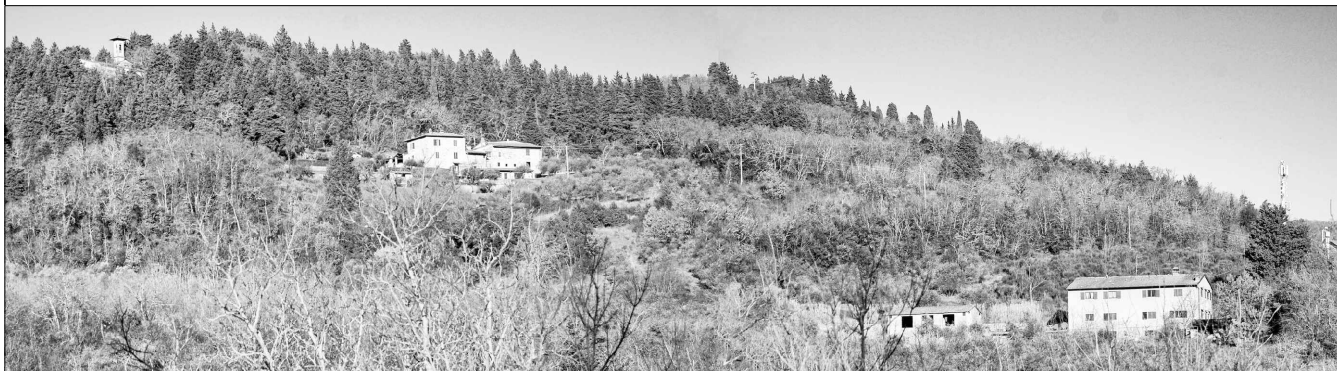


**PIANO DI RECUPERO
PER DERURALIZZAZIONE E FRAZIONAMENTO
VIA DI BASCIANO 1**



**Relazione Generale - Relazione Illustrativa e di fattibilità
ai sensi dell'art. 109 lettera d) della L.R. 65/2014 e
Relazione di Fattibilità
ai sensi dell'art. 109 lettera e) della L.R. 65/2014**

	data: febbraio 2025	aggiornamento: 01	PROGETTO DOC. A
<i>la Proprietà</i>	<i>il Tecnico</i> Arch. Federico Franci 50131 Firenze - Viale dei Mille, 103 tel/fax 055/283041 mail: federico.franci@libero.it Arch. Vito Palma 50134 Firenze - Via G. Barbera, 5 tel/fax 055/283041 mail: vitopalma@tin.it		

1.1 Premessa

Il presente Piano di Recupero della proprietà dei sigg.ri Del Bianco Beatrice, Mannini Alessandra, Samorè Massimo, Tempestini Andrea e Tempestini Sara, concerne il complesso immobiliare ubicato in località Caldine, Via di Basciano n. 1 costituito da alcuni fabbricati di vecchia costruzione di uno, due e tre piani fuori terra con destinazione a residenza rurale, ex fienile e annesso agricolo e relativa area di pertinenza.

Il piano consiste nella ristrutturazione degli immobili in cui la vecchia proprietà svolgeva attività agricola (attività attualmente dismessa).

La nuova proprietà non svolge attività agricola per cui si vuole provvedere alla deruralizzazione dei fabbricati.

L'area di pertinenza del complesso immobiliare è di circa 3.600 mq; catastalmente è identificata al foglio 11 particella 311.

I fabbricati sono identificati al foglio 11 particella 311 sub. 504, 506, 507, 508 e 509.

I terreni di proprietà sono identificati al foglio 11 particelle 313, 388, 497, 500, 501, 502, 503 per un totale di circa 26.301 mq.

L'area complessiva di intervento del Piano di Recupero, inferiore ad un ettaro, non comprenderà tutta l'estensione di proprietà ma una parte di circa di circa 6.055 mq. (fabbricati e area di pertinenza edilizia) come da seguente tabella.

n. PARTICELLA	SUPERFICIE mq
311	3.600
313 porzione	1.307
497 porzione	246
500 porzione	80
503 porzione	822
TOTALE	6.055

L'intervento consiste nella ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, con frazionamento e cambio d'uso da destinazione agricola a residenziale, ai sensi dell'art. 72 delle N.T.A. del P.O.

