

SETTORE 3° URBANISTICA

ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: **n. 246/2012 Prot. n.12299 del. 10.07.2012**

Intestatario: **Ditta Puccioni Maurizio, Puccioni Andrea, Puccioni Luigi, Lotti Maura**

Oggetto Intervento: Variante al Piano di recupero di immobile storici posti in loc. Val di Cava. "Case Gemelle"

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione Consiliare di adozione di strumento urbanistico attuativo**

Posizione PRG Zona: del Sistema Territoriale, Sistema della collina, sub-sistema pedecollinare ove è stata adottata la disciplina di cui al Titolo III-Capo III (art.li 30 e segg.) delle NTA

Individuazione catastale:

C.T. Foglio 6 part.104-106-110-111 e C.U. Foglio 6 part.112 sub 5 e sub 6

ELABORATI GRAFICI: **TAV dalla n.1 alla n.17-**

ISTRUTTORIA

Premesso che:

- Con nota del 22.12.2011 prot. n.18859, è stata presentata da parte della proprietà l'istanza per un parere preventivo sull'attuazione della variante di un piano di recupero di immobile storico posto nella piana di val di Cava, P.E. 304/2006, approvato con deliberazione del C.C. n. 63 del 30.10.2007, ma attualmente non ancora attuato.

Il Piano di recupero approvato, prevedeva il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, come ex stalla e di locali posti al P.T. del fabbricato principale, adibiti a locali accessori. L'intervento generale proponeva il recupero del complesso degli edifici colonici ai fini residenziali attraverso un progetto di riqualificazione ambientale dell'area funzionale degli immobili, consentendo una nuova utilizzazione degli stessi, lasciati in condizioni di assoluto degrado.

L'intervento manteneva pertanto le caratteristiche del complesso poderale con l'aumento di una unità abitativa e prevedendo per l'ex-fienile il recupero quale locale accessorio comune alle tre unità abitative.

STATO ATTUALE

Come indicato nella relazione tecnica, storico paesaggistica allegata all'istanza di variante del Piano di Recupero, il fabbricato principale è posto in adiacenza ad altro edificio anch'esso d'impianto

storico, due fabbricati poderali che si chiamavano “ Podere delle Capanne”, oggi denominate “Case Gemelle”, e che risalgono già all’impianto Leopoldino del 1822.

Oggi questo complesso rurale è abbandonato e in stato avanzato di degrado, in quanto non sussistono più le condizioni economiche e sociali dell’utilizzo del terreno agricolo circostante.

Il fabbricato principale aveva una forma ad L alla quale poi successivamente in epoca comunque sempre ottocentesca, è stata aggiunta una parte che ha formato la forma quadrata. Presumibilmente alla stessa data risale il corpo di fabbrica del forno e del loggiato posto sul lato sud-ovest.

Il manufatto del fienile posto sul lato sud-ovest, risale ai primi anni del novecento, fatto in pilastri in mattone e capriate in legno, oramai distrutte, tamponamenti sempre in mattone, con il tipico “mandorlato”, e infine alla metà del novecento, sono stati addossati al fabbricato principale, anche il magazzino e la porcilaia, edifici in bozze di laterizio intonacati.

Il complesso è caratterizzato da un elevato livello di degrado, sia a urbanistico e fisico, quello che più risalta maggiormente alla vista. Su tutti gli edifici sono evidenti crolli delle strutture, e gravi dissesti statici.

Da un punto di vista igienico sanitario il fabbricato principale necessita ovviamente del rifacimento degli impianti .

PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante presentata in data 10.07.2012 prot. 12299 P.E.246/2012, si sviluppa sul recupero del fabbricato principale, che viene ripulito dai volumi secondari che nel corso del tempo, si sono formati intorno ad esso, con il recupero delle suddette volumetrie in un nuovo corpo di fabbrica, distante dallo stesso, ma all’interno del resede di pertinenza del nucleo originario.

Nel rispetto del principio fondamentale della tutela della configurazione paesaggistica auspicata dal Regolamento Urbanistico, la proposit, attenta all’inserimento nel contesto, ed alla salvaguardia dei valori del paesaggio, sommariamente prevede quanto di seguito riassunto:

Planimetricamente l’intervento viene suddiviso in tre unità chiamate UMI1,UMI2,UMI3, ma sostanzialmente si tratta comunque di un recupero totale delle strutture, quale intervento unitario e non frammentario, come disciplinato dal comma 2 dell’art.73 della L.R. 1/2005 (solo esclusivamente la gestione dei permessi a costruire per i relativi interenti, necessità di singole individualità).

