettuali prevedono lo spostamento di quest'ultimo con variazione di destinazione d'uso in residenziale.

Il fabbricato abitativo già esistente (non interessato dal presente Piano di recupero) si sviluppa su due piani fuori terra della superficie di circa 120 mq a piano, ed è utilizzato come abitazione e garage.

Il magazzino, realizzato con struttura in muratura di caratteristiche povere, presenta una superficie in pianta di circa 63 mq a piano per uno sviluppo complessivo di due piani fuori terra. L'accesso al primo piano avviene mediante scala a pioli esterna. La copertura è a capanna con manto di copertura in cotto e struttura portante in legno. I solai interni sono in latero-cemento.

Questo fabbricato allo stato attuale non è completamente utilizzato in quanto, sia per la tipologia costruttiva, sia per le caratteristiche statiche non può essere variato di destinazione d'uso senza pesanti interventi strutturali.

I due fabbricati sono posizionati in vicinanza tra loro ed insistono sulla medesima particella catastale con andamento pianeggiante in fregio alla via Baronci.

Conformità Urbanistica

Non è stato possibile reperire pratiche edilizie relative alla edificazione degli edifici sopra menzionati.

Il fabbricato di abitazione principale risulta presente al Catasto Leopoldino ed è stato interessato da interventi edilizi con pratica Edilizia n. 414/74.

Il fabbricato uso magazzino è già presente al Catasto di Impianto e ad oggi non risulta essere stato interessato da alcun intervento edilizio successivo al 1967.

Viabilità pubblica

La Via Baronci, già Via dell'Aspro, è una strada pubblica classificata come Vicinale.

L'attuale tracciato, che parte da Via Mazzana fino all'edificio abitativo di proprietà dei richiedenti, e piegando verso Ovest, termina nella valle di Risciolo, è in carico al Demanio Pubblico delle Strade.

Il tratto successivo, che parte dal limite resede dell'edificio (particella 310) e raggiunge le particelle 30 e 283 del Foglio di Mappa 22, su cui sono presenti fabbricati abitativi, è classificato come Strada privata e insiste interamente sul terreno di proprietà dei richiedenti. Tutto il lato Est della particella 310 è fattivamente utilizzato come strada pur non essendo cartograficamente definito.

Va rilevato che il tracciato della porzione pubblica della via Baronci a partire dall'edifici di proprietà dei richiedenti, fino alla valle di Risciolo, ha perso la pubblica utilità in quanto termina direttamente nel corso d'acqua che in passato veniva utilizzato anche come via carrabile.

