

COMUNE DI BIBBIENA

OGGETTO:
PIANO DI RECUPERO ZONA
NS16E POSTA IN LOC.
MARCIANO VOCABOLO
CAMIGLIANO

PROPRIETÀ:
ACCIAI FERNANDO
ACCIAI FERNANDA
ACCIAI ROBERTO
ACCIAI ANACLETO

ELABORATI DI PROGETTO
RELAZIONE STORICA
RELAZIONE TECNICA
DOC. FOTOGRAFICA

Tecnici incaricati:
Ing. BALESTRI LUCA

TAVOLA

01

Data:

Aprile 2015

AGGIORNAMENTO 2019
integrazione

Oggetto: Variante al piano di recupero relativo ad un'area posta in loc. Marciano Voc. Camigliano identificata nel vigente R.U. in zona E4 ambito N 16E e censita al catasto terreni del Comune di Bibbiena nel foglio 32 particella 99 parte e al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Bibbiena nel foglio 32 particelle 153, 154 e 155.

RELAZIONE STORICA

Come possiamo desumere dalla documentazione fotografica allegata, l'edificio esistente ha origine dall'edilizia spontanea e semiprefabbricata necessaria per la coltivazione del fondo agricolo, e pertanto di nessuna rilevanza storica.

Il fondo agricolo non risulta coltivato, infatti gli attuali proprietari (con provenienza da successione ereditaria), svolgendo tutti altre attività non connesse con l'agricoltura, non sono in possesso dei titoli di imprenditori agricoli.

Il P.d.R. richiesto ha come oggetto l'area e le costruzioni ivi insistenti (di valore storico nullo) composte da un edificio semiprefabbricato ex fienile ed annesso oltre ad altri annessi fatiscenti a carattere agricolo.

RELAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto ubicata in Località Marciano Voc. Camigliano, nel Comune di Bibbiena, è posizionata lungo la strada vicinale Marciano - Gressa.

Questa è inquadrata territorialmente nel vigente R.U. in zona E4 ambito N 16E e censita al catasto terreni del Comune di Bibbiena nel foglio 32 particella 99 parte e al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Bibbiena nel foglio 32 particelle 153, 154 e 155.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'edificio esistente ha origine dall'edilizia spontanea e semiprefabbricata necessaria per la coltivazione del fondo agricolo, e pertanto di nessuna rilevanza storica.

Il P.d.R. richiesto ha come oggetto l'area e le costruzioni ivi insistenti (di valore storico nullo) composte da un edificio semiprefabbricato ex fienile ed annesso oltre ad annessi fatiscenti a carattere agricolo.

E' stato approvato un piano di recupero per l'area con avviso di efficacia pubblicato sul Burt n. 21 del 25/05/2016.

INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Oltre alla destinazione d'uso agricola si prevede la possibilità della destinazione residenziale e di quella turistico ricettivo.

Gli interventi ammessi potranno essere fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 con recupero totale della volumetria esistente.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 30%

- altezza massima ml.: 6,50

La proposta progettuale allegata al progetto di piano di recupero prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con la realizzazione di un edificio a carattere residenziale avente caratteristiche architettoniche congrue agli edifici rurali, in ottemperanza alle caratteristiche tipologiche e costruttive di cui all'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

In particolare l'edificio in progetto dovrà presentare una struttura semplice con copertura a doppia capanna con gronde realizzate con mensole di legno e assito o mezzane in cotto e sovrastante manto in coppi ed embrici di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere rifinite in pietrame o con intonaco avente coloriture nelle tonalità cromatiche delle terre. Le riquadrature alle finestrate dovranno essere in pietra; gli infissi dovranno essere in legno o materiali del tutto simili per aspetto.

Il resede pertinenziale dovrà essere sistemato a giardino con percorsi carrabili inghiaati o pavimentati in pietra o elementi che ne riproducano le caratteristiche cromatiche e materiche.

Si prevede inoltre la possibilità di realizzazione di una piscina e di manufatti ed elementi di arredo degli spazi pertinenziali, così come definiti all'art. 20 del Regolamento Edilizio Unico dei Comuni del Casentino.

Soci, 22/11/2019

Il progettista
Ing. Luca Balestri

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





