

file: PdR gio/20

COMUNE DI BIBBIENA
PROVINCIA DI AREZZO

PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO PERTINENZIALE
POSTO IN LOC. SAN DONATO - SOCI

COMMITTENTE

GIOVANNINI Nadia

DATA AGO. '20

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA



geom. **ennio cerofolini** studio tecnico
via roma 8/b - rassina - ar - tel. 337621645

- RELAZIONE TECNICA -

Oggetto: Legge 457/1978 – art.lo 28 – LRT 65/2014 – art.lo 119 - Piano di Recupero del fabbricato pertinenziale posto in loc San Donato - Soci di proprietà della sig. Giovannini Nadia.

1. PREMESSA

Il presente Piano Attuativo, d'ora in poi denominato PdR, scaturisce dall'esigenza di recuperare una volumetria accessoria di secondaria edificazione rispetto al fabbricato di cui è pertinenza, volumetria di modeste dimensioni, ad oggi quasi totalmente deruta.

Il corpo di fabbrica in esame si colloca a servizio di fabbricato principale ex colonico denominato San Donato, posto a valle dell'abitato di Marciano di Soci, ex unità poderale tipica dei territori agricoli di mezza collina Casentinese costituite solitamente da un corpo di fabbrica principale adibito a residenza e corpi di fabbrica secondari adibiti a pertinenze rurali.

Ciò premesso e dato lo stato di fatto del volume secondario la committenza intende recuperare detto manufatto per completare il recupero delle complesso edilizio di San Donato.

2. IDENTIFICAZIONE FISICA

La volumetria interessata dal presente PdR fa parte dell'ex unità poderale denominata San Donato, unita posta a valle dell'abitato di Marciano di Soci.

Il manufatto è posto in prossimità del fabbricato principale a circa 15 mt in direzione nordovest a ridosso del limitrofo bosco.

Come si evince dalla documentazione fotografica della volumetria originaria è rimasto ben poco in quanto attualmente il manufatto risulta

deruto; ha dimensioni perimetrali di mt 5,50 x 6,60 ed era disposto su due livelli con tetto ad unica pendenza, come si evince dalla documentazione fotografica storica dell'archivio Diocesano da cui sono state desunte le altezze.

Le strutture perimetrali verticali erano costituite da muratura di pietrame di grosso spessore e alcune colonne di mattoni mentre le strutture orizzontali erano in laterizio e legno.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato è rappresentato al Catasto del Comune di Bibbiena nel foglio 31 dalla particella 805 (ex 110). Per una corretta lettura della documentazione catastale si precisa quanto segue: il manufatto è stato solo recentemente oggetto di aggiornamento catastale anche se fisicamente "presente" al momento dell'acquisto ma non accampionato in quanto già deruto. Attualmente è individuato dal subalterno 3, unità collabente F2.

4. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Nello strumento di pianificazione urbanistica comunale il manufatto ricade in Zona Agricola E2 ed è fra quelli compresi nel Patrimonio Edilizio Recente in Territorio Aperto di cui all'art. 56 delle vigenti NTA del Regolamento Urbanistico che testualmente cita:

*... Articolo. 56 **Patrimonio edilizio recente nel territorio aperto***

56.1 Oggetto Il presente articolo regola gli interventi sul patrimonio edilizio del territorio aperto costruito in epoca recente, ovvero successivo al 1930 e non schedato dal regolamento urbanistico.

56.2 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 71 e 72 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64.

56.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola Sugli edifici recenti con destinazione d'uso non agricola sono ammessi tramite intervento diretto:

- *la manutenzione ordinaria e straordinaria,*
- *restauro e risanamento conservativo,*
- *demolizione non preordinata alla ricostruzione,*
- *ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio di destinazione d'uso.*

Per tali edifici, previa redazione di piano di recupero, contenente specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica ed ambientale, potranno essere altresì ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 79 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 , che dovranno essere puntualmente verificati circa la sostenibilità paesaggistica e la rilevanza ai fini edificatori. Ai sensi dell'art.79 comma 2, lett. d) della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 sono ammesse addizioni funzionali una tantum fino ad un massimo di 120 mc. per le residenze e 100 mc. per ampliamenti non residenziali.