Poiché la S.E. è superiore a mq 300 l'intervento di cui sopra può essere realizzato tramite l'approvazione di un Piano di Recupero, così come previsto dall'art. 72 punto 6 lettera delle N.T.A. del P.O.

Il fabbricato principale e l'ex fienile e risultano classificati come Edifici ricompresi nelle "Classi 3 - Edifici o complessi di interesse architettonico e valore testimoniale relativamente ai caratteri dell'architettura moderna"; tuttavia, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, gli edifici in oggetto non presentano caratteristiche particolari di pregio. L'annesso agricolo non risulta essere stato schedato in nessuna delle classi previste.

La deruralizzazione risulta attuabile ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., in quanto i richiedenti non sono né imprenditori agricoli né, tanto meno, posseggono terreni di proprietà con coltivazioni che superino le superfici fondiari minime come stabilite dall'art. 5 del D.P.G.R. 25 agosto 2016, n. 65/R.

1.2 Descrizione dello stato attuale del complesso immobiliare

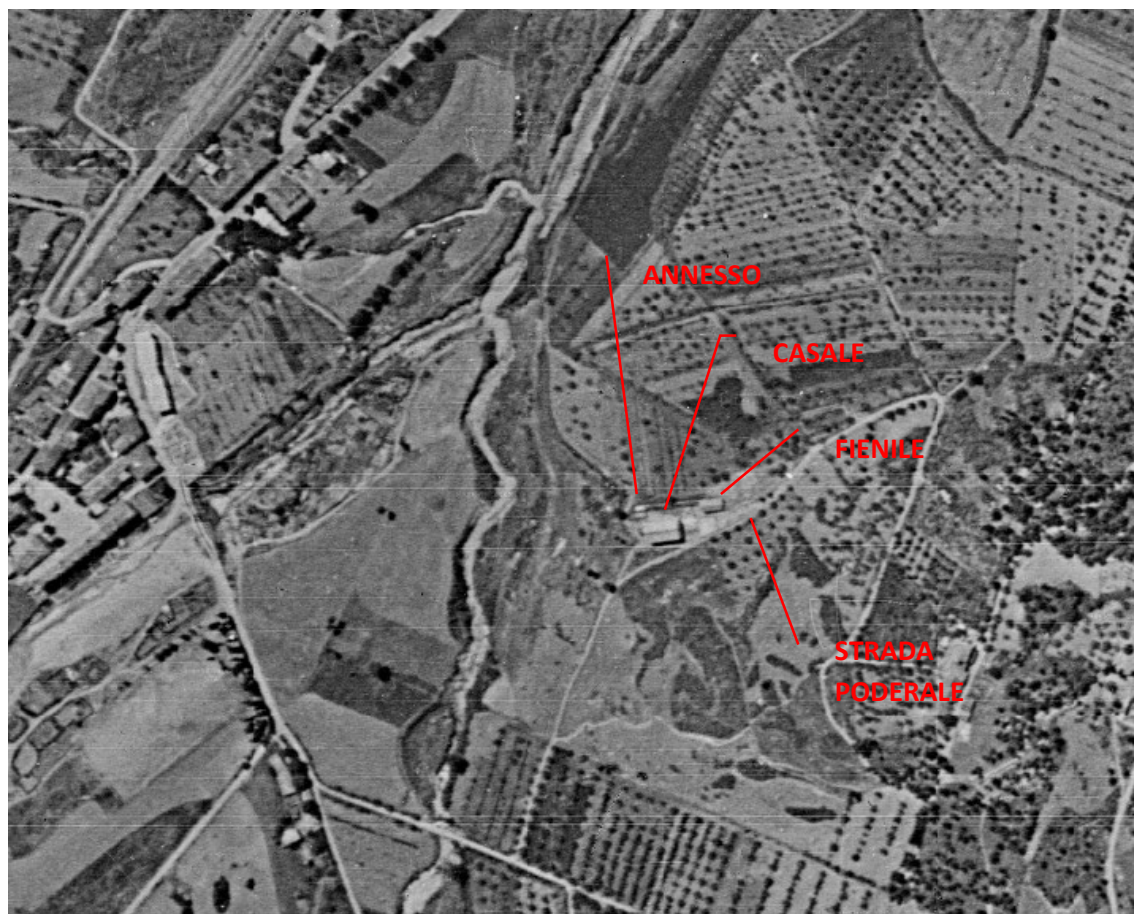
Il complesso immobiliare esistente è costituito da un corpo principale, consistente nell'appartamento rurale a due piani oltre seminterrato, e da un ex fienile a due piani, sul lato ovest, realizzati tra gli anni 40 e nei primi anni 50.

