

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO

Provincia di Arezzo

ORLANDI
ASSOCIATI
STUDIO DI
ARCHITETTURA
& **DESIGN**

Lungarno Guido Reni, 55
52027 - San Giovanni Valdarno (AR)
Tel - Fax 055/944680
P. IVA: 01748200514
E-mail: orlandiassociati@gmail.com

AREA ENGINEERING S.R.L.

Alessandro Bondi | Andrea Tellini
ingegnere | ingegnere

Lungarno Guido Reni, 55 - 52027 San Giovanni V.no (AR)
Tel.: 055-9544856 - Fax: 055-9544856 - e-mail: areaengineering@diluvio.it



PIANO ATTUATIVO PER IL RECUPERO DELL' IMMOBILE DENOMINATO "LA CASUCCIA" VIA MONTECARLO - C.F. FOGLIO 24 - P.LLA 197

(ai sensi dell' Art. 107, comma 4, lettera c) della L.R. 65/2014)

SPAZIO A DISPOSIZIONE DEL COMUNE

REV.	DATA	CODICE COMMESSA:	13064	PROGETTISTA: arch. CLAUDIO ORLANDI	RICHIEDENTE: VESTA s.r.l.
00	23.12.2013	NOME FILE:	13064_PDR_R.01_rev.04.dwg		
01	02.05.2014				
02	14.11.2014	FORMATO FOGLIO:	A4		
03	06.03.2015	GLI ELABORATI SONO DI PROPRIETA' DI "VESTA s.r.l." LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE E LA COMUNICAZIONE A TERZI SONO VIETATI A TERMINI DI LEGGE			
04	28.05.2015				

CONTENUTI:

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE

R.01

INDICE

DESCRIZIONE FISICA, SOCIALE E PATRIMONIALE
INQUADRAMENTO CATASTALE
ANALISI MORFOLOGICO-STRUTTURALE DEL TERRITORIO
INQUADRAMENTO STORICO
LA COLONICA E GLI ANNESSI: STATO DI FATTO
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICA
CONTENUTO DEL P.D.R.
SISTEMAZIONI AMBIENTALI
CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI
RIEPILOGO GENERALE

DESCRIZIONE FISICA, STORICA E PATRIMONIALE

L'area oggetto del presente Piano Attuativo (di iniziativa privata) è individuata nel Comune di San Giovanni Valdarno ed interessa l'immobile denominato "La Casuccia", ubicato in Via Montecarlo nei pressi del Convento di Montecarlo, in Località Casuccia, in un'area del territorio comunale ad uso prevalentemente agricolo.



Aerofoto (2013)

Descrizione fisica: l'area su cui sorge il compendio è costituita da una zona pianeggiante posta ad una quota di circa 159 m s.l.m. in prossimità di una zona limitrofa con andamento discendente in direzione di Via Montecarlo e del Borro della Rigiaia (151 m s.l.m.). L'area in oggetto risulta inserita in una zona con destinazione d'uso prevalentemente agricola.

Descrizione storica: il compendio immobiliare è composto da una casa colonica su due piani asservita da due scale esterne coperte, con addossato sul lato ovest un fienile e sugli altri lati alcuni annessi con funzioni diverse e costruiti in epoche successive (superfetazioni). Nonostante i successivi ampliamenti e lo stato degradato del compendio, risulta ancora ben riconoscibile il nucleo storico originario della colonica, risalente ad epoca antecedente al Catasto Leopoldino.

Il fabbricato ha una tipologia costruttiva tipica dell'architettura rurale, assimilabile alle caratteristiche della "casa leopoldina". Appartiene al compendio anche un pozzo in muratura posto nel resede.

Situazione patrimoniale: l'immobile oggetto del presente Piano Attuativo è di proprietà esclusiva della società VESTA s.r.l. dal 2008. Oltre all'immobile fanno parte della proprietà terreni aventi destinazione d'uso agricola che attualmente sono stati ceduti in affitto alle aziende agricole confinanti.

Accessibilità: l'immobile è collegato con le direttrici di scorrimento principale mediante Via di Montecarlo. L'accesso all'immobile avviene da Via di Montecarlo (circa 151 m s.l.m.) sia attraverso una strada poderale esistente (documentata sia al Catasto Terreni che nelle planimetrie storiche che nella Cartografia Tecnica Regionale) sia attraverso un percorso attualmente utilizzato per il passaggio dei mezzi agricoli. La Via di Montecarlo è attualmente una strada bianca che si presenta in buono stato di manutenzione poiché utilizzata abitualmente dalle proprietà limitrofe.



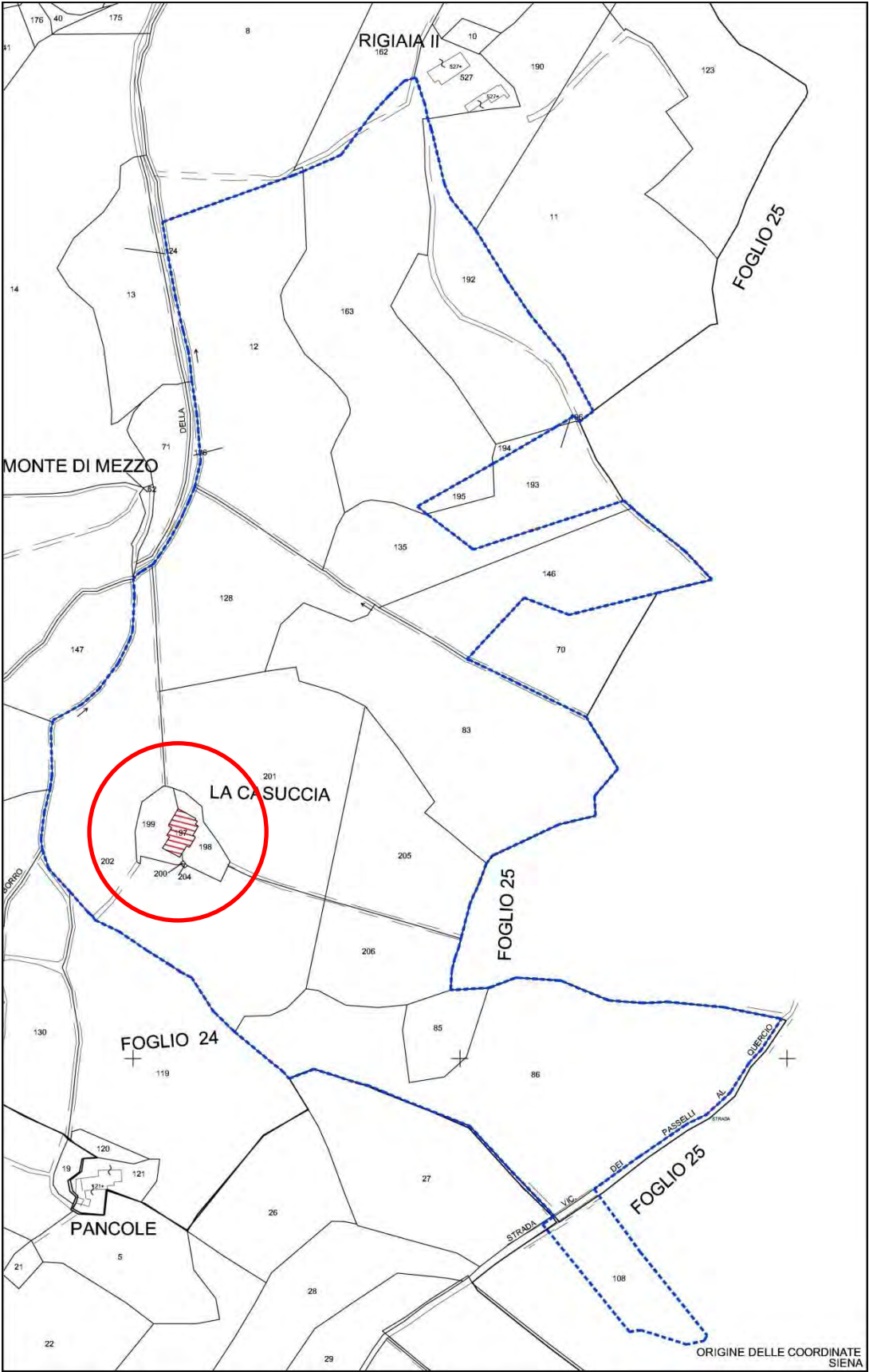
INQUADRAMENTO CATASTALE

L'immobile oggetto del presente Piano Attuativo (di seguito denominato Piano) è individuato al C.F. del Comune di San Giovanni Valdarno al Foglio di mappa 24 Particella 197, (sub. 1 Categoria A/5 – Classe 1 – Consistenza 6,5; sub. 2 Categoria A/5 – Classe 1 – Consistenza 7,5).

Il fabbricato è attualmente diviso in due unità immobiliari, ciascuna delle quali è dotata di una pertinenza (Foglio. 24 P.lle 198 e 199). L'immobile è corredato da un pozzo privato (Foglio. 24 P.lle 200 e 204).

Inoltre fanno parte della proprietà i terreni identificati al C. T. come segue:

Foglio 24, Particella 12	vigneto e seminativo
Foglio 24, Particella 163	vigneto
Foglio 24, Particella 192	vigneto e seminativo
Foglio 24, Particella 194	vigneto e seminativo
Foglio 24, Particella 135	seminativo
Foglio 24, Particella 146	seminativo
Foglio 24, Particella 128	seminativo - arborato
Foglio 24, Particella 83	seminativo
Foglio 24, Particella 202	seminativo
Foglio 24, Particella 201	seminativo
Foglio 24, Particella 205	seminativo
Foglio 24, Particella 206	seminativo
Foglio 24, Particella 85	bosco alto
Foglio 24, Particella 86	seminativo
Foglio 25, Particella 108	seminativo



Estratto Catastale

ANALISI MORFOLOGICO-STRUTTURALE DEL TERRITORIO

La lettura del paesaggio nei suoi caratteri morfologico – strutturali richiede un'analisi accurata degli elementi naturali e antropizzati che lo caratterizzano, delle reciproche relazioni, dell'appartenenza a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione del territorio.

Da una lettura vedutistica dell'area oggetto del presente PIANO, si nota come essa si innesti nel paesaggio collinare a sud del Comune di San Giovanni Valdarno.

Percorrendo la Via di Montecarlo, da cui si ramificano i sentieri del percorso storico collinare la colonica della Casuccia si presenta come un compendio edilizio in stato di completo abbandono, con segni di degrado e pericolo evidente di crolli.

I terreni di pertinenza della Casuccia sono per la maggior parte lasciati a colture erbacee di tipo spontaneo appartenenti alle colture agrarie di tipo foraggero.

Elementi di pregio da evidenziare risultano invece i vigneti posti a nord della proprietà, attualmente gestiti dai proprietari delle aziende agricole confinanti.

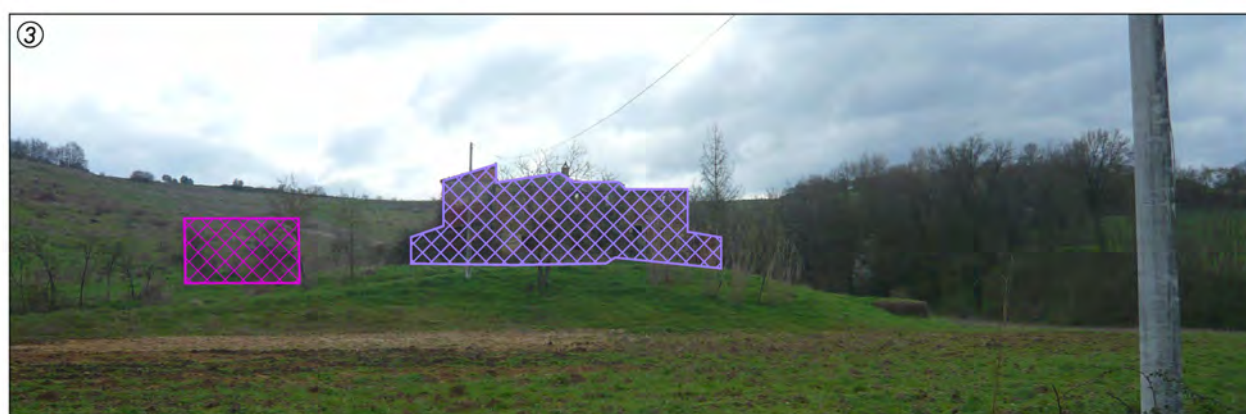
Il recupero dell'immobile oggetto del presente Piano e della sua area di pertinenza consentirebbe di migliorare l'aspetto dell'intero paesaggio della zona, aumentandone il pregio sia da un punto di vista ambientale che paesaggistico.

L'area in oggetto è quindi a carattere prettamente rurale. Attualmente il sistema vegetazionale dell'area è caratterizzato da arbusti e pochi alberi isolati, per i quali è necessaria una manutenzione e un rinfoltimento.

A sud, la proprietà risulta delimitata da un fosso naturale che confluisce nel Borro della Rigiaia. Il fosso è posizionato al piede di una scarpata da cui si estende una zona boschiva.

Nelle immagini di seguito allegate vengono indicati i caratteri morfologici principali per l'area in esame, con l'indicazione degli ingombri della colonica esistente e del fabbricato di progetto.





	PERIMETRO DEL PIANO DI RECUPERO		INGOMBRO COLONICA ESISTENTE "LA CASUCCIA"
	PERIMETRO PROPRIETA' CATASTALE		INGOMBRO FABBRICATO IN PROGETTO
	VIA DI MONTECARLO		VIGNETI
	BORRO DELLA RIGIAIA		AREA BOSCATI A SUD
	ELEMENTI DI VEGETAZIONE ISOLATI		
	CONI VISIVI		

INQUADRAMENTO STORICO

Un recente studio ("San Giovanni Valdarno: Città e Territorio nell'età contemporanea"), rivela che nel territorio di San Giovanni Valdarno, sulle terre sparse della fattoria dello Spedale di Santa Maria Nuova, erano formati nel corso del Seicento ben tre poderi. Uno di questi era la Casuccia, posto lungo il Borro al Quercio e lavorato da Silvestro Porri. L'allivellazione leopoldina del 1782 destinò il podere "La Casuccia" all'omonimo pronipote Silvestro Porri.



Estratto catasto leopoldino e ingrandimento dell'area della Casuccia, 1820,
Fonte Portale CASTORE Regione Toscana

Dall'estratto di mappa del Catasto Leopoldino si evince che l'impianto originario del podere era costituito dalla casa colonica con annesso su un lato il fienile.

E' stata quindi effettuata un'indagine storica più approfondita sui caratteri distintivi delle "case leopoldine" in particolar modo per quelle dell'area del Valdarno e della Valdichiana. All'epoca dell'allivellazione del Granduca Pietro Leopoldo, molti poderi esistenti vennero ristrutturati o costruiti ex novo; tutti, comunque, vennero organizzati secondo le direttive che lo Scrittoio dava sulla base di considerazioni socio economiche legate alla dimensione dei territori da coltivare e alle caratteristiche ambientali delle case.

L'ingegnere Ferdinando Morozzi nel 1770 pubblicò un trattato intitolato "*Delle case de' contadini*" dove indicava le caratteristiche principali per queste dimore, generalmente disposte su due piani, che sinteticamente si possono elencare nei punti più importanti:

- devono avere una struttura comoda per contenere i prodotti dell'agricoltura;
- devono avere aie per le battiture, per i pagliai, per le potature dei pioppi, la raccolta delle canne, ecc.;
- devono avere stalle grandi per bestie vacche e cavalli;
- devono avere tinaie ampie e circondate da altre stanze per non risentire delle variazioni di temperatura nelle stagioni;
- l'orientamento delle facciate deve seguire i quattro punti cardinali con le scale mai esposte a tramontana;
- le scale devono essere esterne o semi-esterne coperte da loggiati o da tettoie;
- le acque piovane devono essere raccolte in cisterne per garantire riserve di acqua pulita;
- devono avere il forno lontano da stalle o pagliai ma interno o vicino alla casa;
- il piano superiore è destinato ad abitazione per il contadino [...].

La colonica "La Casuccia", come organizzazione degli spazi interni ed esterni allo stato di rilievo rispetta praticamente tutti questi punti.

Come si può notare dallo stato di rilievo (prospetto S-E) nella colonica, erano presenti portico e loggia, elementi caratteristici delle case rurali del Valdarno Superiore, così come indicato anche da Renato Biasutti nel suo libro "*La casa rurale nella Toscana*", opera in cui censì le case rurali toscane individuandone i caratteri comuni.