56.4 *Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, sono ammessi con le limitazioni di cui all'art. 81 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 e con le modalità di cui agli art. agli artt. 82, 83, 84 della medesima legge Per gli edifici e manufatti dismessi non più utilizzati per le attività agricole alla data di adozione del regolamento urbanistico, ivi compresi gli edifici di cui al comma precedente, gli interventi edilizi diretti sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Per tali edifici, previa redazione di piano di recupero, contenente specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica ed ambientale, potranno essere altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che, in riferimento alle dimensioni ed all'assetto tipologico, prevedano nuovi usi compatibili col contesto agricolo. Salvo quanto specificato per ambiti specifici è esclusa, con intervento diretto, la trasformazione ad uso residenziale.*

Oltre a ciò non risultano essere presenti ulteriori tutele e/o vincoli sovraordinati, né di carattere ambientale, né di carattere paesaggistico e/o storico-culturale.

Dalla documentazione fotografica allegata si evince dello stato dei luoghi dove si può constatare che l'appezzamento di terreno è marginalmente invaso da piante arbustive sporadiche di specie quercine sempre di origine infestante.

Cio premesso si rimanda comunque alla relazione forestale allegata.

5. RELAZIONE

L'intervento riguarda il manufatto minore posto in prossimità del fabbricato residenziale in loc. San Donato di Soci – ex unità colonica posto in sinistra orografica del torrente Archiano, nelle vicinanze della frazione di Marciano.

Il manufatto oggetto del presente PdR è ormai collassato per la maggior parte della sua consistenza ed era al servizio del fabbricato principale: la sua destinazione è quindi ex rurale.

Agli effetti delle modalità di intervento e della individuazione della zona di recupero di cui all'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457 e della ex L.R. 59/80 art. 8 sono individuate le seguenti categorie di degrado:

a) degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standard di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ;

b) degrado fisico, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici ;

c) degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto plano-volumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità ;

d) degrado socio-economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;

e) degrado geofisico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico-architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane .

Il degrado rilevato nel manufatto in questione è direttamente connesso con l'epoca di realizzazione delle stesse oltre che all'identità socio-economica della unità podereale di cui fa parte.

Il degrado Urbanistico è pressoché inesistente in quanto trattasi di una pertinenza di una civile abitazione posta nel territorio aperto del Comune.

Il degrado Fisico è palesemente evidente essendo l'immobile ridotto ad un rudere oramai già da alcuni decenni.

Il degrado Igienico anch'esso palesemente evidente date le condizioni del manufatto peraltro già privo di servizi all'epoca della realizzazione e

ad oggi anche privo di impianti tecnologici. Si dovrà quindi prevedere oltre alla realizzazione di servizi e impianti anche allacciamenti al sistema fognario esistente previa preventivo impianto di depurazione primaria.

Il degrado Socio-Economico è evidente in quanto il manufatto si presenta nelle condizioni odierne per l'abbandono e quindi per la mancata manutenzione e utilizzazione portando la struttura al collasso.

Il degrado Geofisico dovuto all'abbandono e impoverimento fisico delle aree circostanti pertinentziali, evidenziato dalla mancata manutenzione delle aree stesse che hanno portato a degrado vegetativa dovuto alla crescita di specie arboree infestanti spontanee.

STATO DI PROGETTO

L'area d'intervento, intesa come unità minima, è sostanzialmente costituita dalla sagoma dell'edificio oltre alle aree strettamente necessarie al suo utilizzo e relative agli standard di corredo.

Nell'individuare la tipologia di intervento più adatta per giungere al recupero del manufatto edilizio è stato tenuto conto oltre che delle caratteristiche tipologiche tradizionali dei fabbricati colonici della zona anche delle caratteristiche e materiali del vicino fabbricato residenziale esistente.

Dette considerazioni hanno indirizzato la progettazione preliminare verso un intervento di ristrutturazione urbanistica di un nuovo manufatto di semplici forme limitando le aperture sui fronti principali in rapporto alle nuove esigenze funzionali distributive e di fruibilità nel rispetto della volumetria esistente.

L'intervento prevede il recupero di un manufatto a tutela delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali delle unità poderali e relative aree di pertinentziali, unitamente ad una corretta integrazione architettonica e tipologica con quanto esistente.

Nelle tavole grafiche è stata individuata una possibile localizzazione e ipotesi di realizzazione ma che in fase di Permesso a Costruire potrà subire modifiche, pur rimanendo nelle dimensioni ammesse dal presente PdR e normativa.