Il complesso è così composto:

- Fabbricato principale, rurale composto da due piani abitativi fuori terra ed uno a cantine al piano seminterrato. Il piano terreno è composto da ingresso, sala, soggiorno, cucina, vano con scale collegamento al piano cantine, bagno e due ripostigli, da scala interna si accede al piano primo, dove si trovano sei camere due bagni ed un ripostiglio. Al piano cantine si trovano quattro vani ed un bagno;
- Locali Autorimessa posti adiacente e collegati alle cantine del fabbricato principale, aventi per copertura lastrico soprastante, unità divisa in tre locali comunicanti;
- Ex Fienile, fabbricato attualmente in pessime condizioni, senza servizi, senza infissi, posto su due piani, suddiviso in due vani per piano, con tramezzature a delimitare piccoli vani al loro interno, il piano terreno ha accesso direttamente dal resede, il piano primo dal lastrico adiacente il fabbricato principale posto a quota del piano primo. Compreso nel fabbricato risulta una tettoia posta a lato;
- Annesso ex porcilaia attualmente locale magazzino composto da un unico vano, posto a est del fabbricato principale, ad un solo piano fuori terra, adibito prima a porcile e poi rimessa attrezzi, di circa 25 mq.

Dalla ricerca in Archivio Comunale non risultano Pratiche edilizie riguardanti la costruzione del complesso, realizzato sicuramente prima degli anni '50 (vedi fotogramma del 1954) e quindi antecedentemente al 1° settembre 1967.

Dalla documentazione fotografica aerea del 1954, e dall'analisi delle murature, si può affermare che l'ex fienile e il piccolo annesso siano contemporanei del fabbricato principale.



Estratto fotogramma 824 09 lug 1954 Regione Toscana

La S.E. complessiva da ristrutturare, con frazionamento e cambio d'uso da destinazione agricola a residenziale, è di circa 813,35 mq con un volume pari a circa 2.283,69 mc.

Tutta la proprietà, resede fabbricati e terreni agricoli, si estende per circa 29.901 mq (3.600 mq resede fabbricati e 26.301 mq terreni agricoli).

I fabbricati presentano caratteri tipici dell'edilizia tradizionale, con struttura portante in muratura di pietrame intonacate; sia il fabbricato principale che l'ex fienile e

l'annesso agricolo hanno copertura a falde, costituite da struttura portante in legno e manto di copertura in laterizio di tipo tradizionale.

La loro legittimità urbanistica attuale risulta dalle seguenti pratiche:

- Fabbricato edificato in data antecedente il 1942, la prima rappresentazione grafica è quella relativa al primo accatastamento del 1977, successivamente è stato oggetto di una pratica ex art. lo 26 L.47/85 pratica n. 60/86 del 19/04/1986, Autorizzazione Edilizia n. 50/1989 del 06/06/1989 e della successiva concessione edilizia 139 del 20/07/1990;
- Locali Garages sono stati regolarizzati urbanisticamente in forza della concessione edilizia in sanatoria 57/98 del 31/03/1998. Successivamente per la regolarizzazione della demolizione del ripostiglio è stata presentata CILA tardiva, e pagata la relativa sanzione, con prot. n. 5434 del 12/02/2025;
- Magazzino è stato regolarizzato urbanisticamente in forza del provvedimento di sanatoria n. 17/2019 del 26/11/2019;
- Ex Fienile con la tettoia adiacente, è stato regolarizzato urbanisticamente in forza del provvedimento di sanatoria n. 19/2020 del 30/09/2020.