La presenza in epoche passate di tali elementi è facilmente deducibile dagli archi in mattoni posti sia al piano terra che al piano superiore; essi, come evidenziato nell'immagine sottostante, sono stati tamponati e modificati in epoche successive e poi coperti dal blocco scale esterno. I caratteri tipologici delle case coloniche del Valdarno Aretino indicano inoltre che dal portico si accedeva alla scala per il passaggio al piano superiore.



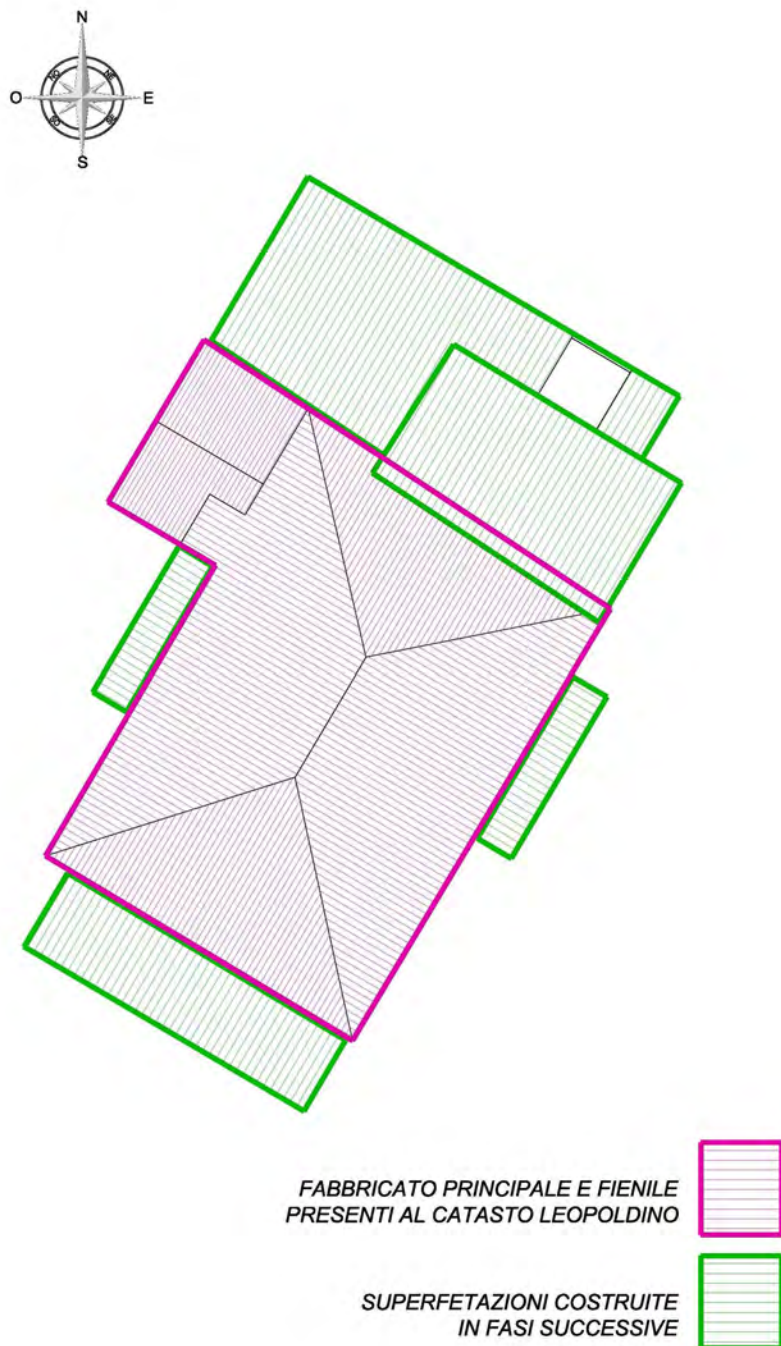
Prospetto Sud-Est (fotoraddrizzamento)

Rispetto all'impianto leopoldino originario è quindi evidente che, in epoche successive, il fabbricato è stato soggetto a varie modifiche che ne hanno alterato il carattere originario.

L'aspetto più evidente di queste modifiche è stata l'aggiunta delle superfetazioni aventi destinazioni d'uso diverse. Non è possibile determinare con precisione la datazione esatta della costruzione di tali superfetazioni, né delle altre modifiche al fabbricato.

Nell'immagine successiva si vuole rappresentare la stratificazione storica sopra descritta, evidenziando la sagoma del fabbricato all'epoca del Catasto Leopoldino, che era costituito dalla colonica con annesso il fienile, e le superfetazioni successive, di cui si ribadisce non si conoscono le epoche di realizzazione.

La colonica con annesso il fienile, così come gli elementi caratteristici delle case rurali della Toscana che la costituivano, sono stati i punti di partenza utilizzati per la fase di progetto della casa colonica in oggetto.



Dalla foto aerea eseguita con volo del 19/06/1965 e prelevata dall'Archivio Fotografico dell'Istituto Geografico Militare si evidenzia che a quella data erano presenti tutte le superfetazioni ad oggi rilevate ed altre di cui allo stato di fatto non si ha più traccia.

Inoltre si rileva come, alla data del 19/06/1965, fossero presenti altri annessi sparsi all'interno della pertinenza dell'immobile, anch'essi non rintracciabili allo stato di fatto.

Pertanto, in questa sede, essi sono stati del tutto trascurati ed esclusi dal calcolo delle superfici.



Foto aerea, volo del 19/06/1965 – I.G.M.

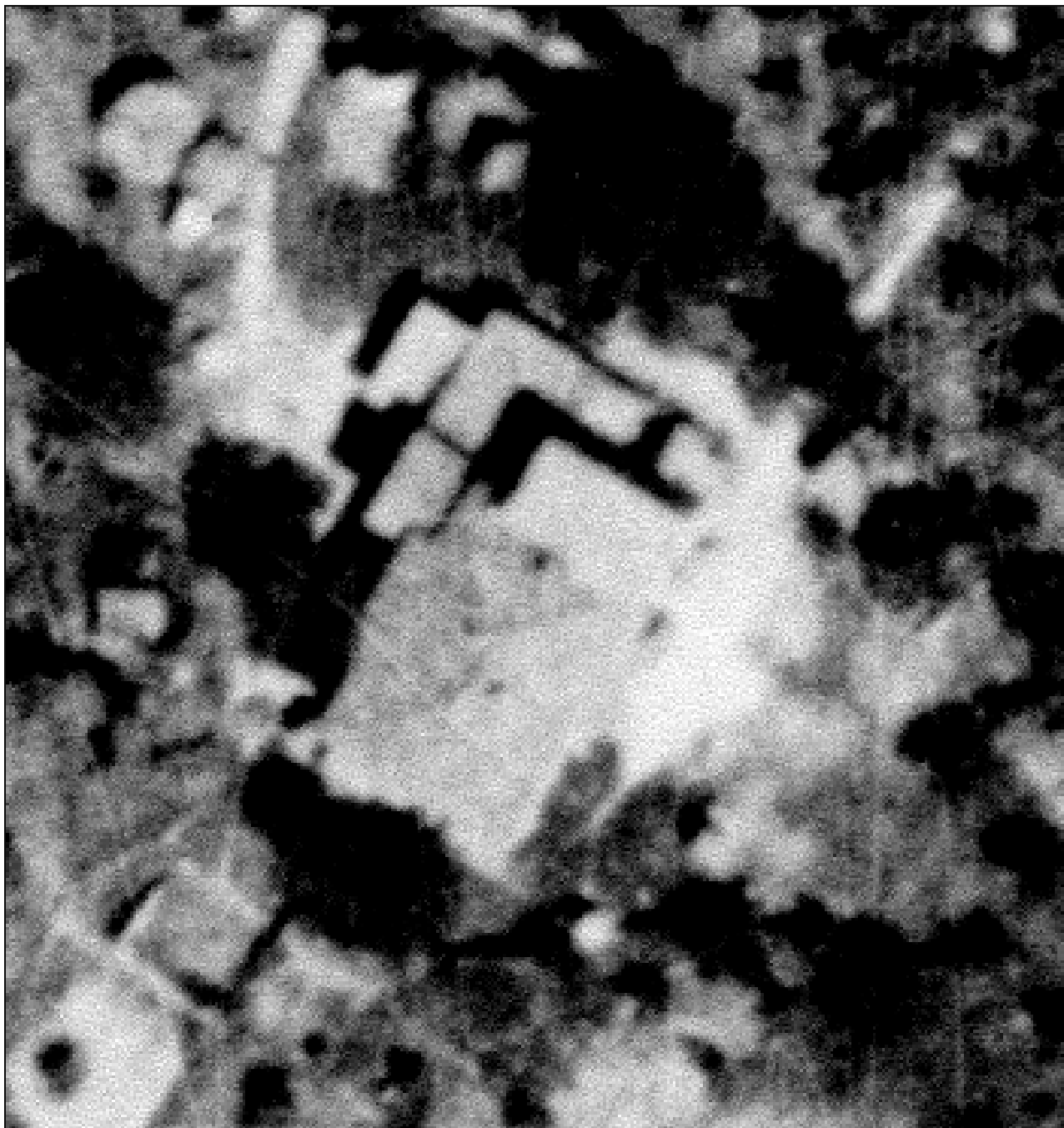


Foto aerea, volo del 19/06/1965 – I.G.M. (ingrandimento sul fabbricato)

Di seguito si riporta la documentazione fotografica aerea degli anni dal 1954 al 2013, con evidenziata la colonica e il contesto ambientale circostante.

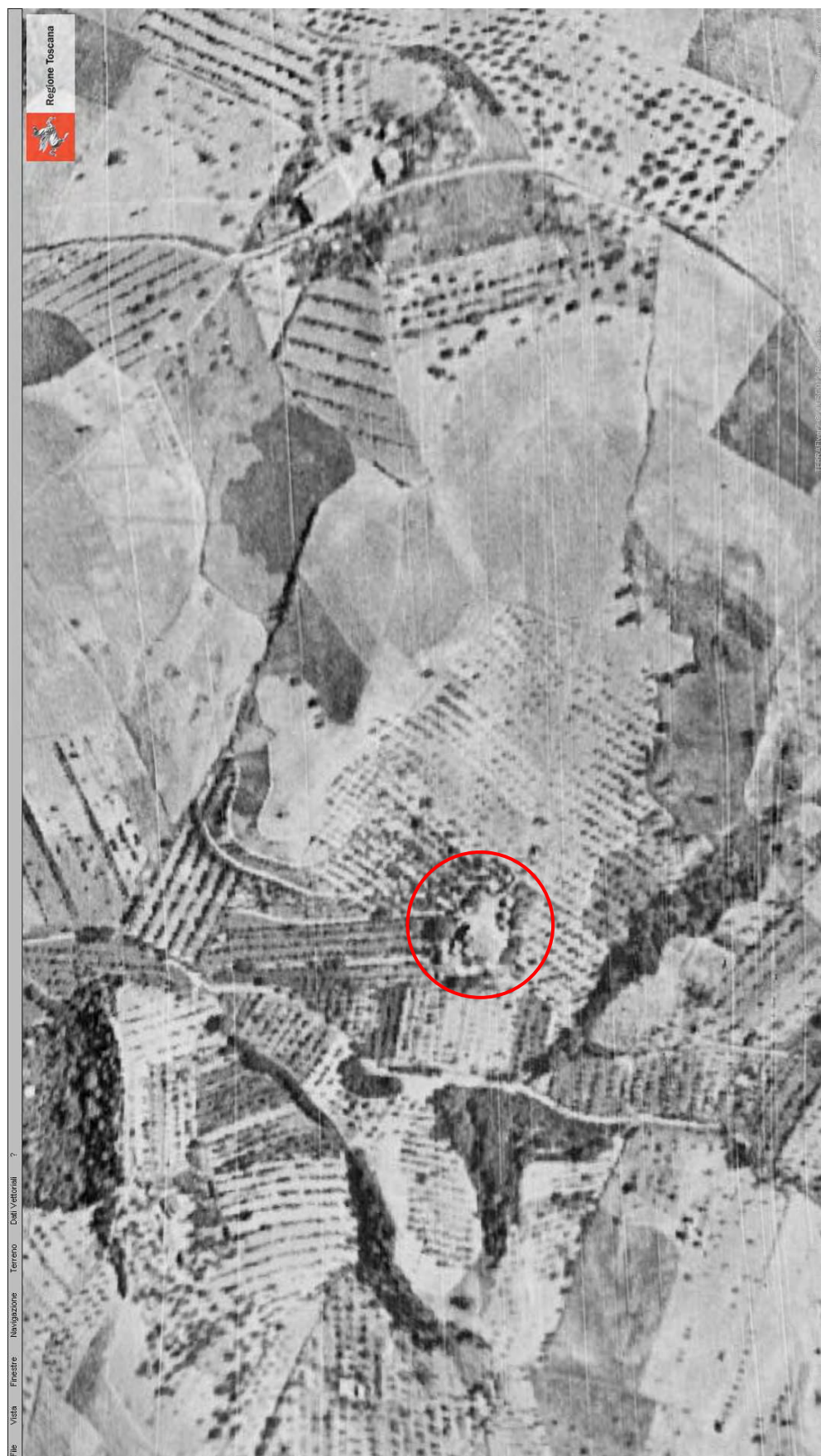
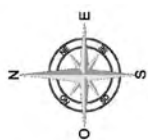


FOTO AEREA DEL 1954 – Fonte TERRAFlyer Regione Toscana



FOTO AEREA DEL 1978 – Fonte TERRAFlyer Regione Toscana



FOTO AEREA DEL 1988 – Fonte TERRAFlyer Regione Toscana



FOTO AEREA DEL 1996 – Fonte TERRAFlyer Regione Toscana



FOTO AEREA DEL 2007 – Fonte TERRAFlyer Regione Toscana

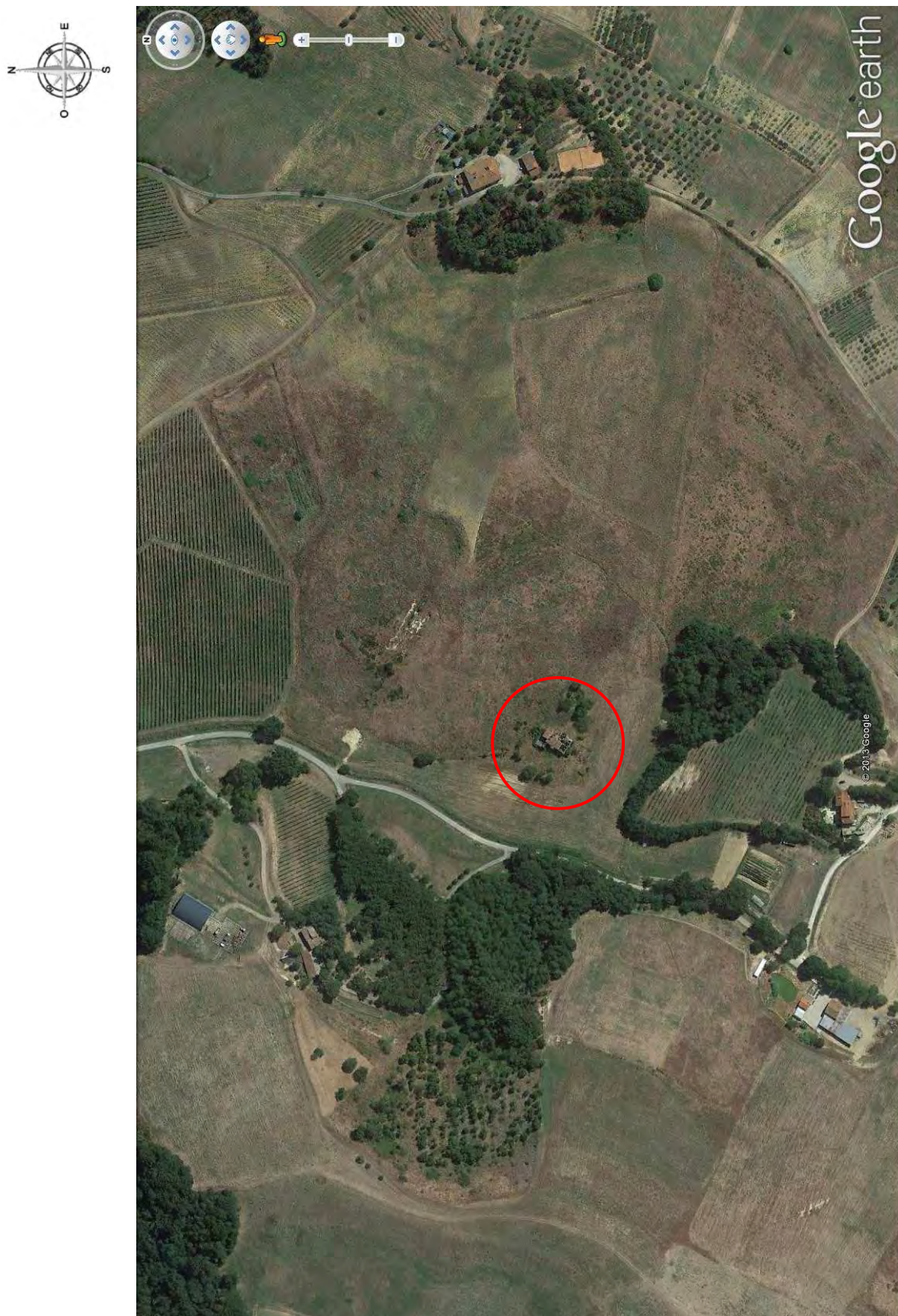


FOTO AEREA DEL 2013 – Fonte GOOGLE Earth

LA COLONICA E GLI ANNESSI: RILIEVO

L'immobile è costituito dalla colonica originaria con annesso il fienile coevo alla colonica e da varie superfetazioni di epoche successive.