Si è previsto quindi la realizzazione della nuova volumetria di recupero sempre su due piani con accesso indipendente esterno; l'intervento sarà eseguito utilizzando materiali, tecniche, colori e finiture di tipo tradizionale e consone all'ambiente e al fabbricato esistente. Il percorso di accesso al manufatto sarà mantenuto a fondo naturale che simuli le superfici agricole in terra battuta o inghiaiate, nel prosieguo di quello

esistente a servizio del fabbricato principale, così come le aree di sosta destinate a parcheggio esterno.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, non si prevede movimenti di terreno di sostanziali dimensioni se non il modesto rimodellamento delle ciglionature esistenti che collegano le varie differenze di quota degli accessi ai due piani del corpo di fabbrica, lasciando così pressoché invariato lo stato dei luoghi.

Relativamente ai servizi il corpo di fabbrica sarà allacciato alle reti private esistenti del vicino fabbricato principale in quanto è già presente adduzione idrica da sorgente privata, adduzione elettrica da fornitura enel, smaltimento reflui di scarico mediante impianto depurazione esistente.

NORMATIVA

Il presente P.d.R. che non costituisce variante come previsto dalle stesse NTA Comunali, è regolato dalla normativa urbanistico/edilizia di riferimento indicata nell'art. 119 L.R. 65/2014 e degli art.li 27 e 28 della legge n. 457/1978 e dell'art. 3 del D.p.r. n. 380/2001.

DPR 380/2001 – ART.LO 3 COMMA 1- DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

a) *"interventi di **manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

b) *"interventi di **manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia*

e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

c) "interventi di **restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di **ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Il presente PdR si pone l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio un tempo esistente, sfruttando gli ampliamenti normativi che la legislazione vigente consente, nel rispetto e limitazioni dello strumento urbanistico

vigente, di conseguenza si prevede di attuare l'intervento max di cui al punto d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come sopra enunciato da eseguire appena il presente PdR sarà operativo.

6. INDICI

ZONA AGRICOLA E – LOC. SAN DONATO

	U.M.	ATTUALI - NORMATIVA	PROGETTO	NOTE
- sup. territoriale ST	mq	0	380	
- sup. fondiaria SF	mq	0	380	
- indice edificabilità territoriale IT	mc	208,725	208,725	
- indice edificabilità fondiaria IF	mc/mq	0	0,55	
- rapp. copertura RC	%	0	0,09	
- sup. coperta SC	mq	36,30	36,30	
- volume V	mc	208,725	208,725	
- altezza max	ml	6,50	6,50	
- distanza minima strade/confini	ml	< 3	invariata	
- dist. min fabbricati	ml	>10	invariata	
- sup. parcheggio 10%	mq	21	25	L 122/89
- sup. permeabile 25% SP	mq	95	>95	ex DCR 230/94
- indice di permeabilità IPF	%	25	>25	

7. STANDARD URBANISTICI

ZONA AGRICOLA E - LOC. SAN DONATO

	U.M.	ATTUALI - NORMATIVA	PROGETTO	NOTE
- area di intervento A	mq	< 5000	380	(a+b+c+d)
- sup. fondiaria SF	mq	-	380	
- ab. equivalente	n	2,09	2,09	
- DM 1444/68 (mq18/ae)	mq	37,62	0	(4,5+2,0+9,0+2,5)
- NTA Comunale (mq 25/ae)	mq	52,25	0	(6,25+2,8+12,5+3,5) monetizzazione
- sup. coperta SC	mq	-	36,30	(a)
- sup. parcheggio privata SP	mq	21	25,00	(b)
- sup. viabilità privata SV	mq	-	87,00	(c)
- sup. verde privata Sv	mq	-	206,70	(d)

8. VOLUMI INTERVENTO

ATTUALE/ VARIATO

N.	MISURE	U.M.	PARZIALI	TOTALI
S _a	5,50 x 6,60	mq	36,30	
S _{TOT}		mq		36,30
VOLUME URBANISTICO = S _i x H _M				
V _A	S _a x (6,50+5,00)/2	mc	208,725	
TOT VOLUME		mc		208,725

I tecnici incaricati

Arch. Noemi Gangi
Ing. Michele Mariottini
Geom. Ennio Cerofolini