Si precisa che per l'ex fienile con SCIA n. 4 Prot. 2659 del 29.01.2019, e sua variante finale, era stato necessario realizzare, ai fini della idoneità sismica, una muratura in laterizio sismico, di spina centrale, ed adeguare le misure dei tramezzi dei ripostigli. L'ex fienile infine è stato frazionato con pratica edilizia di CILA n. 127/2021.

- Si precisa che come da esclusione dal condono edilizio 19/2020, quella che era indicata come ex-legnaia, allo stato attuale non presenta nè copertura nè altre caratteristiche che possano identificarla come costruzione di sorta, essendo di fatto una semplice discontinuità nel muro di contenimento;

1.3 Aspetti tipologici e costruttivi

Nella Toscana mezzadrile la costruzione dell'abitazione contadina viene affidata a maestranze e le architetture riproporranno tecniche e decorazioni tipiche dell'edilizia popolare: legname per le architravature, pietre per la muratura e per il rivestimento, laterizio per le strutture di sostegno.

La tipologia più diffusa presenta pianta rettangolare. L'abitazione è posta al piano superiore con accesso attraverso scala interna.

La distribuzione degli spazi interni delle abitazioni rispetta la distinzione tra le funzioni principale dell'abitare e del lavorare.

Nelle abitazioni rurali la distinzione tra la componente rurale, destinata alle attività agricole (di ricovero, deposito, lavoro), e quella abitativa, mantiene una decisa riconoscibilità, in genere sviluppata in verticale (piano terra usualmente rurale, piano/i superiore/i per uso abitativo).

Rispetto alle origini, in tempi più moderni, le costruzioni rurali hanno adottato criteri più razionali, come per la posizione degli annessi (porcile, ovile, forno, fienile, rimessa attrezzi, etc.), che sono stati separati dall'edificio principale abitativo.

La copertura è a padiglione, cioè a quattro spioventi, con manto in elementi di cotto (coppi e tegoli) e aggetto di gronda non pronunciato.

Le finestrate degli edifici principali, di forma rettangolare o quadrata, sono in generale di piccole dimensioni, con cornici in laterizi (nelle case padronali, invece, le aperture erano sottolineate da cornici e davanzali in pietra). Nei fienili, invece, sono presenti le tipiche schermature di reticolo di laterizi.

Gli infissi sono in legno con persiane oppure scuri interni.

1.4 Interventi edilizi

L'edificio principale e l'ex fienile risultano essere schedati nelle *“Classi 3 e 3.1- Edifici o complessi di interesse architettonico e valore testimoniale relativamente ai caratteri dell'architettura moderna”*.

Su tali edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definite dall'art. 4 delle N.T.A.;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' come definita dall'art. 3 delle N.T.A., a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.

L'art. 20 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo (P.O.) al comma 5) per gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 e di Classe 3.1, come quelli in oggetto, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile (S.U.) per ciascuna unità abitativa, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

L'art. 20 comma 7) per gli edifici di Classe 3, come quelli in oggetto, è consentito un tantum un incremento volumetrico realizzabile mediante addizioni volumetriche (contenute entro il 20% del volume legittimo effettivo dell'edificio preesistente, come definito dall'art. 5 delle N.T.A), finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Le addizioni volumetriche devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via.

Le addizioni volumetriche sono ammesse se l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

La soluzione progettuale deve analizzare i rapporti piano altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.) ed infine deve essere proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento un tantum.

L'art. 72 comma 6), sempre delle N.T.A. del P.O., ove la S.E. superi i 300 mq, prevede la possibilità di recuperare tutta la S.E. dei fabbricati in oggetto, con destinazione d'uso residenziale, tramite l'approvazione di un Piano di recupero, mantenendo le superfici delle pertinenze, e non dando luogo a tipologie abitative assimilabili ai monolocali.

Il complesso immobiliare ha una consistenza attuale di S.E. di circa mq 813,35 ed un volume di circa 2.283,69 mc. Con l'intervento verrà messo in atto la deruralizzazione da agricolo a residenziale, e verrà frazionato per ricavarne n° 6 unità immobiliari (tutte con S.E. superiore a 70 mq ed una media di 123 mq), di cui n° 4 nell'edificio principale e n° 2 nell'ex fienile, ognuna con ingresso indipendente e relativi posti auto.