Tutto il fabbricato risulta in uno stato di completo abbandono e di importante degrado, con crolli parziali di porzioni dei solai, delle murature e della copertura che non ne permettono attualmente l'agibilità.

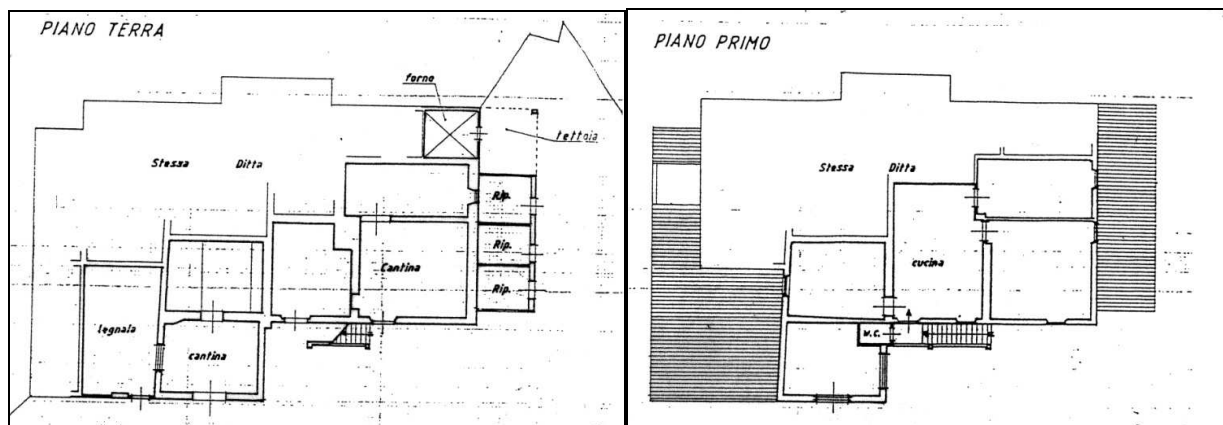
Dalla documentazione catastale, si deduce che in origine il fabbricato era suddiviso in due unità immobiliari aventi entrambe al piano terreno l'utilizzo di cantine e vari locali accessori ad uso agricolo quali rimesse/ripostigli per attrezzi, legnaia, porcilaia, forno.

Gli accessi alle due unità avvenivano mediante due scale esterne poste nei lati est ed ovest del fabbricato.

L'unità immobiliare con accesso mediante scala sul lato ovest era costituita al primo piano da 4 vani e un servizio igienico con accesso dal pianerottolo della scala direttamente sull'esterno.

Inoltre appartenevano a questa unità il fienile (disposto su due livelli) ed altri locali adibiti ad uso cantine, ripostigli e legnaia al piano terra, oltre ad un forno con apertura su una tettoia esterna.

Nelle immagini sottostanti si riportano le disposizioni dei vani che appartenevano a tale unità immobiliare, così come rilevato presso il Catasto.

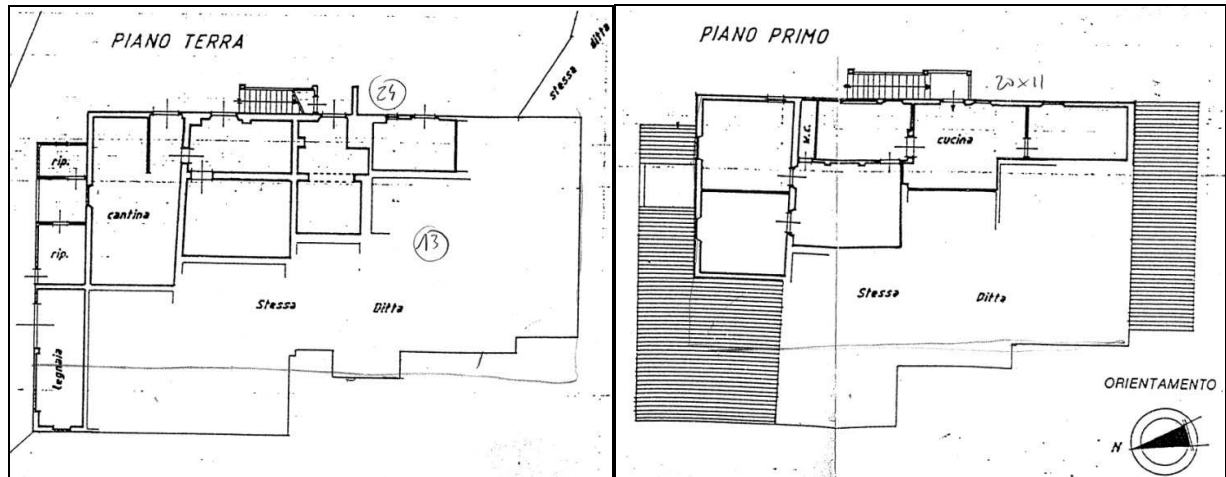


Foglio di mappa 24 - P.la 197 – sub.2

L'unità immobiliare con accesso mediante scala sul lato est era invece costituita al piano primo da 4 vani e un servizio igienico appartenenti al nucleo storico della colonica e da due ulteriori vani appartenenti ad un ampliamento di epoca successiva.

Inoltre appartenevano a questa unità altri locali adibiti ad uso cantine, ripostigli e legnaia al piano terra.

Nelle immagini sottostanti si riportano le disposizioni dei vani che appartenevano a tale unità immobiliare, così come rilevato presso il Catasto.



Foglio di mappa 24 - P.la 197 – sub.1

Dai sopralluoghi effettuati si rileva che lo stato di manutenzione della colonica è classificabile come pessimo, con pericolo di cedimenti di parti della struttura, intonaci e finiture totalmente mancanti o ammalorati e solai impraticabili. Si riscontra inoltre il crollo di alcune porzioni di copertura e di alcune parti costituenti le murature e le scale.

Globalmente l'immobile è quindi da ritenersi inaccessibile.

Gli annessi alla colonica sono costituiti da un fienile coevo a quest'ultima, addossato ad essa sul lato ovest e disposto su due livelli; un annesso su due livelli destinato a cantina al piano terra e a residenziale al primo piano; un annesso disposto su un unico livello destinato a legnaia/ripostigli sul lato nord ed infine un annesso ad un livello destinato a ripostiglio/rimessa sul lato sud.

Tutti gli annessi, come il corpo principale della colonica originaria, sono in un pessimo stato di conservazione ed in parte crollati. I crolli maggiori si hanno per il fienile nel quale si riscontra la mancanza totale di una parete e di quasi tutta la copertura.

Inoltre anche gli annessi ad un livello destinati a ripostigli/rimesse sia sul lato sud che nord sono parzialmente diruti e si riscontra la mancanza totale delle coperture.



INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICA

Sotto il profilo urbanistico, l'area in oggetto ricade nell' **UTOE N.9: Territorio collinare** (Tavola 8.2 del Piano strutturale) e in zona **PCV: Zone agricole collinari con paesaggio di rilevante valore** (tav.07 del Regolamento Urbanistico).

Gli articoli di riferimento per l'area in oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U. sono il 17 e il 25. In particolare si rimanda a:

- *art. 17.1 Zone agricole collinari con paesaggio di rilevante valore (PCV) e Zone agricole di pianura con paesaggio di rilevante valore (PFV);*
- *25.1 Paesaggio di collina (PC) e Paesaggio di fondovalle (PF).*

Inoltre si specifica che l'immobile oggetto di interventi risulta censito alla Scheda 086E del Patrimonio architettonico degli immobili extraurbani (Allegato B2 del R.U.).

Esso viene definito come *“edificio dismesso presente al Catasto Leopoldino, a pianta rettangolare a volume compatto, due piani fuori terra, tetto a padiglione, con addossato sul lato nord est il fienile, elemento che sporge rispetto alla restante parte dell'edificio. Nonostante le modifiche è ancora riconoscibile il nucleo storico originario (Valore Medio).* La normativa di riferimento prevede *“edificio da recuperare ad usi compatibili con possibilità di intervento sulle facciate nel rispetto del carattere tipologico originario”*; sono applicabili interventi Re2.

L'Area oggetto del presente P.d.R. non è sottoposta a vincoli per quanto concerne i limiti imposti dal D.Lgs n.42/04 (tavole 7.1a del Piano strutturale di seguito allegata).

Si rileva inoltre che l'area oggetto del Piano confina con una zona definita boscata: l'area del Piano Attuativo è delimitata a sud da un fosso esistente confluyente al Borro della Rigiaia situato al piede della zona boscata. Come è evidenziato dalla planimetria del Piano Strutturale (Tav. 07.a) rispetto alla Carta dell'Uso del suolo del Regolamento Urbanistico (Tav. 07) la definizione stessa del perimetro della zona boscata è indefinita e variabile: la “striscia” boscata che costeggia Via di Montecarlo è di fatto molto esigua e non rispetta i criteri per la definizione di bosco della Legge Forestale della Toscana n.39/2000.

Secondo l'art. 3, per definire un'area “bosco” occorre infatti che esso abbia una larghezza di almeno 20 m e di fatto questa caratteristica in quella porzione non è rispettata.



L'immobile non è stato oggetto di pratiche edilizie documentabili in epoche recenti; tutti gli interventi effettuati negli anni sono stati finalizzati alla conduzione dei fondi.

Ai sensi dell'art. 25, comma 5 delle NTA del vigente R.U., sul patrimonio edilizio non condotto da imprenditori agricoli, sono favoriti gli interventi di recupero e sono ammessi sia interventi di tipo diretto che indiretto (piani attuativi).

Il Piano Attuativo viene redatto ai sensi dell'art. 107, comma 4, lettera c) della L.R. 65/2014 *"Sono comunque soggetti a piano attuativo: [...] c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica con perdita di destinazione d'uso agricola"*.

Sulla base della relazione sulle indagini geologiche redatta dal dott. geol. Luca Pagliazzi, si rileva che dalle indagini geologiche di supporto al Piano Strutturale l'area interessata dal Piano Attuativo ricade in parte in Pericolosità geologica media G.2, in parte in Pericolosità geologica elevata G.3 e in parte in Pericolosità geologica molto elevata G.4 nella Carta delle aree a pericolosità geologica (Tav. 2.10 del Piano Strutturale del Comune di San Giovanni Valdarno).

Nel Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI), nella Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana derivate dall'inventario dei fenomeni franosi - livello di dettaglio (Scala 1:10.000) due limitate porzioni ricadono nelle Aree a pericolosità elevata P.F.3 e nelle Aree a pericolosità molto elevata P.F.4.

Alla porzione occidentale e centrale del Piano, caratterizzata da pendenze limitate, assenza di movimenti gravitativi e ricadente in pericolosità geologica media G.2, si può attribuire una fattibilità con normali vincoli in relazione agli aspetti geologici F2.

In questa porzione del Piano viene inserita la nuova edificazione derivante dai volumi recuperati dalla demolizione delle superfetazioni al corpo originario della Colonica. Sempre in questa area verrà

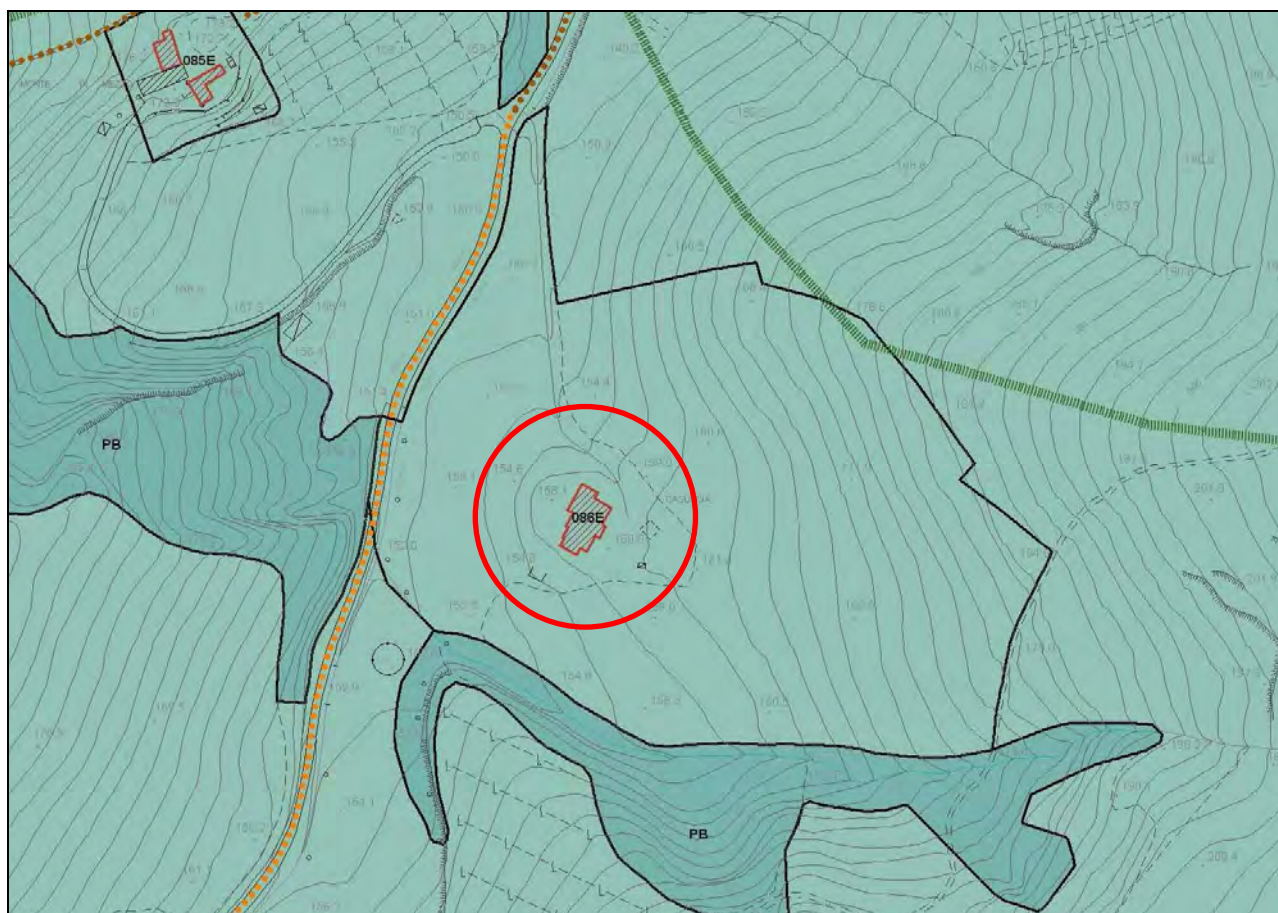
realizzata un'area destinata a parcheggi con una tettoia di copertura.