Rispetto al fabbricato principale, viene proposto un intervento di restauro e risanamento conservativo al fine di ripulire la struttura, alleggerendo pertanto da quelle volumetrie che nel corso degli anni si sono addossate allo stesso , quali superfetazioni, con eventuale ricostruzione delle parti precarie con l’utilizzo di tecniche costruttive di tipo tradizionale, recuperando le volumetrie stesse, tramite ristrutturazione urbanistica, in un nuovo edificio a destinazione residenziale, che viene ad essere collocato nelle vicinanze del fabbricato principale, con caratteristiche tipologiche che differiscono in parte da quelle canoniche di un fabbricato ruarale quale scelta progettuale per sottolineare un intervento di recupero.

All'interno del fabbricato principale vengono realizzate due unità abitative tipo duplex, tramite l'inserimento di nuovi corpi scala all'interno.

Per quanto riguarda l'intervento relativo all'ex fienile, con la variante viene prevista la ristrutturazione edilizia con ricostruzione filologica del corpo principale crollato ed una nuova destinazione di tipo residenziale per la creazione di una unità abitativa

Tutti gli interventi dovranno porre particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione dei connotati tipologici e formali propri dell'edilizia rurale.

In sede di definizione del progetto edilizio, dovrà essere maggiormente approfondita la tipologia dei fabbricati, in quanto viene proposto un connubio tra edilizia tradizionale e l'utilizzo di materiali non tradizionali che vanno ad accostarsi ai corpi edilizi esistenti.

Anche relativamente all'inserimento di corpi scale, all'interno del fabbricato principale che viene suddiviso per la creazione di due alloggi duplex, la progettazione dovrà essere il più possibile sensibile ed attenta nel non incidere troppo sulla struttura esistente, utilizzando materiali idonei.

Da porre in evidenza che l'intervento proposto con la suddetta variante al piano di recupero, necessita della contestuale variante al R.U. in quanto è opportuno per un intervento di recupero idoneo e conforme a quanto dettato dal R.U. prevedere una apposita scheda sugli immobili oggetto di intervento, da inserire nelle schede di cui all'allegato V del vigente R.U. (in quanto il complesso in oggetto è classificato nel patrimonio storico).

INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'intervento proposto risulta in linea con gli obiettivi e quanto prescritto dal PIT, relativamente alle aree identificate quale "patrimonio Collinare" ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano, nel quale si prevedono interventi di recupero e riqualificazione dei beni costituenti il patrimonio collinare e interventi di nuova edificazione ad esso attinenti, con varie condizioni tra cui come riportato nel comma 3 e 7 del citato articolo e precisamente:

il comma 3 art.21 riporta " *la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa*"

il comma 7 art.21 riporta " *nelle aree di cui all'art.20- ovvero patrimonio collinare- sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana*"

A livello di disciplina normativa comunale il R.U. individua il complesso edilizio oggetto di proposta di piano, all'interno del Sistema Territoriale, Sistema della collina, sub-sistema pedecollinare ove è stata adottata la disciplina di cui al Titolo III-Capo III (art.li 30 e segg.) delle NTA

A tal proposito, l'art.33.3 delle NTA del R.U. **“Tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio”** prescrive al comma 1 *“ al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio storico esistente nelle zone agricole, gli interventi devono promuovere la riqualificazione del territorio, salvaguardando la configurazione paesaggistica e di testimonianza storica che ne rende riconoscibile il valore identitari”*; il comma 4 dello stesso articolo enuncia invece che *“...nel rispetto dei caratteri del paesaggio, non sono ammessi interventi di delimitazione fisica o frazionamenti degli spazi esterni (orti, resedi,aie, ecc.) con materiali o vegetazione di alcun genere. E' ammessa solo la delimitazione dell'intero complesso con elementi tipici del paesaggio rurale con rete metallica e pali in legno e ferro inserita tra arbusti o siepi.”*

FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Come evidenziato nella relazione geologica allegata, relativamente alla fattibilità viene riassunto *“ la pericolosità dell'area, mediata dai dati ricavati dalla cartografia allegata al Regolamento Urbanistico comunale, dal P.T.C. della Provincia di Pisa per gli aspetti geomorfologici, idraulici e dal P.A.I. Fiume Arno per quelli idraulici, è inquadrabile come G.2 (pericolosità geomorfologia media), I.2 (pericolosità idraulica media) e S.3 (pericolosità sismica elevata).”*

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato la relazione nelle note conclusive riporta *“ ...la porzione di territorio studiato non pone particolari limitazioni alla realizzazione del progetto di Piano di Recupero proposto, soggetto a variante.”*

E inoltre specifica che *“ una più approfondita parametrizzazione geotecnica del terreno di fondazione dovrà essere oggetto di specifica indagine n da realizzarsi a supporto della progettazione esecutiva (ai sensi del DM 14.01.2008), che permetterà di valutare la resistenza del terreno (Rd) agli stati limiti Ultimi secondo i due approcci di calcolo in condizioni statiche e dinamiche , ed i cedimenti attesi agli stati limite di esercizio, sulla base delle caratteristiche progettuali delle fondazioni dei manufatti.”*

Si rimanda comunque alla Relazione geologica, per ogni dettaglio, riferimento specifico e prescrizione da rispettare per l'attuazione dell'intervento proposto.