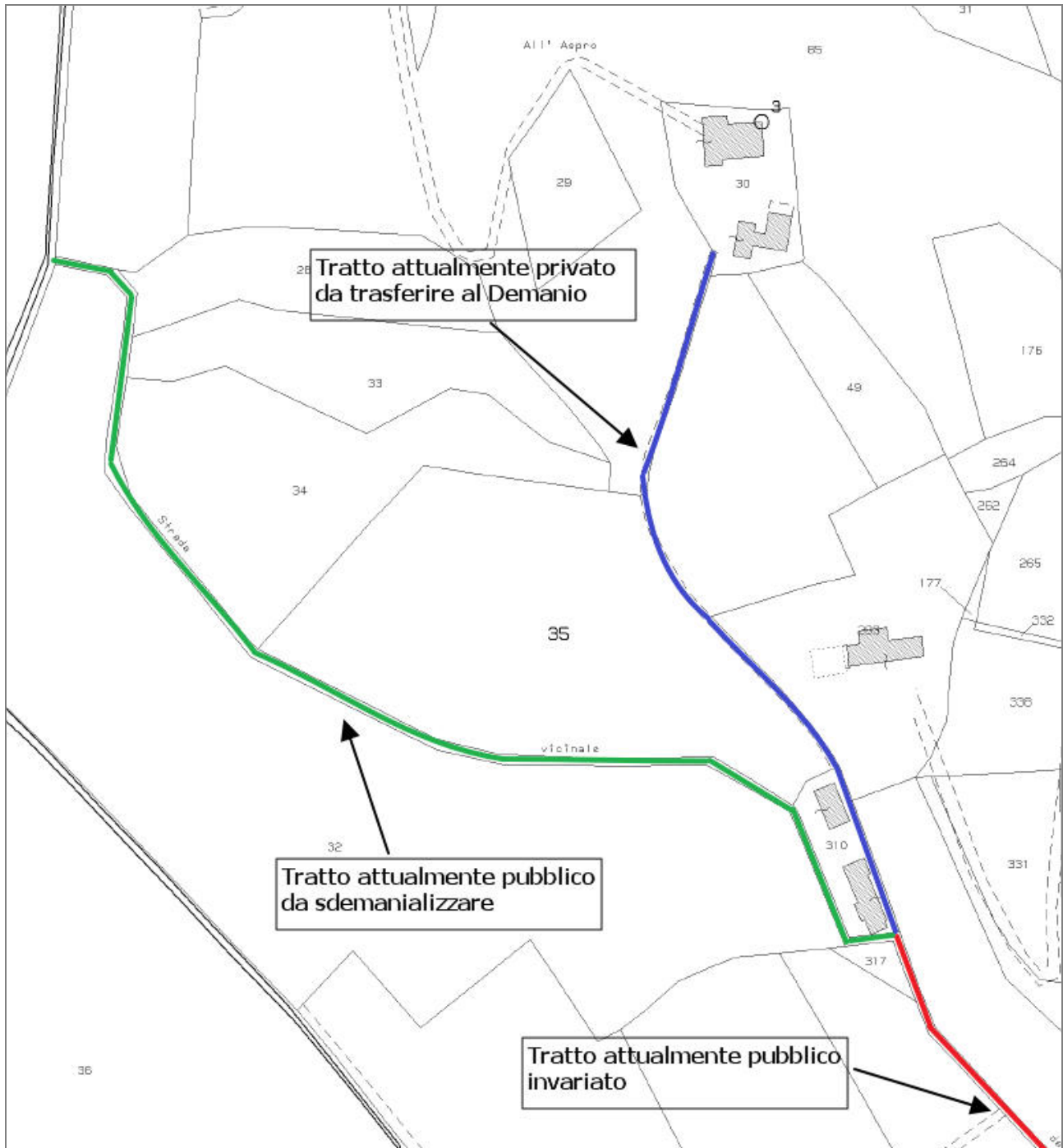
Ad oggi, quindi, la porzione di tracciato di cui sopra, risulta funzionale esclusivamente per i terreni agricoli contermini tutti di proprietà dei richiedenti.

In merito alla porzione privata di uso pubblico, va rilevato che nel tempo essa ha subito un aggravio di utilizzo, in quanto funzionale per l'accesso a residenze e attività

agrituristiche insediatesi su altre proprietà che comporta consistenti interventi di manutenzione.

Nell'ottica di conformare la situazione giuridica alla situazione di fatto, si ritiene opportuno rendere esclusivo l'utilizzo della porzione verso il fondo valle mediante sua sdemanializzazione e al contempo trasferire al demanio pubblico la porzione in proseguimento verso le abitazioni di cui alla particelle 30 e 283 del Foglio di Mappa 22.

La permuta avverrebbe in modo gratuito per l'amministrazione, con ogni onere a carico dei richiedenti.



Rappresentazione schematica della via Baronci su estratto catastale

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto nel presente Piano di Recupero consiste nella razionalizzazione e riqualificazione dell'area mediante la demolizione dell'edificio uso magazzino e sua ricostruzione a distanza dall'altro fabbricato sempre su terreno di proprietà dei richiedenti con conseguente variazione di destinazione d'uso in residenziale.

Il nuovo fabbricato presenta caratteristiche architettoniche simili all'edificio esistente: pianta rettangolare con rapporto tra i lati simile all'attuale, sviluppo su due piani fuori terra, oltre piano interrato, copertura a capanna con gronda in legno, orientamento delle facciate analogo all'attuale.