Alla porzione orientale del Piano, caratterizzata da pendenze medie, al limite di movimenti gravitativi o in corrispondenza delle loro aree di influenza o possibile evoluzione, ricadente in pericolosità geologica elevata G.3 si può attribuire una fattibilità condizionata in relazione agli aspetti geologici F3. In queste aree è vietata l'edificazione di fabbricati e sono fortemente condizionati i movimenti di terra di qualsiasi tipo, anche limitati. Sono invece permessi la demolizione dei volumi e la ristrutturazione ed il consolidamento, in condizioni di sicurezza, di quelli esistenti, oltre alla realizzazione di tettoie e pergolati (in legno o struttura metallica leggera) per uso non abitativo. Alle aree ricadenti in pericolosità geologica molto elevata G.4, corrispondenti alle aree di possibile evoluzione dei movimenti gravitativi, si può attribuire una fattibilità limitata in relazione agli aspetti geologici F4. In queste aree è vietata l'edificazione e qualsiasi rimodellamento morfologico se non legato ad interventi di sistemazione. Sono invece permessi la demolizione dei volumi e la ristrutturazione ed il consolidamento, in condizioni di sicurezza, di quelli esistenti. L'intervento di recupero con demolizioni delle superfetazioni, previsto per la colonica esistente, è quindi fattibile e coerente con i limiti imposti.

Le demolizioni delle superfetazioni al corpo originario della Colonica sono situate nelle zone con pericolosità geologia elevata e molto elevata, tuttavia in queste aree sono consentiti gli interventi di demolizione dei volumi esistenti.

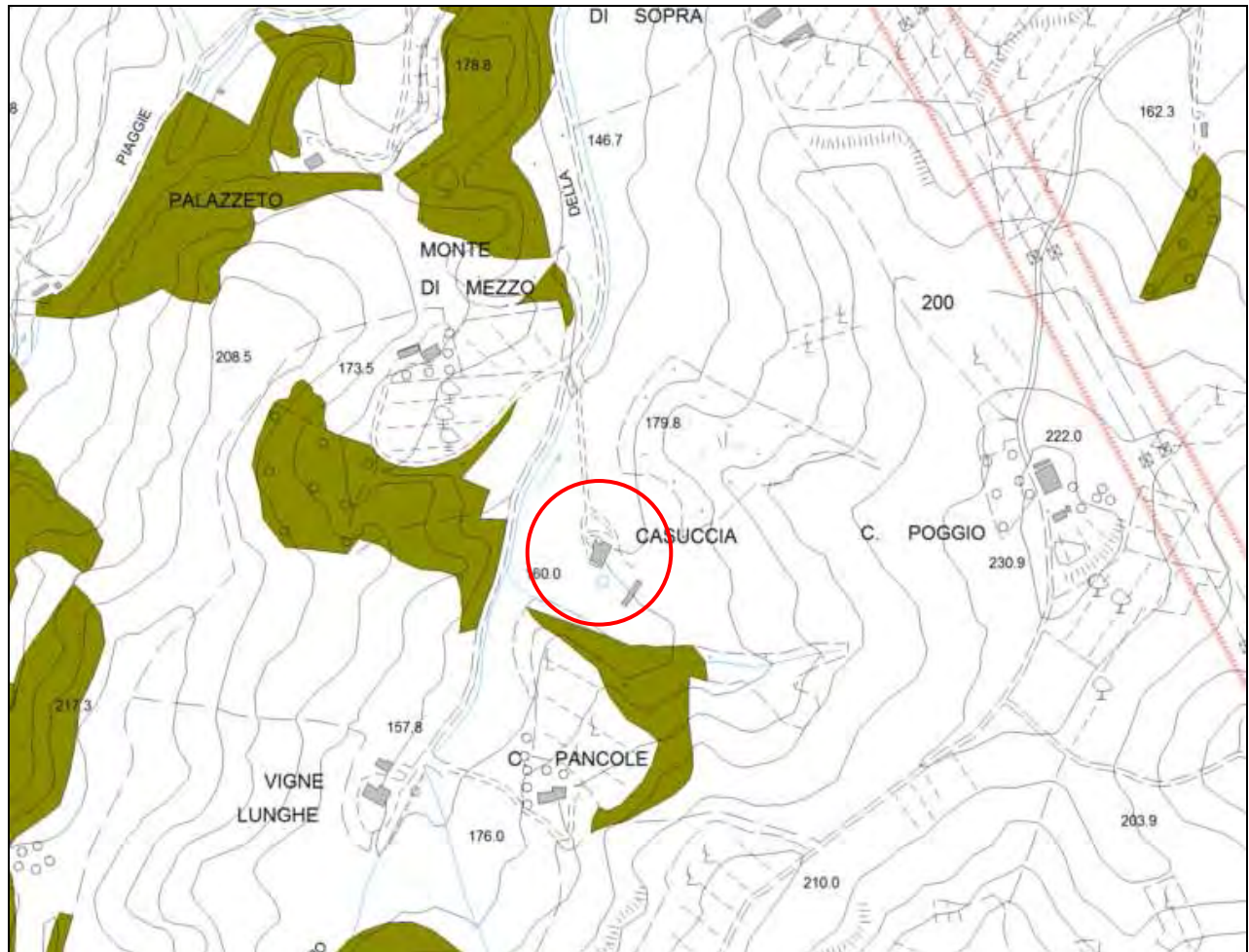
Nelle aree ricadenti in pericolosità geologica elevata G.3 e molto elevata G.4 sono inoltre da prevedersi interventi di regimazione delle acque meteoriche e messa a dimora di essenze arboree ed arbustive finalizzate alla stabilizzazione delle aree in relazione ai movimenti di versante.

Per una maggiore comprensione della perimetrazione delle aree a pericolosità geologica elevata G.3 e molto elevata G.4, i perimetri di riferimento relativi all'area oggetto del presente Piano Attuativo, sono stati inseriti nella planimetria generale di progetto alla Tavola 03.a.



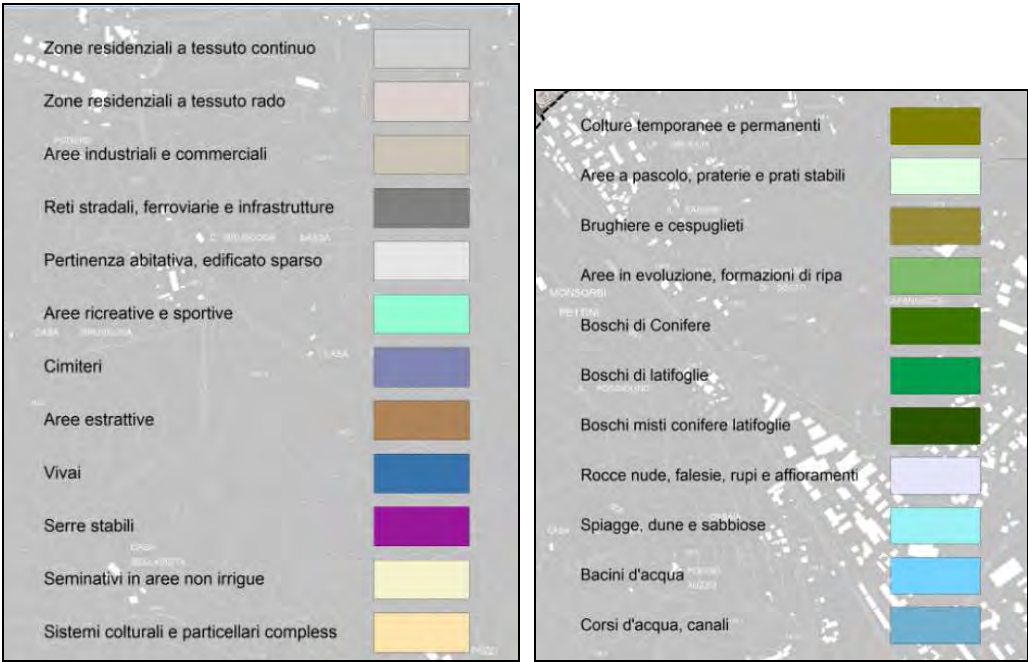
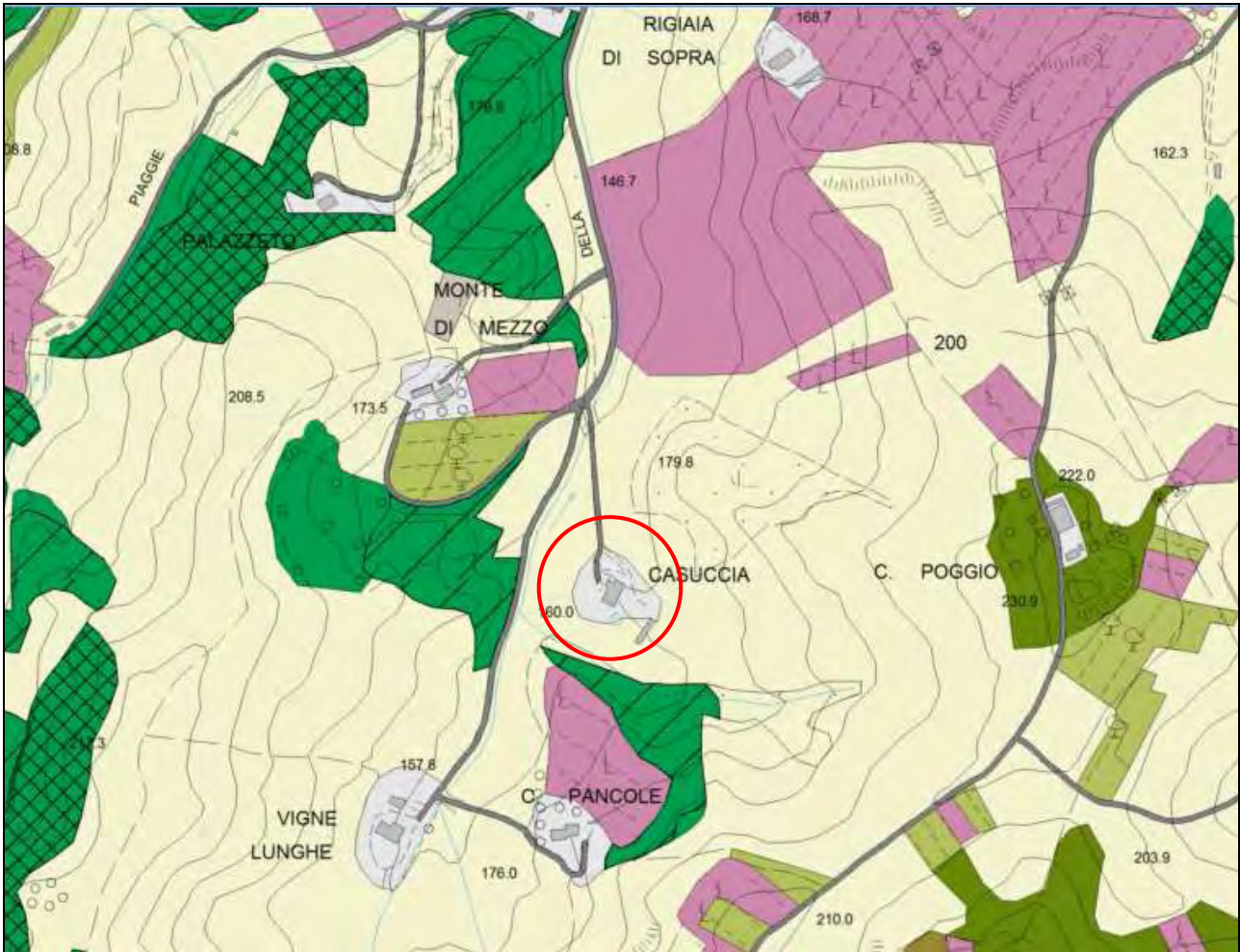
	PCV zone agricole collinari con paesaggio di rilevante valore
	PFV zone agricole di pianura con paesaggio di rilevante valore
	PBE emergenze vegetazionali
	PC paesaggio di collina
	PF paesaggio di fondovalle
	PB paesaggio boscato