Con nota del 13.07.2012 prot. n. 12435 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con.n.° 35 del 16.07.2012, , che per la pratica in questione, trattasi di indagini da sottoporre a “controllo obbligatorio”.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Relativamente al procedimento di VAS, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 10/2010 art.5 e 5 bis. Comma 2, l'intervento non rientra tra quelli sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto trattasi di attuazione di Piano attuativo sottolineando inoltre che lo strumento urbanistico vigente, in sede di approvazione, è stato oggetto di valutazione degli effetti ambientali, come da documentazione allegata agli atti approvati.(Relazione di sintesi- valutazione integrata- Regolamento Urbanistico).

Nel caso specifico la variante contestuale al R.U.da adottare, non comporta la verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS, in quanto non va a comportare modifiche di zona, ma consiste esclusivamente nell'inserimento di una scheda tipologica, all'allegato V delle NTA del R.U. vigente, che scheda puntualmente i fabbricati storici evidenziati nella cartografia di Piano. Tale scheda viene aggiunta, come meglio precisato nei paragrafi precedenti della relazione, per consentire nuove tipologie d'intervento sui fabbricati edilizi costituenti il complesso di cui trattasi, fino ad arrivare alla ristrutturazione urbanistica con spostamento di superfici utili per la costituzione di un nuovo corpo ad uso abitativo, che comunque non comporta l'utilizzo di nuovo suolo, in quanto l'intervento rientra nell'ambito dell'area di pertinenza del complesso.

Pertanto alla luce di quanto disciplinato e che ad oggi non esiste più il procedimento di valutazione integrata, ma rimane l'obbligo di assoggettabilità alla VAS, si può confermare che l'intervento proposto, che non produce nuovo impegno di suolo e genera nuovo carico urbanistico solo per il cambio di destinazione d'uso, per il R.U. non è da sottoporre alla normativa specifica di VAS.

OPERE RELATIVE AI SERVIZI A RETE

Per lo smaltimento delle acque reflue domestiche o assimilabili alla domestica non recapitanti in pubblica fognatura, esiste già una precedente autorizzazione allo scarico n°11/2007, che verrà in fase esecutiva, rivalutata dal settore competente su apposita richiesta della proprietà.

Relativamente alla fognatura, l'intervento prevede la realizzazione di condotte differenziate per l'allontanamento/smaltimento delle acque: linea acque meteoriche e linea acque nere. Le prime verranno convogliate in una vasca di laminazione all'unico scopo di minimizzare gli effetti dell'impermeabilizzazione sul territorio e successivamente convogliate in una fossetta a cielo aperto preesistente.

Le acque nere saranno canalizzate in condotte sigillate in materiale plastico ad alta resistenza secondo lo schema indicato nella relazione tecnico illustrativa sugli scarichi.

Relativamente alle acque reflue verranno utilizzate fosse IMOHFF, degrassatori e trincee drenanti con subirrigazione.

L'approvvigionamento idrico avverrà attraverso la realizzazione di un pozzo senza pertanto prevedere allacci al servizio idrico.

Le acque meteoriche verranno raccolte in vasche di recupero.

Per lo smaltimento invece dei rifiuti solidi si atterranno alla raccolta porta a porta utilizzata dall'amministrazione comunale di Ponsacco.

Visto e richiamato quanto sopra, il Responsabile del procedimento, esprime **PARERE FAVOREVOLE** della pratica di cui all'oggetto, Il Piano di Recupero è composto da:

- Relazione Tecnica
- norme tecniche di attuazione
- Relazione sulla tipologia dello spazio a corte rurale e sulle quote di progetto
- Relazione tecnico illustrativa scarichi
- Immagini fotografiche
- Valutazione degli effetti ambientali
- Relazione geologica
- Elaborati grafici: Tav. n.1-2A-2B-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17

PROCEDURA:

La proposta di variante al Piano di recupero, con contestuale variante al R.U., dovrà essere adottata dal Consiglio Comunale.

Successivamente, a seguito di pubblicazione sul BURT, verrà provveduto al deposito nella casa Comunale per 45 giorni tramite affissione all'Albo Pretorio, di manifesti e relativo avviso sul WEB, durante i quali chiunque può presentare osservazioni in merito.

Decorsi i suddetti termini, il Consiglio Comunale, controdeducendo ad eventuali osservazioni pervenute, provvederà ad approvare il Piano di Recupero.

Ponsacco li 16.07.2012

Il Responsabile del Procedimento

Arch.Elisabetta Ulivi