La posizione candidata del nuovo edificio è in prossimità del varco di accesso più a Nord e comunque tale da essere ad almeno a 10 m dalla strada esterna. Sfruttando l'orografia del terreno, al fine anche di trovare un orizzonte litologico più adatto per le fondazioni, si prevede la realizzazione di un vano completamente interrato ad uso garage e servizi dotato di un unico accesso carrabile dal fronte Ovest.

Attualmente l'area risulta interessata da alcuni basamenti in cls residui della demolizione di manufatti precari e adibita a piazza e zona parcheggio per mezzi e attrezzature agricole, a fianco dei quali è stata temporaneamente depositata attrezzatura edile, in passato contenuta nei fabbricati precari demoliti e di proprietà dei richiedenti, che sarà impiegata nella realizzazione del nuovo edificio.

L'edificio sarà corredato di una loggia posta sui lati Ovest e Nord e una pensilina di protezione dalle intemperie posta sopra la porta di ingresso.

Il resede a corredo dello stesso (attualmente incolto) sarà arredato a verde con posizionamento di una piscina interrata di esigue dimensioni e un car-port per lo stazionamento di massimo 2 autovetture. Il vano tecnico a servizio della piscina sarà completamente interrato e di misure strettamente necessarie al contenimento dell'impiantistica necessaria al funzionamento della stessa.

Per il riempimento della vasca non sarà utilizzata acqua del pubblico acquedotto. Si potrà ricorrere alla fornitura mediante cisterne o all'utilizzo dell'attuale pozzo presente nel resede del fabbricato abitativo o alla eventuale terebrazione di un nuovo pozzo (da utilizzare anche per l'irrigazione del verde).

Le acque di svuotamento della vasca (opportunamente depurate da cloro o altri agenti chimici) saranno convogliate nelle fosse campestri esistenti nel fondo valle mediante opportuna rete di tubazioni in modo da non generare erosione del reticolo idraulico minore o instabilità dei pendii.

Le facciate esterne saranno rifinite prevalentemente ad intonaco civile, le coperture del fabbricato e del loggiato saranno in cotto di tipo Toscano o similare.

Le pavimentazioni dei marciapiedi saranno in cotto o similare mentre per i camminamenti esterni al fabbricato è previsto l'utilizzo di elementi autobloccanti semidrenanti o blocchi di tufo posati a secco o ghiaietto stabilizzato.

Dal punto di vista piano altimetrico si prevede una modesta riprofilatura dell'area, necessaria ad ottenere regolarità dei piani in raccordo al nuovo edificio.

L'intervento non prevede aumento di SUL rispetto allo stato attuale. Complessivamente si prevede l'insediamento massimo di un nuovo nucleo familiare.

Fasi operative

Il presente strumento urbanistico prevede la demolizione di un edificio uso magazzino individuato negli elaborati grafici con la lettera 'A' e costruzione, in diversa posizione, di un nuovo fabbricato uso abitativo individuato negli elaborati grafici con la lettera 'B'.

Dato che l'edificio A è fattivamente utilizzato come magazzino e deposito si prevede la sua demolizione successivamente alla completa edificazione del nuovo fabbricato (B) e comunque prima dell'attestazione di abitabilità.

DOTAZIONI URBANISTICHE DELL'AREA

Attualmente l'area oggetto del presente Piano di Recupero è servita dal pubblico acquedotto, energia elettrica e connessione telefonica. Il dimensionamento delle reti è sicuramente sufficiente per soddisfare i bisogni di una nuova unità abitativa.

Riguardo agli spazi a parcheggio a servizio esclusivo del fabbricato si rimanda alla specifica verifica in tavola 5 allegata al presente deposito.

In virtù di quanto esposto sopra si può ritenere che l'intervento proposto sia sostenibile per quanto riguarda il fabbisogno di servizi primari, non necessitando di specifiche opere di urbanizzazione.

Riguardo allo smaltimento dei liquami è prevista la realizzazione di un apposito sistema a servizio esclusivo della nuova unità.

ACCESSI STRADALI

Per quanto riguarda l'accesso stradale di ogni unità immobiliare si prevede l'utilizzo dei varchi esistenti su via Baronci con eventuale risagomatura ed adattamento.

Montopoli V.A. lì 02 Dicembre 2016

Il Tecnico