Estratto Regolamento Urbanistico - tav07

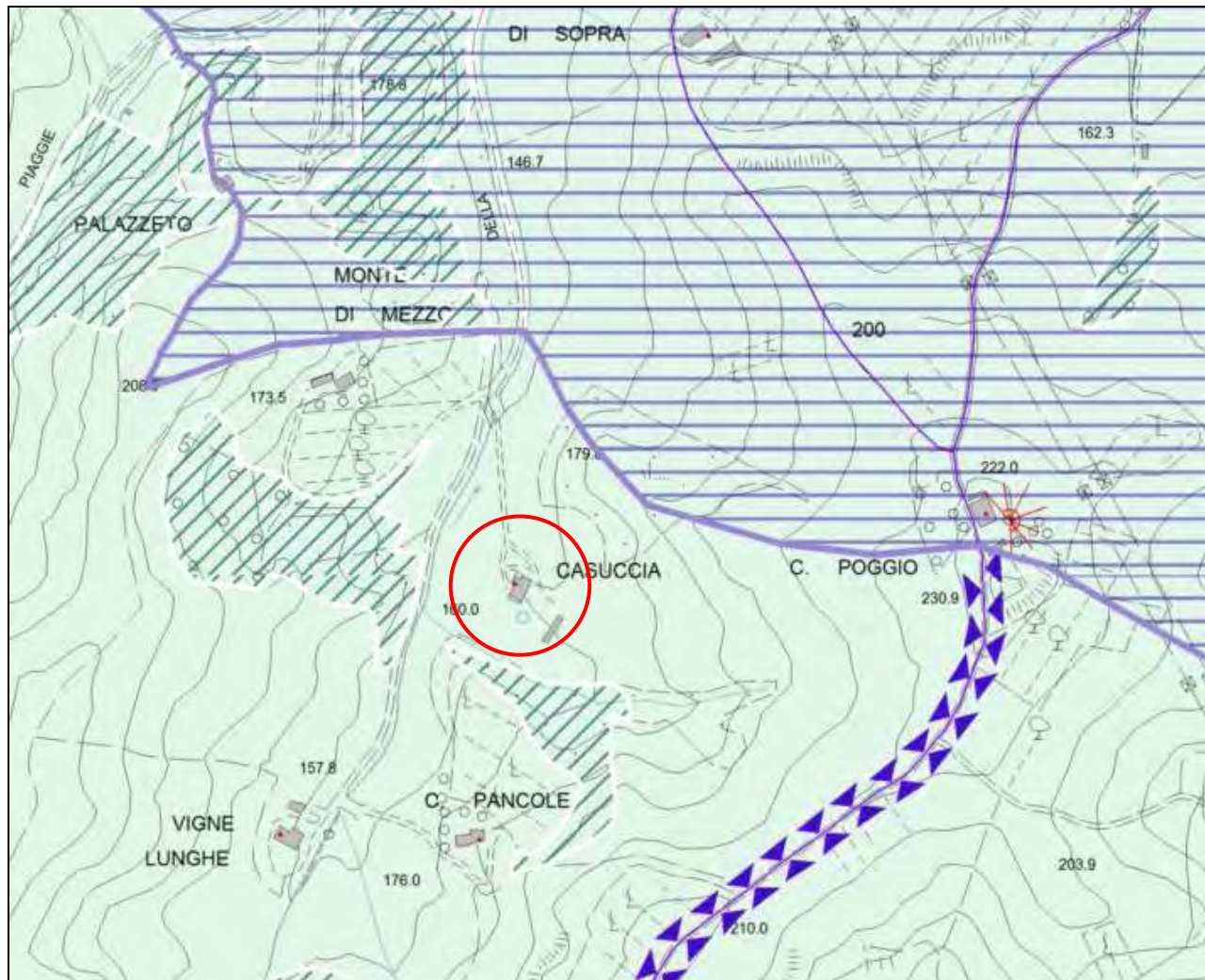


PIANO STRUTTURALE

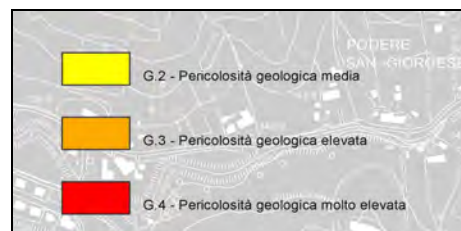
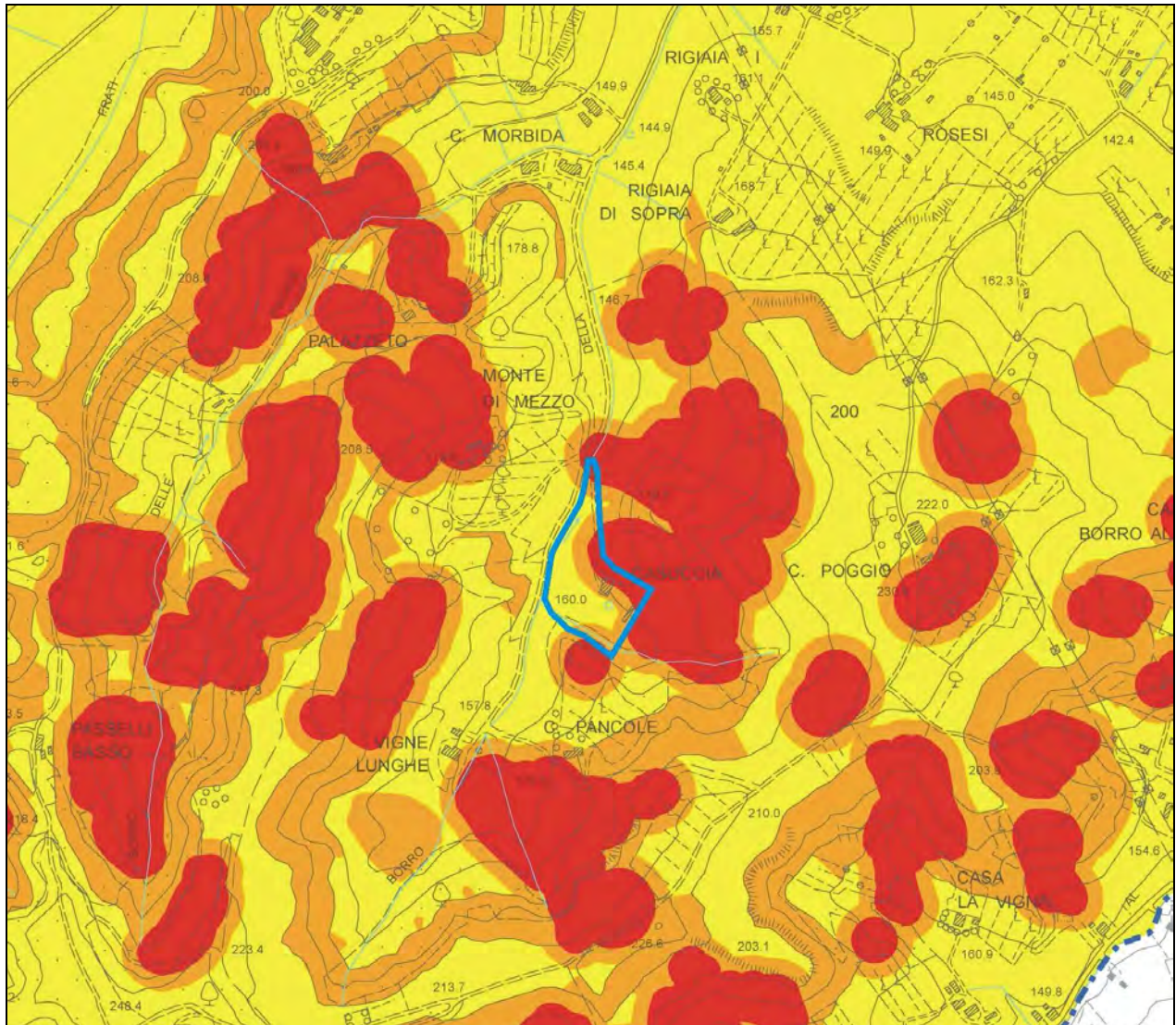
Tavola 7.1a Carta dei vincoli



PIANO STRUTTURALE
Tavola 1.1 Carta dell'uso del suolo

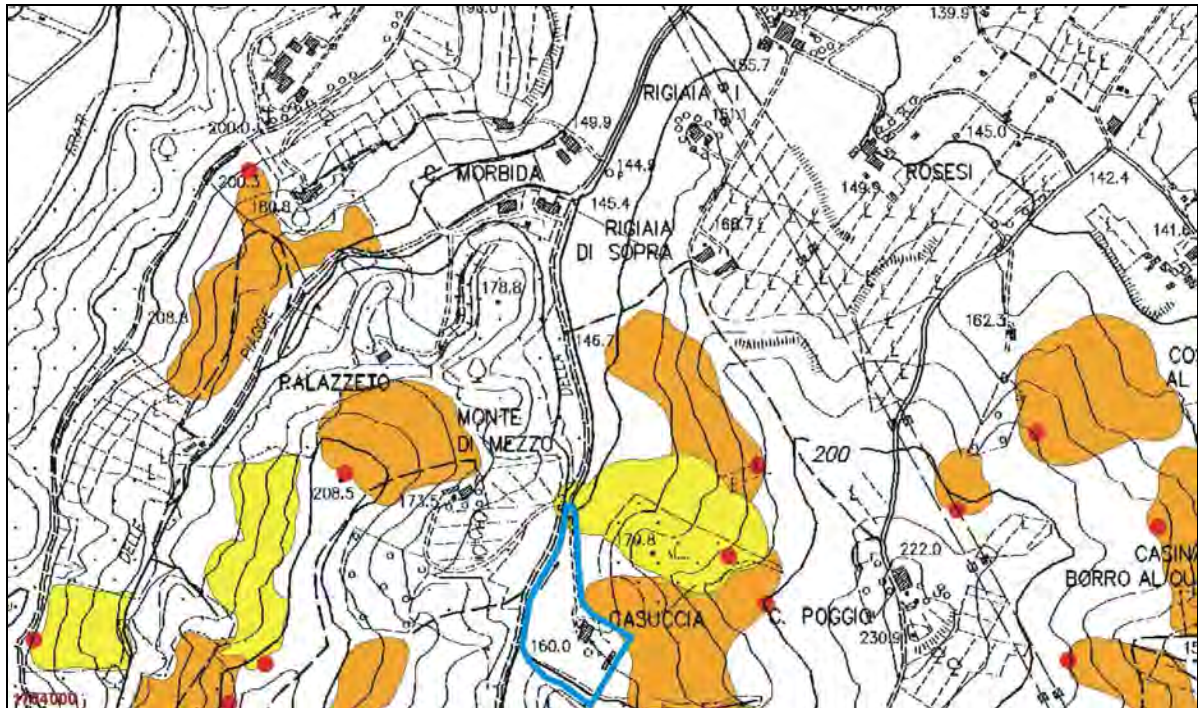


PIANO STRUTTURALE
Tavola 3.8 Carta di sintesi paesaggistica



PIANO STRUTTURALE

Tavola 2.10 Carta delle aree a pericolosità geologica



CONTENUTI DEL P.D.R.

Con il presente P.D.R. si vuol definire un progetto unitario di riqualificazione dell'immobile esistente e dell'area limitrofa, definendo modalità, tipologie e caratteristiche degli interventi in funzione delle esigenze del proponente e per mantenere la caratterizzazione e garantire la valorizzazione dell'area.

Progetto: Il presente progetto mira al recupero edilizio e funzionale della colonica esistente con annesso il fienile (di seguito denominato Fabbricato A) mantenendone gli elementi caratteristici della casa rurale e la ricostruzione delle superfici demolite con la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (di seguito denominato Fabbricato B) attraverso un intervento di Ristrutturazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. f della L.R. 65/14, ovvero la realizzazione di interventi volti a *“sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*.

In fase di progetto si potranno ricavare dal recupero del fabbricato A al massimo quattro unità immobiliari e dal fabbricato B al massimo due unità immobiliari per un totale, al massimo di sei unità.

Inoltre si prevede una risistemazione del resede di pertinenza della casa rurale, delle viabilità di accesso ad essa e al nuovo fabbricato e una sistemazione ambientale dell'area contenuta all'interno del perimetro del Piano Attuativo.

Si prevede infine l'inserimento di un'area per la sosta dei veicoli su cui verrà realizzata una tettoia con pannelli fotovoltaici in copertura, tale da coprire il fabbisogno energetico dei fabbricati. La copertura della tettoia occuperà una superficie di 75 mq; da un dimensionamento di massima, considerando che 25 mq di pannelli fotovoltaici hanno una potenza di circa 3 kWh, si considera che questa superficie possa coprire il fabbisogno di almeno 3 unità immobiliari in progetto.

Elementi di indirizzo progettuale: sulla base delle indicazioni derivanti dall'analisi dell'inquadramento storico, si è scelto di prediligere come scelta stilistica alcuni elementi caratterizzanti tipici dell'architettura rurale delle case coloniche della Toscana. Infatti, dalle partizioni dei prospetti si è scelto di ripristinare il porticato e le logge (desunti dalla presenza di archi ribassati in mattoni inglobati nelle murature) che fanno ipotizzare la presenza di scale interne in epoca originaria. Tuttavia le scale esterne attualmente esistenti non sono da considerarsi superfetazioni recenti e sono da considerarsi elementi comunque caratteristici delle case coloniche sia della Valdichiana che del Valdarno. Non si esclude neanche che in epoche remote la scala esterna esistente fosse una (più precisamente quella lato fienile).

Recupero della SUL: nel presente Piano Attuativo non si mette in opera alcun incremento della SUL.

Il nuovo fabbricato viene realizzato recuperando superficie utile dalla demolizione delle superfetazioni esistenti della casa colonica (per le verifiche delle superfici si rimanda alla Tav. 06 allegata alla presente relazione).

Accessibilità: per l'accesso carrabile ai fabbricati si riutilizza la strada poderale preesistente e il percorso utilizzato per il passaggio dei mezzi agricoli attualmente rilevati nella proprietà.

Entrambe le strade si sviluppano da Via di Montecarlo (151 m s.l.m.) e mantengono l'andamento in pianta e il dislivello attualmente rilevati (la zona pianeggiante su cui si sviluppa l'immobile è posta a 159 m s.l.m.); nello studio di progetto le due viabilità si ricollegano nella zona a S-E della colonica, dove viene inserita un'area per la sosta dei veicoli su cui verrà realizzata una tettoia con pannelli fotovoltaici in copertura.

Tutte le viabilità in progetto saranno soggette a una manutenzione rispetto allo stato di rilievo, con una finitura superficiale costituita da terre stabilizzate compatte realizzata con la terra locale per mantenere un aspetto di poco impatto con l'ambiente circostante. Esse avranno una larghezza di circa 5 m, per consentire il transito carrabile in entrambi i sensi.

Si prevede infine il ripristino di un percorso pedonale da Via di Montecarlo fino alla colonica, coincidente con il percorso di accesso alla colonica rintracciabile nelle planimetrie del catasto Leopoldino. Tale percorso di accesso verrà realizzato anch'esso mediante la costipazione del terreno in loco e ove necessario con la creazione di gradoni antierosione con elementi di sostegno in legno.

Orientamento/Allineamento: La proposta progettuale si sviluppa lasciando inalterato l'involucro esterno della colonica originaria (Fabbricato A) e, pertanto, sia l'allineamento che l'orientamento dell'asse principale (N-E / S-O); anche il fabbricato B viene invece inserito con orientamento principale N-E / S-O mantenendo l'allineamento con la colonica esistente.

Spazi Esterni: le sistemazioni esterne vengono realizzate secondo il Capo VII "Norme specifiche per le aree agricole" del Regolamento Edilizio. Si prevede l'utilizzo di essenze autoctone con caratteristiche schermanti e ombreggianti e il ripristino dei manti erbosi. Le pavimentazioni esterne sul fronte degli edifici verranno realizzate con l'impiego di cotto o pietra o in battuto di cemento.

Tecnologie Costruttive: le strutture della colonica saranno realizzate e/o ripristinate con struttura portante in muratura o in altro materiale idoneo, solaio di calpestio a piano terra di tipo areato, solai in legno e tamponature a cassetta o con cappotto coibente in modo da raggiungere ottimali livelli di isolamento termico ed acustico. Il solaio di copertura sarà di tipo ventilato con andamento delle falde uguale a quello rilevato.

Il nuovo fabbricato sarà realizzato con struttura portante in c.a. o in altro materiale idoneo, solaio di calpestio a piano terra di tipo areato, solai in laterocemento o altro materiale idoneo e tamponature a cassetta o con cappotto coibente in modo da raggiungere ottimali livelli di isolamento termico ed acustico.

Il solaio di copertura sarà di tipo ventilato realizzato con pannelli con lamiera grecata e coibente interno.

Finiture: i prospetti della colonica saranno intonacati o rivestiti con materiali lapidei o laterizi comunque mantenendo colori e finiture simili a quelli della facciata originale e nel rispetto dei canoni dell'architettura rurale. Gli infissi e le porte esterne verranno realizzati in legno verniciato o naturale, nel rispetto delle specchiature originarie. I dispositivi di oscuramento saranno realizzati con scuretti interni. La copertura avrà un manto in coppie e tegole, uguale per falde e inclinazione a quello del fabbricato esistente.

I prospetti del nuovo fabbricato saranno intonacati e rivestiti con gabbioni metallici riempiti con pietre naturali. La finitura della copertura sarà costituita da lamiera grecata in pannelli sandwich.

Impianti: (vedere Tav. 07 allegata al presente PIANO).

Impianto elettrico: l'immobile è attualmente servito da una rete elettrica in bassa tensione che si sviluppa su Via di Montecarlo.

Impianti acquedotto e gas-metano: sia per l'adduzione di acqua che per il gas-metano devono essere previsti gli allacciamenti fino alla rete esistente, con il posizionamento dei contatori per le nuove utenze su Via di Montecarlo a circa 300 m dalla colonica esistente.

Per entrambe le adduzioni si allegano i Nulla-Osta preventivi degli enti gestori.

Impianti di scarico acque nere e acque saponose: gli scarichi dei due fabbricati verranno portati a due fosse Imhoff di nuova installazione (una per ciascun fabbricato), e da qui verranno convogliati ad un depuratore di nuova installazione. Sia il depuratore che le vasche Imhoff, verranno dimensionati secondo l'art. 166.2 del vigente R.E. del Comune di San Giovanni Valdarno (un abitante equivalente ogni 35 mq di SUL negli edifici di civile abitazione).

S.U.L. Fabbricato A: $2 \times 410.91 \text{ mq} = 821.82 \text{ mq}$ / $35 \text{ mq} \cong 24$ Abitanti equivalenti

S.U.L. Fabbricato B: 143.78 mq / $35 \text{ mq} \cong 4$ Abitanti equivalenti

S.U.L. Totale: 965.60 mq / $35 \text{ mq} \cong 28$ Abitanti equivalenti

Le acque reflue, una volta trattate dal depuratore verranno smaltite per dispersione superficiale.

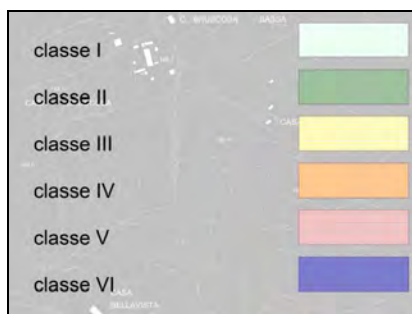
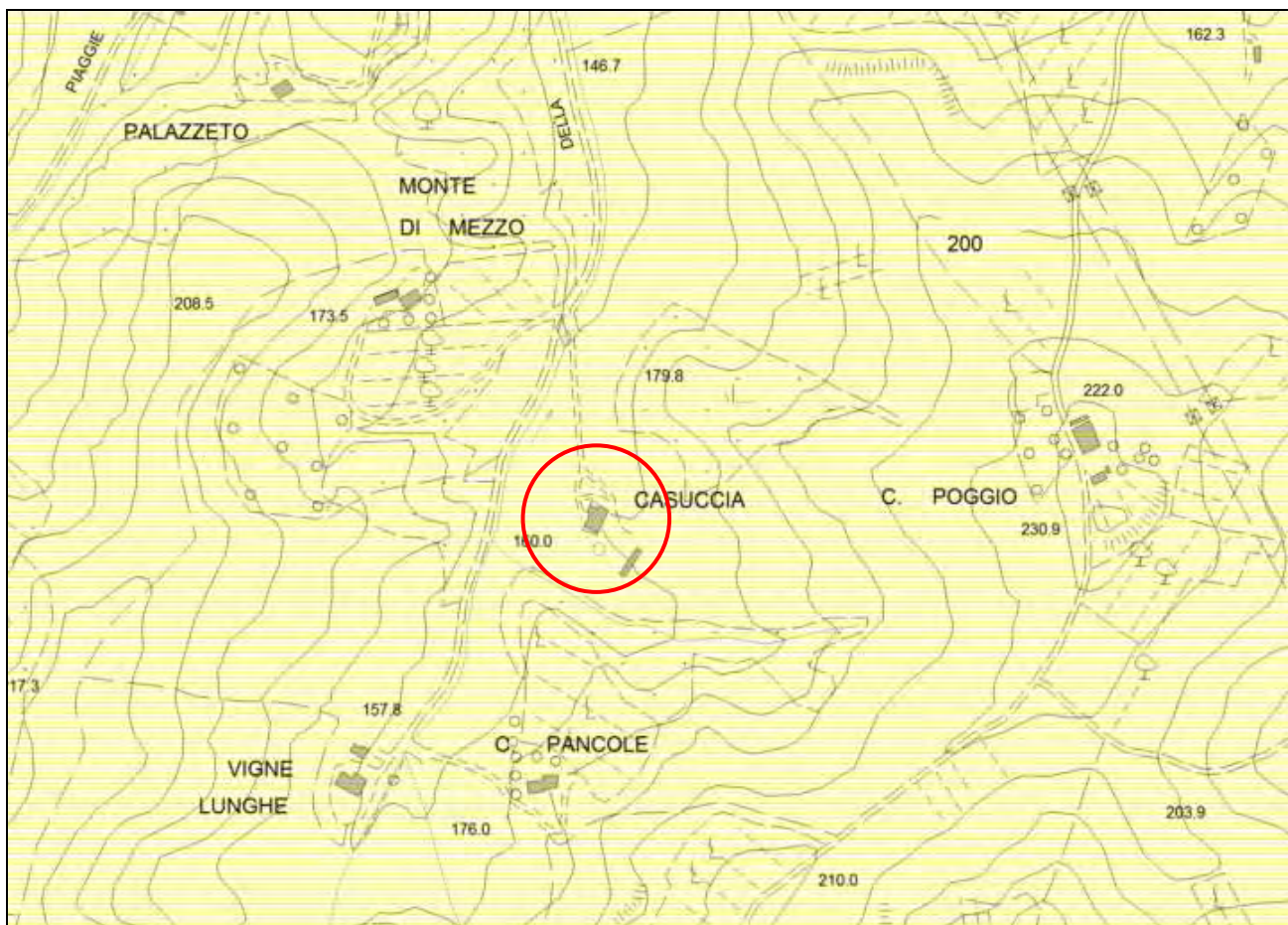
Impianto di smaltimento delle acque meteoriche: si prevede il recupero-riutilizzo delle acque meteoriche tramite vasche di accumulo con sistema "troppo pieno".

L'acqua raccolta verrà utilizzata per l'irrigazione delle aree limitrofe e per attività di uso domestico.

Clima acustico: Il Piano Attuativo in esame non comporta modifiche sostanziali al livello di emissione sonora attualmente in essere. E' opportuno rilevare come il Piano Comunale di Classificazione Acustica, così come redatto dal Comune ai sensi della Legge 447/1995, con il fine di ridurre il danno ambientale conseguente all'inquinamento urbano da rumore mediante una accurata caratterizzazione (mappatura) della situazione acustica esistente e la conseguente suddivisione previsionale del territorio comunale in zone acusticamente omogenee, abbia individuato l'area oggetto di Piano Attuativo come zona di Classe III, *"aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici"*.

Il Piano Attuativo in esame interessa un'area caratterizzata al contorno dalla sola presenza di aree agricole, ad eccezione degli edifici abitativi e di servizio delle aziende agricole proprietarie dei terreni limitrofi. Durante i sopralluoghi si è potuto evidenziare come le uniche sorgenti di rumore siano relative alle attività agricole presenti al contorno che tuttavia sono destinate a subire variazioni nell'arco dell'anno in relazione alle lavorazioni in essere. Le fonti di rumore più gravose possono essere attribuite al transito di macchine agricole sulla via vicinale (trattori agricoli e rimorchi) e alla circolazione di macchine agricole in lavorazione nei campi; il rumore derivante dalle varie attività agricole risulta quindi essere l'unica fonte in grado di influenzare e comporre il clima acustico dell'area in esame.

Inoltre si riscontra che nell'immediato intorno dell'area di recupero non sono presenti attività produttive e commerciali che si possano configurare come sorgenti di rumore e che le uniche attività rumorose saranno quelle legate alla fase di futura cantierizzazione.



PIANO STRUTTURALE

Tavola 1.4 Carta della classificazione acustica

SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Trattandosi di un Piano Attuativo in zona agricola, lo scopo principale è quello di risanare le condizioni di degrado non solo dell'immobile ma dell'intera area di proprietà di VESTA s.r.l. (che comprende aree attualmente destinate a vigneto e aree destinate a colture erbacee per l'utilizzo foraggero). Una parte dei terreni viene ricompresa all'intero dell'area oggetto del Piano Attuativo (circa 1,5 Ha) e pertanto sarà oggetto di un insieme di opere di sistemazione ambientale; la restante parte di terreni appartenenti alla proprietà (quasi 14 Ha) sono invece stati ceduti in affitto ai proprietari delle aziende agricole limitrofe al fine di renderne effettivo l'utilizzo agricolo.

Ai sensi dell'art. 25 del vigente R.U. sul patrimonio edilizio esistente non condotto da imprenditori agricoli, sono favoriti gli interventi di recupero attraverso un piano attuativo, comprendendo un miglioramento ambientale e il ripristino dell'assetto del territorio paragonabile a quello ottenibile con il regolare svolgimento di una corretta attività agricola. La soluzione di affittare i terreni ad aziende agricole regolarmente in attività e confinanti con la proprietà (potendo quindi sfruttare i loro propri mezzi, strumenti e strutture per la conduzione del terreno) appare quindi la soluzione più adatta per il terreno e in linea con lo spirito del Piano.

Elementi di degrado e di pericolosità dell'area

L'area in oggetto ha, come il territorio circostante un carattere prettamente rurale. Tuttavia, in considerazione dello stato di abbandono dell'immobile "La Casuccia" l'area evidenzia molteplici elementi di degrado.

In primo luogo la casa colonica principale è in stato di abbandono da molti anni, con elementi pericolanti e altri già parzialmente crollati; la stessa cosa si può affermare per gli annessi derivanti da superfetazioni successive: alcuni sono infatti già parzialmente crollati e diruti. Il tutto rende il fabbricato inagibile.

Ai piedi del fabbricato inoltre vi è un accumulo di detriti derivanti dai crolli precedenti e la presenza di arbusti spontanei e piante rampicanti.

Per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale: il terreno circostante è stato lasciato a colture erbacee di tipo spontaneo, c'è una presenza di arbusti sparsi spontanei e i pochi alberi esistenti necessitano di opere manutentive.

I percorsi di accesso esistenti all'immobile necessitano di opere di manutenzione della stabilizzazione del piano superficiale.

Si evidenzia inoltre nell'area l'assenza di fossi di scolo delle acque superficiali, in abbinamento alla natura erosiva dei terreni.

Il fosso esistente che sfocia nel Borro della Rigiaia e delimita il confine sud della proprietà necessita di opere di consolidamento poiché spesso è soggetto ad ostruzione e perdita della sezione di portata.

Si evidenzia infine che alcune porzioni dell'area, così come descritto nella relazione sulle indagini geologiche allegata e redatta dal geol. Luca Pagliazzi, ricadono all'interno del perimetro delle aree a pericolosità geologica elevata e molto elevata per movimenti franosi. In queste aree è vietata l'edificazione.

Nelle aree ricadenti in pericolosità geologica elevata G.3 e molto elevata G.4 saranno quindi da prevedersi interventi di regimazione delle acque meteoriche e messa a dimora di essenze arboree ed arbustive finalizzate alla stabilizzazione delle aree in relazione ai movimenti di versante.

Gli elementi di degrado sono graficamente rappresentati nella tavola allegata 02.c.

Terreni posti al di fuori del perimetro del PIANO ma appartenenti alla proprietà VESTA s.r.l.

Poiché gli affittuari hanno accesso agli aiuti comunitari previsti dalla riforma della Politica Agricola Comunitaria (PAC) e dai Piani di Sviluppo Rurale, essi devono rispettare un insieme di impegni definiti con il termine di "Condizionalità". La Condizionalità si applica attraverso un insieme di atti, chiamati Criteri di Gestione Obbligatori (C.G.O.) e di norme, definite Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali (B.C.A.A.), che le aziende agricole devono rispettare per poter beneficiare di pagamenti diretti.

I Criteri di Gestione Obbligatori (C.G.O.) sono disposizioni contenute in regolamenti e direttive emanati dall'Unione Europea, che dal 1 gennaio 2007 sono tutti entrati a far parte della normativa nazionale, riguardanti:

- l'ambiente;
- la sanità pubblica, la salute delle piante e degli animali;
- l'igiene ed il benessere degli animali.

Le Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali (B.C.A.A.), indicate come "Norme", stabilite a livello nazionale per garantire il raggiungimento di obiettivi di carattere agronomico che hanno finalità di:

- prevenire l'erosione e la struttura del suolo;
- mantenere i livelli di sostanza organica nel suolo mediante opportune pratiche;
- assicurare il livello minimo di mantenimento dell'habitat e dei terreni;
- gestione e protezione delle acque.

Questi terreni saranno quindi oggetto di una manutenzione continua ed efficace in accordo con le B.C.A.A. sopra elencate.

Terreni posti all'interno del perimetro del PIANO

Tutti gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza devono essere conformi all'Allegato D del vigente R.U.. Al paragrafo "individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero di edifici che comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola" prescrive che gli interventi consentano la continuità delle aree di pertinenza con l'assetto paesistico-agrario dei luoghi, evitando la formazione di nuclei residenziali da questi separati in termini fisici e visuali. Inoltre occorre mantenere le sistemazioni idrauliche agrarie quelle della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore.

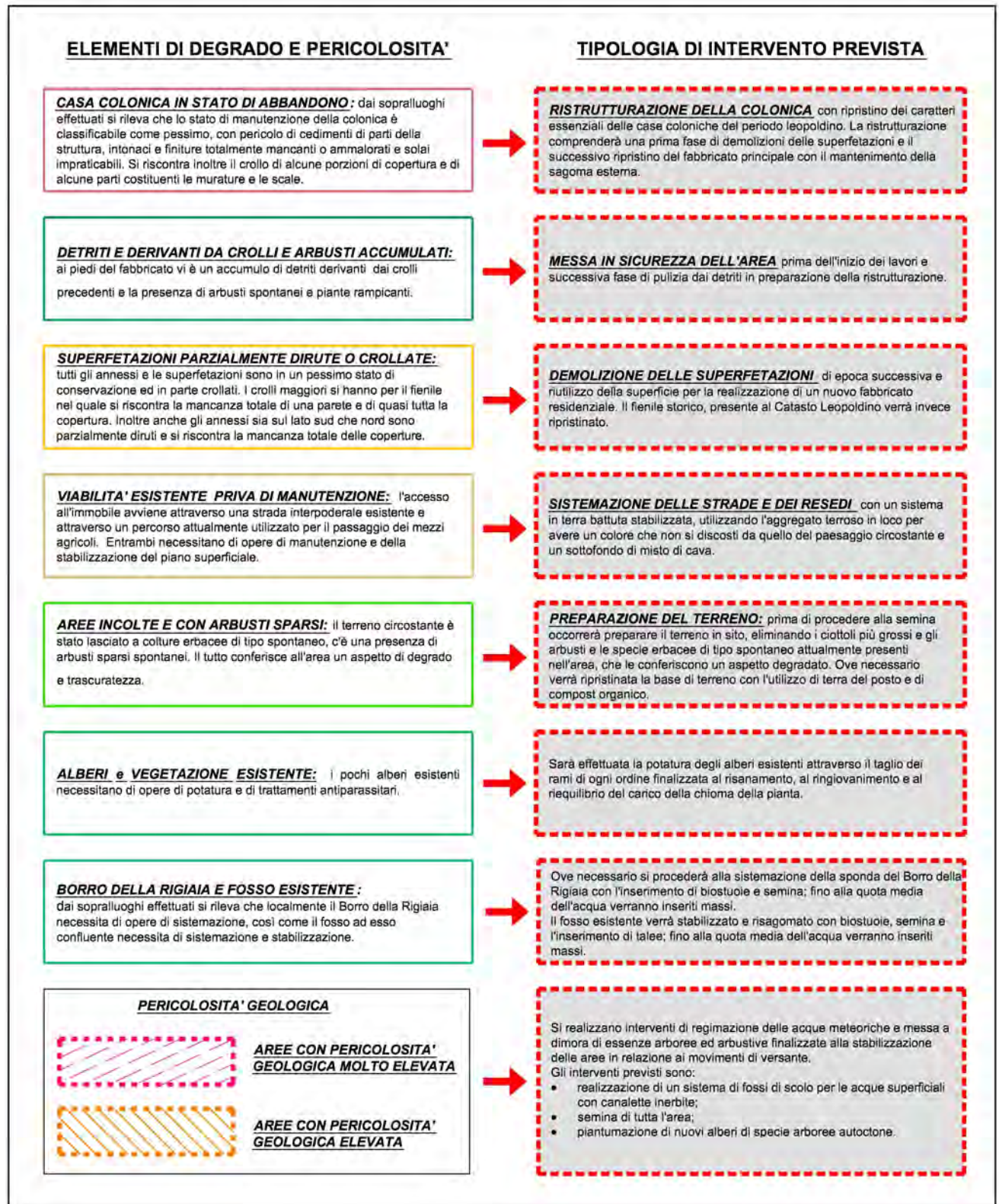
Alla luce degli elementi di degrado e di pericolosità precedentemente indicati al paragrafo precedente, si individuano gli interventi necessari per la sistemazione ambientale dell'area.

In considerazione della presenza di aree con pericolosità geologica elevata e molto elevata, della natura erosiva del terreno e della quasi totale assenza di fossi di scolo, sarà necessaria la contemporanea realizzazione di interventi di tipologia diversa, a carattere antierosivo e stabilizzante (inerbimento, piantumazione di alberi e arbusti, stabilizzazione delle scarpate) e lo studio di opere di regimazione delle acque meteoriche.

Inoltre, la piantumazione di nuovi alberi da frutto e l'infoltimento dell'area boscata esistente consente, in fase di progetto, di valorizzare l'area e riqualificarla per la sua funzione agricola, andando a migliorare la vista paesaggistica d'insieme in relazione alle zone limitrofe.

Si ritiene indispensabile anche la sistemazione delle strade di accesso al complesso edilizio e dei resedi di pertinenza dei fabbricati, sia per la completa fruibilità da parte dei residenti che per migliorare l'accessibilità dei visitatori esterni.

Di seguito, in riferimento agli elementi di degrado sopraelencati e alla pericolosità geologica presente nell'area, si precisa in uno schema gli interventi ambientali che verranno eseguiti nell'area.



In riferimento alla Tavola 05 "Sistemazioni Ambientali" allegata al presente PIANO, sono stati individuati i seguenti interventi di risistemazione ambientale:

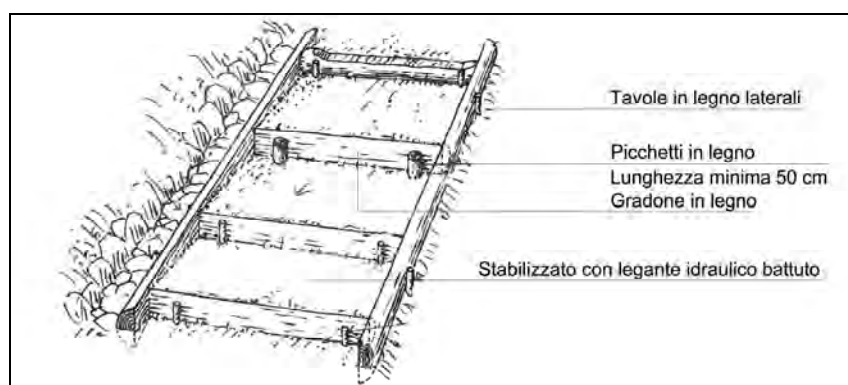
1. **STRADE DI ACCESSO e RESEDI:** sistemazione delle strade di accesso al fabbricato costituite dalla strada poderale preesistente e della attuale viabilità di accesso dei mezzi agricoli e dei resedi di pertinenza del fabbricato esistente e di quello di nuova realizzazione, mediante terra battuta stabilizzata; le superfici in terra battuta stabilizzata rendono il piano viario compatto, sia per il passaggio veicolare che per le sedie a rotelle; queste opere devono essere tali da rispettare il criterio di reversibilità e consentire la ritrasformazione del territorio in agricolo.

Le strade di accesso avranno una larghezza di 5 m; per la loro realizzazione, si provvederà a uno scotico superficiale, una compattazione del terreno, la posa di tessuto non tessuto (300 g/mq) e di un successivo strato di sottofondo in misto di cava di spessore circa 20 cm e infine la stesura dello strato superficiale di spessore pari a circa 10 cm, costituito da un aggregato terroso del posto misto a legante idraulico, debitamente compattato in loco. Verranno utilizzate le terre del posto per avere un colore simile a quello del territorio circostante e limitare l'impatto con l'ambiente e il paesaggio circostante.

I resedi dei fabbricati potranno essere realizzati con la stessa metodologia e/o prevedendo aree a verde e percorsi di accesso ai fabbricati.



2. **PERCORSO PEDONALE:** realizzazione di un percorso pedonale di ripristino della viabilità di accesso alla colonica presente al Catasto Leopoldino, realizzato con terra battuta e elementi di sostegno in legno. Il dislivello tra la zona di partenza su Via Montecarlo e il piano di arrivo limitrofo alla colonica sarà superato se necessario con gradoni e/o con tratti lineari in pendenza.



3. **INERBIMENTO** del terreno con semina manuale a spaglio di idonea miscela di sementi e di eventuali concimanti organici. Prima di procedere alla semina occorrerà preparare il terreno in sito, eliminando i ciottoli più grossi e gli arbusti e le specie erbacee di tipo spontaneo attualmente presenti nell'area, che le conferiscono un aspetto degradato. Ove necessario verrà ripristinata la base di terreno con l'utilizzo di terra del posto (ad esempio quella derivante dalle lavorazioni dell'area, come la realizzazione dei fossi di scolo) e di compost organico. L'inerbimento è da ritenersi un intervento adatto per quest'area con terreni di natura erosiva, avendo una valenza protettiva dall'azione delle acque superficiali.
4. **ALBERI DA FRUTTO:** piantumazione di alberi da frutto di specie autoctone nel rispetto dell'Allegato C del vigente R.E.. In particolare gli alberi da frutto da impiantare potrebbero essere l'olivo (*Olea Europea*) o il noce (*Juglans regia*) o gli alberi da frutto ricompresi nell'elenco delle essenze del Regolamento Edilizio; la zona di piantumazione è localizzata nell'area pianeggiante posta tra il Borro della Rigiaia e la leggera scarpata sotto alla Colonica. In corrispondenza delle opere di piantumazione si realizza anche un inerbimento dell'area in oggetto.
5. **ALBERI DI ACACIA:** piantumazione di alberi appartenenti alla specie esistente nell'area boscata limitrofa al perimetro del PIANO (acacia – *Robinia Pseudoacacia*) ad integrazione di questa e lungo la strada podereale di accesso. Alcuni alberi verranno inseriti anche a sud del fabbricato esistente per favorire l'ombreggiamento esterno.
6. **VITI o ALBERI DA FRUTTO:** nell'area più a Sud-Ovest ricompresa all'interno del perimetro del Piano Attuativo.

OLEA EUROPAEA**SEMPREVERDE****LARGHEZZA CHIOMA** 10 ml**ALBERI DI QUARTA GRANDEZZA**
ALTEZZA MASSIMA 10 ml

È una pianta sempreverde molto longeva. Le radici, per lo più di tipo avventizio, sono molto superficiali ed espanse, in genere non si spingono mai oltre i 60–100 cm di profondità. Il fusto è cilindrico e contorto, con corteccia di colore grigio o grigio scuro. La chioma ha una forma conica, con branche fruttifere pendule o patentì (disposte orizzontalmente rispetto al fusto).

ALBERO**FOGLIE****FIORI****FRUTTI**

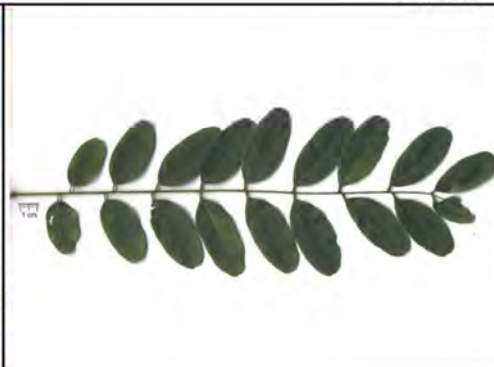
ROBINIA PSEUDOACACIA**A FOGLIA CADUCA**

LARGHEZZA CHIOMA:

10 ml

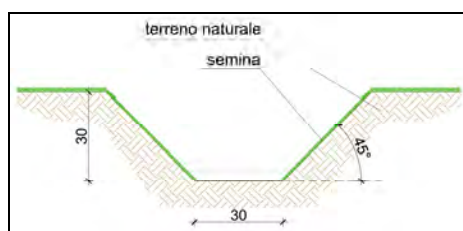
ALBERI DI SECONDA GRANDEZZA
ALTEZZA TRA 10 E 20 ml

Fiori bianchi profumati penduli a giugno, ama la luce resiste molto all'inquinamento frugale per il terreno e le cure colturali, non sopporta le potature drastiche con danni nel tempo e i danni radicali drastici. Da riproporre con adeguate filette, sestri adeguati, impianti irrigui e potature limitate.

ALBERO*FOGLIE**FIORI**FRUTTI*

7. **FOSSETTI DI SCOLO:** realizzazione di un sistema di fossi di scolo per la regimazione delle acque meteoriche, ai fini della sistemazione idraulica dei terreni posti dentro il perimetro del PIANO. I fossi dovranno essere tali da consentire una facile manutenzione; essi saranno realizzati mediante scavo a sezione obbligata con profondità di circa 30 cm, larghezza di circa 30 cm e pendenza di 45°. Successivamente il terreno viene compattato e poi inerbito mediante semina manuale a spaglio di idonea miscela di sementi e di eventuali concimanti organici. Sul lato di valle occorrerà eseguire un rinforzo con materiale compattato proveniente dallo scavo.

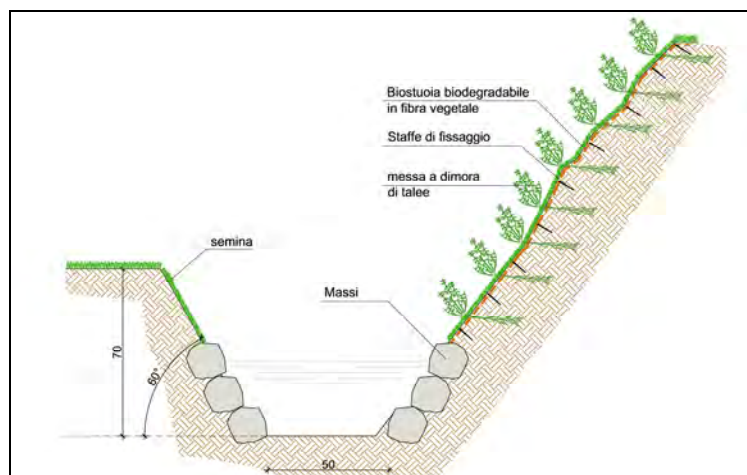
Periodicamente i fossetti dovranno essere ripuliti dalla presenza di detriti e/o risagomati per consentire il corretto scorrimento delle acque. Occorrerà prevedere la realizzazione di pozzetti 60x60 ogni 20-30 m, realizzati con rivestimento in legno.



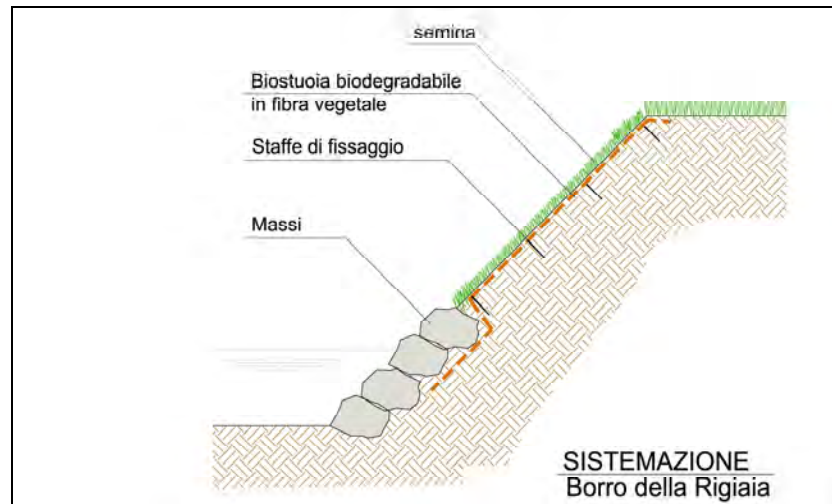
8. **STABILIZZAZIONE SPONDA DEL FOSSO:** per quanto riguarda il fosso posto al confine Sud del perimetro del PIANO, attualmente esistente verranno eseguite opere di sistemazione e di stabilizzazione della sponda, mediante stendimento di biostuoia biodegradabile in fibra vegetale da fissare al terreno con picchetti metallici e successiva semina di varie specie di sementi per ottenere una copertura vegetale e una protezione del terreno dall'erosione superficiale. Inoltre si procederà alla messa a dimora di talee di specie arbustive autoctone.

Al di sotto del livello medio dell'acqua verranno posizionati massi di almeno 15-20 cm.

Il fosso verrà risagomato, conferendogli una larghezza di circa 50 cm e un'altezza di 70 cm; a monte del fosso si prevederanno due vasche di accumulo di lunghezza 1,5 m e profondità 1 m circa per il rallentamento delle acque in scorrimento.

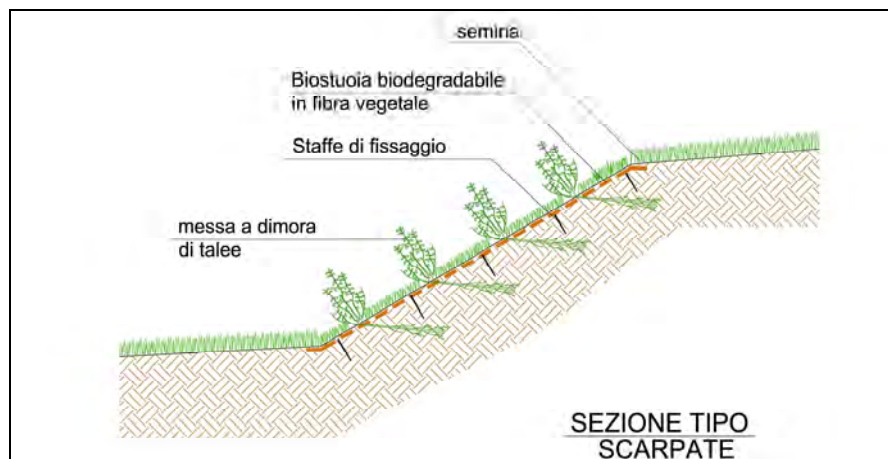


9. **SISTEMAZIONE BORRO DELLA RIGIAIA:** localmente, ove necessario, per la porzione del Borro della Rigiaia ricompresa all'interno del perimetro del PIANO, si prevedono opere di sistemazione della sponda, mediante stendimento di biostuoia biodegradabile in fibra vegetale da fissare al terreno con picchetti metallici e successiva semina di varie specie di sementi per ottenere una copertura vegetale e una protezione del terreno dall'erosione superficiale. Al di sotto del livello medio dell'acqua verranno posizionati massi di almeno 15-20 cm.



10. **SISTEMAZIONE SCARPATA:** sistemazione e stabilizzazione della scarpata esistente in corrispondenza del dislivello tra il piano del resede della colonica e l'area pianeggiante lungo il Borro della Rigiaia.

La sistemazione verrà eseguita, mediante stendimento di biostuoia biodegradabile in fibra vegetale da fissare al terreno con picchetti metallici e successiva semina di varie specie di sementi per ottenere una copertura vegetale e una protezione del terreno dall'erosione superficiale. Inoltre si procederà alla messa a dimora di talee di specie arbustive autoctone per stabilizzare la scarpata sfruttando la capacità degli apparati radicali delle piante di legare il terreno e di intercettazione delle acque meteoriche.



11. OPERE DI MANUTENZIONE: queste lavorazioni comprendono tutti gli interventi da effettuare sul patrimonio vegetativo esistente, come il decespugliamento meccanico e il leggero livellamento del terreno con eliminazione di piccoli dossi per l'area compresa all'interno del perimetro del PIANO; inoltre sarà effettuata la potatura degli alberi esistenti attraverso il taglio dei rami di ogni ordine finalizzata al risanamento, al ringiovanimento e al riequilibrio del carico della chioma della pianta.

Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014, comma 4 *"interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole"* per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo.

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

Fabbricato A

In fase di progetto per la colonica costituente il nucleo originario del compendio insieme al fienile, si prevede così come indicato dall'art. 43 del vigente R.E. del Comune di San Giovanni Valdarno la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento dell'edificio e la contemporanea *"demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, con il fine prioritario di eliminare gli elementi di degrado architettonico e ambientale"*.

Si prevede altresì il successivo frazionamento in unità immobiliari.

Il nucleo centrale della colonica viene quindi riportato al suo stato originario attraverso una serie di interventi mantenendo lo stesso ingombro planivolumetrico e la stessa collocazione e trasformandolo in 3 unità immobiliari (con la possibilità di realizzarne 4).

Il tutto per migliorare il sistema di distribuzione degli spazi interni al fine di renderli più congrui agli utilizzi attuali e alle richieste di mercato.

Le superfetazioni presenti allo stato attuale, successivamente alla loro demolizione, verranno invece ricostruite in una diversa collocazione in un nuovo fabbricato non accorpato a quello originario nel quale verranno create al massimo due nuove unità immobiliari.

Verranno mantenuti al piano terra dell'edificio principale due locali accessori destinati al rimessaggio dei piccoli mezzi agricoli e degli attrezzi necessari alla conduzione e manutenzione delle aree di pertinenza contenute all'interno del perimetro del PIANO. Un terzo locale accessorio verrà posizionato al primo piano con accesso dalla loggia.

Unità Immobiliare 01

Vi si accede mediante ingresso al piano terra con una scala interna ad uso esclusivo.

Questa unità immobiliare è situata al primo piano ed è costituita da una cucina/pranzo che si affaccia su una loggia di uso privato, un soggiorno, due camere matrimoniali ed un servizio igienico.

Fa parte integrante dell'unità immobiliare un locale accessorio da cui si accede dalla loggia al primo piano.

Unità Immobiliare 02

Questa unità immobiliare si sviluppa in parte al piano terra e in parte al primo piano: al piano terra da una zona ingresso si accede alla zona soggiorno, e tramite un disimpegno alla cucina/pranzo e ad un servizio igienico; da una scala interna si sale al primo piano dove sono presenti due camere matrimoniali e un servizio igienico. Completa l'unità immobiliare un locale accessorio per il ricovero degli attrezzi posto al piano terra.

Questa unità immobiliare, in sede di progettazione esecutiva potrà essere divisa in due unità immobiliari.

Unità Immobiliare 03

Questa unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed è costituita da una zona pranzo/cucina/soggiorno, due camere matrimoniali e un servizio igienico al piano. Completa l'unità immobiliare un locale accessorio per il ricovero degli attrezzi posto al piano terra.

Fabbricato B

Il nuovo edificio, ad uso residenziale, viene realizzato con asse principale Nord-Ovest / Sud-Est a sud dell'edificio esistente in un'area pianeggiante in prossimità del crescente pendio con zona boschiva.

Il nuovo edificio ha una pianta rettangolare di 6.60 m x 13.60 m che ospita una unità immobiliare (con possibilità di suddivisione in due unità immobiliari).

Inoltre le tecniche costruttive, le finiture e i materiali adottati sono tali da mitigare l'impatto ambientale del fabbricato e ottenere una maggiore efficienza energetica utilizzando tutti i necessari accorgimenti per ridurre le dispersioni termiche attraverso l'involucro esterno dell'edificio.

Il nuovo fabbricato viene realizzato recuperando la SUL derivante dalle demolizioni degli annessi della colonica sopra descritti (rimesse/ripostigli, legnaia, forno).

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli ed è costituita da soggiorno/cucina/pranzo, un servizio igienico e un vano destinato a dispensa al piano terra e 3 camere con 2 servizi igienici al primo piano.

I due livelli sono collegati da una scala interna a giorno.

Sia al piano terra che al primo piano sono presenti delle logge.

Verifica rapporti aeroilluminanti

Si riporta la verifica dei rapporti aeroilluminanti per la colonica (Fabbricato A), suddivisa per unità immobiliare, ai sensi degli articoli 89 e 90 del R.E. del Comune di San Giovanni Valdarno.

Per i dettagli sulle dimensioni si rimanda alla Tavola grafica allegata 03.B.

UNITA' IMMOBILIARE 01					
Piano	Locale	Superficie minima (mq)		Sup. Fin. effettiva (mq)	Verifica
1°	Soggiorno	2.17	>	1.26	non verif. (*)
1°	Cucina/pranzo	1.65	<	8.40	verif.
1°	Camera M1	2.39	>	1.26	non verif. (*)
1°	Camera M2	1.86	<	2.52	verif.
1°	WC	0.88	<	1.26	verif.

UNITA' IMMOBILARE 02					
Piano	Locale	Superficie minima (mq)		Sup. Fin. effettiva (mq)	Verifica
T	Soggiorno	2.75	<	4.32	verif.
T	Cucina/pranzo	2.34	<	7.44	verif.
T	WC	verifica non necessaria			
1°	Camera M1	2.34	<	3.74	verif.
1°	Camera M2	2.70	>	2.52	non verif. (*)
1°	WC	0.80	>	0.63	non verif. (*)

UNITA' IMMOBILARE 03					
Piano	Locale	Superficie minima (mq)		Sup. Fin. effettiva (mq)	Verifica
T	S/KP	4.32	<	16.80	verif.
T	Camera M1	2.17	>	1.26	non verif. (*)
T	Camera M2	1.86	<	1.86	verif.
T	WC	0.80	<	2.16	verif.

Alcune delle verifiche non sono soddisfatte, tuttavia, per essi, trattandosi di un edificio esistente di valore storico-architettonico, sono ammesse dallo stesso R.E. deroghe. In particolare:

- per quanto riguarda l'illuminazione dei locali di abitazione all'articolo 89, comma 13 viene citato che è ammessa deroga *"per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto. La suddetta deroga deve essere espressamente richiesta prima del deposito dell'atto abilitativo e sarà concessa fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario"*. In questo caso si tratta appunto di un edificio rurale di valore storico, così come riportato dalla scheda 086E dell'Allegato B del R.U. nel quale appare corretto il rapporto degli elementi finestrati sui prospetti, nel rispetto degli elementi caratteristici delle costruzioni rurali. Inoltre con questa fase della progettazione si ritiene formalmente richiesta la deroga per quanto concerne i locali in esame.
- per quanto riguarda invece i requisiti relativi all'aerazione, all'articolo 90, comma 12, viene citato che è *"fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente"*.

Si rimanda comunque tali valutazioni alla revisione del progetto in scala edilizia in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

Si riporta la verifica dei rapporti aeroilluminanti per il fabbricato di nuova costruzione (Fabbricato B).
Per i dettagli sulle dimensioni si rimanda alla Tavola grafica allegata 03.B.

FABBRICATO B					
UNITA' IMMOBILIARE 04					
Piano	Locale	Superficie minima (mq)		Sup. Fin. effettiva (mq)	Verifica
T	S/K/P	5.83	<	20.01	verif.
T	WC	0.49	<	0.57	verif.
T	Dispensa	0.95	<	5.94	verif.
1°	Camera 1	1.23	<	5.67	verif.
1°	Camera 2	2.00	<	5.67	verif.
1°	Camera 3	1.50	<	1.89	verif.
1°	WC 1	0.89	<	3.78	verif.
1°	WC 2	verifica non necessaria			

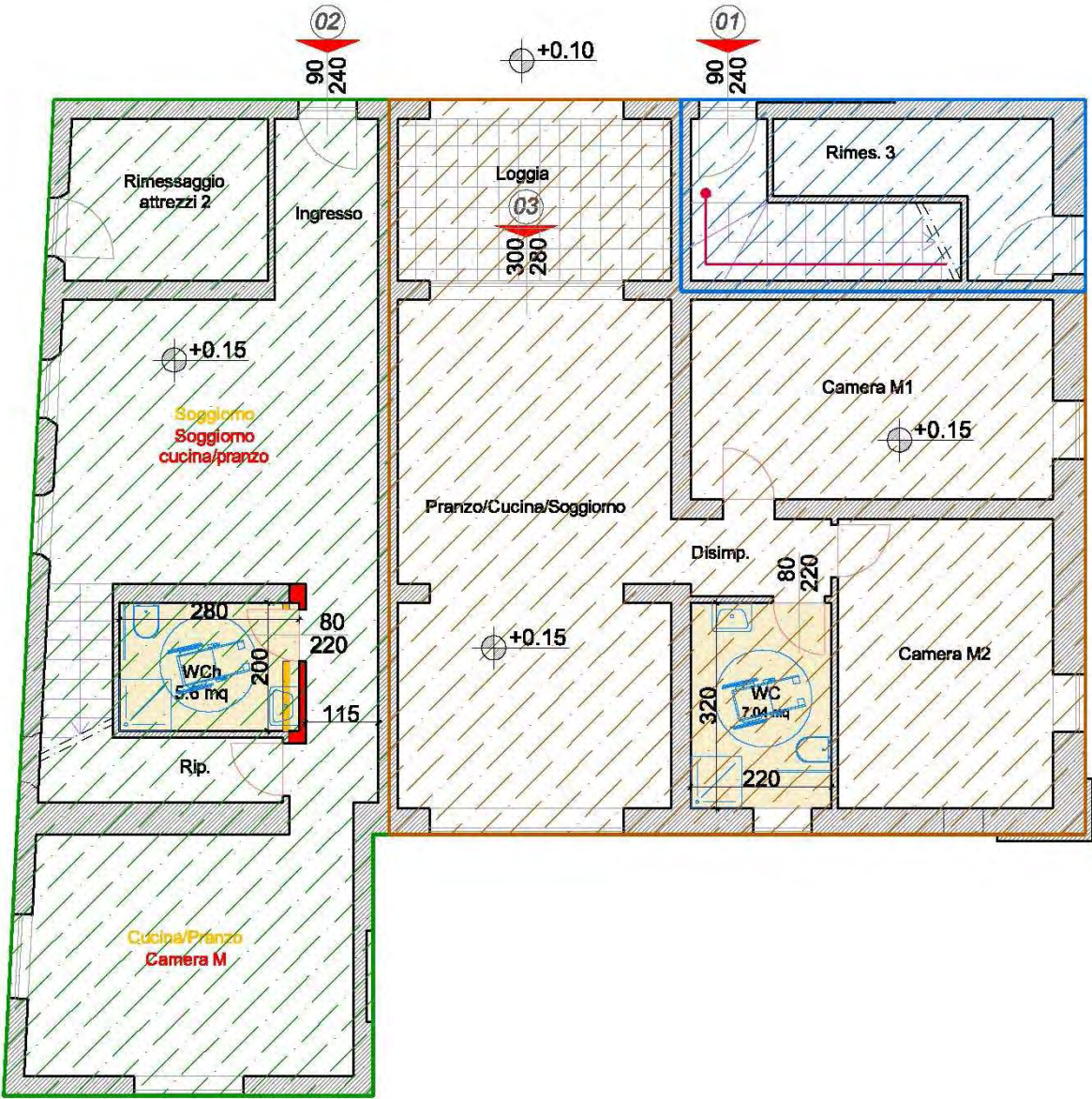
Per il nuovo fabbricato sono rispettate tutte le verifiche.

Adattabilità ai sensi della Legge 13/89 e del D.M.

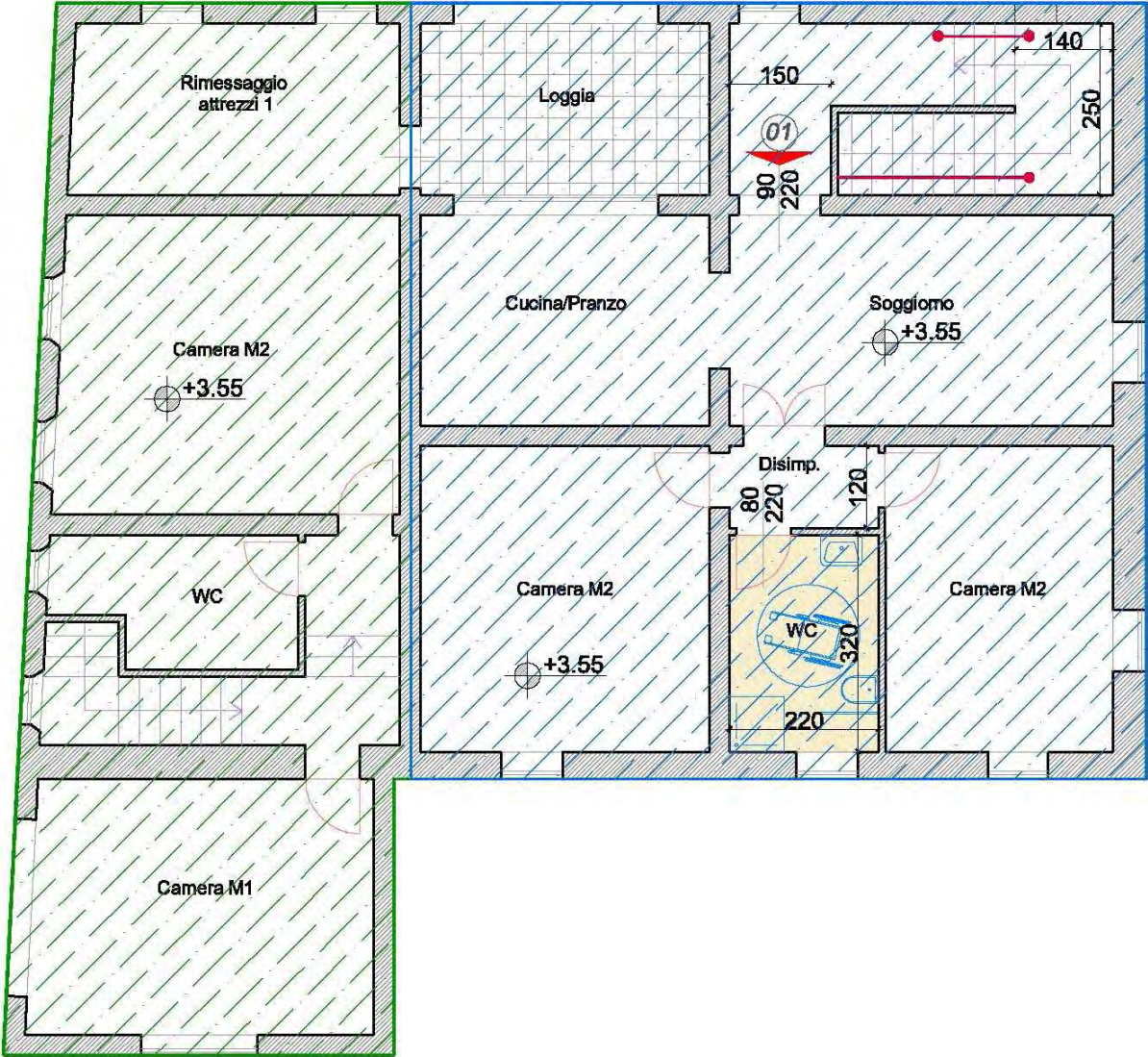
Di seguito si riportano le modifiche necessarie per l'adattabilità ai sensi della legge n.13 del 1989 e del D.M. 236 del 1989.

LEGENDA	ADATTABILITA'
	Realizzazione di servizi igienici conformi alla normativa
	Parti in demolizione per la realizzazione di servizi igienici conformi alla normativa
	Realizzazione tramezzi / chiusura porte per la realizzazione servizi igienici conformi alla normativa
	Realizzazione di servo scala per il superamento di dislivello

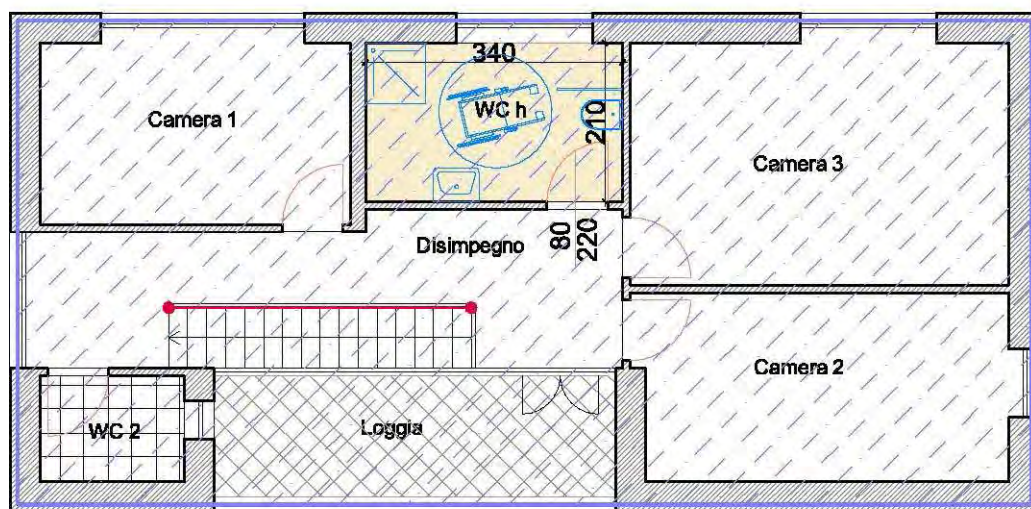
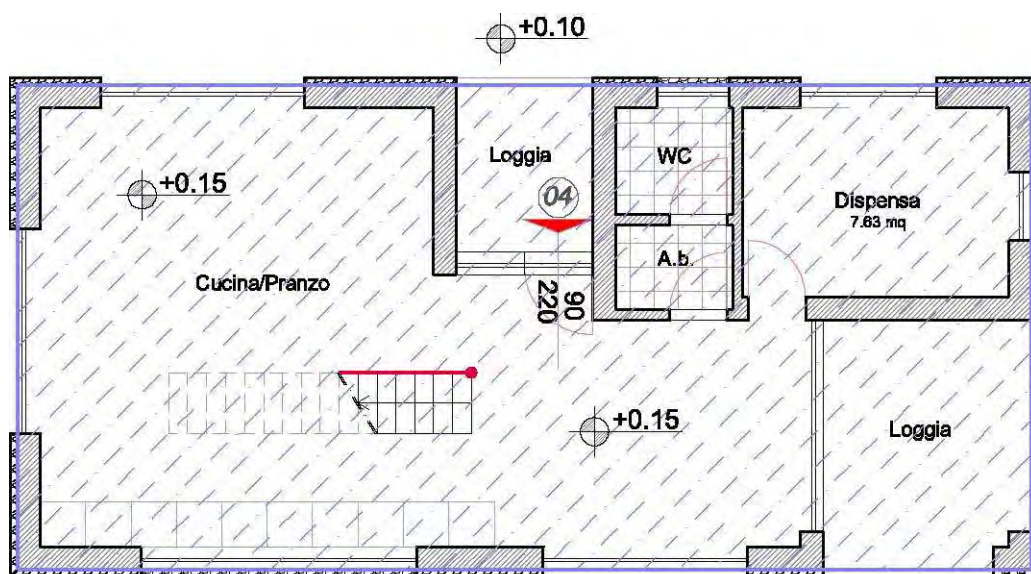
FABBRICATO A (COLONICA)



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

FABBRICATO B

RIEPILOGO GENERALE

SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.) 15200 mq

FABBRICATO A

SUPERFICIE UTILE LORDA INVARIANTE (colonica + fienile) 410.91 mq

SUPERFICIE UTILE LORDA IN DEMOLIZIONE (superfetazioni) 143.87 mq

SUPERFICIE ACCESSORIA IN DEMOLIZIONE (superfetazioni) 18.08 mq

NUMERO PIANI max (Np) 2

NUMERO UNITA' ABITATIVE max (N.U.I.) 4

FABBRICATO B

SUPERFICIE UTILE LORDA IN PROGETTO 143.78 mq

SUPERFICIE UTILE LORDA IN PROGETTO max 143.87 mq

SAL logge progetto 27.90 mq

SAL max logge (20% SUL) 28.76 mq

NUMERO PIANI max (Np) 2

NUMERO UNITA' ABITATIVE max (N.U.I.) 2

Distanza dai Confini min 5.00 m

Distanza tra Edifici 23 m

DESTINAZIONI AMMISSIBILI	Residenza ed attività compatibili
INTERVENTI AMMISSIBILI	Ristrutturazione urbanistica
TIPOLOGIA EDILIZIA	Casa plurifamiliare, bifamiliare o singola
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Permesso di Costruire

VOLUME DELLA COSTRUZIONE AI FINI DEL CALCOLO DEI CONTRIBUTI

ALTEZZA VIRTUALE SUL 3.3 m

ALTEZZA VIRTUALE SAL 2.7 m

VOLUME DI CALCOLO $410.91 \times 3.3 + 143.78 \times 3.3 + 27.90 \times 2.7 = 1905.81 \text{ m}^3$