Gli appartamenti finiti saranno di particolare pregio, come l'ambiente in cui sono inseriti, e verranno recuperati seguendo i principi dell'architettura sostenibile, con un'attenzione particolare rivolta al risparmio energetico.

Il complesso edilizio sarà dotato di impianto a fanghi attivi per lo scarico delle acque reflue.

Tutti gli edifici verranno recuperati mantenendo inalterate le sagome planivolumetriche attuali, mantenendo le attuali dimensioni sia in pianta che in altezza salvo gli interventi necessari alla loro riqualificazione energetica.

Il progetto prevede la realizzazione di alcune opere accessorie, quali la realizzazione di una semplice “passerella”, sul prospetto a Nord, per accedere ai due appartamenti del piano primo.

Inoltre è prevista la realizzazione di due aree di parcheggio a nord dell’edificio principale adiacenti alla esistente strada podereale. I posti auto avranno a protezione una pergola in legno e/o alluminio.

In tutti i fabbricati, dovranno essere realizzate nuove pareti divisorie interne opportunamente isolate necessarie per la creazione delle unità abitative e la realizzazione di nuove tramezzature all’interno di ogni singolo appartamento per la suddivisione in vani distinti.

Le aperture interne verranno realizzate tutte ex novo, di dimensione adeguata, complete di infisso, quali porte a battente o a scorrere in funzione dell’ambiente in cui verranno posate in opera.

Gli impianti, sia elettrico che idraulico, saranno realizzati ex novo per ogni appartamento in conformità alle normative vigenti.

Tali opere comporteranno inevitabilmente la rimozione dei vecchi massetti e pavimenti per permettere il passaggio di tutti gli impianti e la realizzazione di nuovi massetti alleggeriti, coibenti e fonoassorbenti, adeguati per la posa in opera dei nuovi pavimenti.

Gli interventi di recupero previsti dal Piano saranno concepiti nella logica dell’uso di materiali ad alto contenuto di eco compatibilità.

La riproposizione di tecniche costruttive antiche, da interpretare con le attuali normative per le costruzioni in zona sismica o per il risparmio energetico, verranno approfondite nella fase edilizia/esecutiva di progetto.

Gli involucri edilizi dovranno tendenzialmente avere una trasmittanza termica che permette di raggiungere un basso impatto nei confronti del consumo energetico. Oltre a ciò la realizzazione di impianti solari termici e solari elettrici potranno garantire un indice di generazione abbastanza vicino alla autonomia energetica.

L’intervento prevede la realizzazione di impianti tecnologici per la produzione termica, mediante pompe di calore ad alta efficienza in modalità eventualmente centralizzata condominiale.

Il riutilizzo dell’acqua piovana sarà destinato al mantenimento del verde e all’adduzione nelle unità abitative di acque di scarsa qualità, compatibilmente con le norme di carattere sanitario, mediante impianto dedicato.

L'approvvigionamento idrico potabile avverrà tramite l'acquedotto pubblico che già raggiunge il complesso edilizio così come la fornitura di energia elettrica.

1.5 Urbanizzazioni

La zona risulta già urbanizzata, per cui si provvederà esclusivamente all'allaccio delle nuove utenze alla linea elettrica ed acquedotto già esistenti, opportunamente interrati e potenziati. Per tali utenze sono stati già acquisiti i pareri degli enti gestori:

- E-distribuzione prot. EDIS85461259 del 20.01.2025;
- Publiacqua Prog. 2025_017 del 05.02.2024.

La proprietà non intende realizzare opere atte all'allacciamento alla rete del metano né tanto meno alla connessione telefonica.

Lo smaltimento delle acque nere avverrà tramite un nuovo impianto a fanghi attivi in sostituzione dell'impianto di sub-irrigazione esistente, per accogliere nuove utenze.

L'accesso carrabile al fabbricato avverrà per mezzo della strada privata esistente senza la creazione di nuova viabilità, se non l'adeguamento di un tratto di strada poderale esistente per raggiungere le due zone di parcheggio delle auto per complessivi 12 posti auto.

L'adeguamento del tratto esistenti di strada poderale avverrà attraverso il ricarico di uno strato pari a circa 5 cm di ghiaia.

Le pavimentazioni esterne carrabili e pedonali saranno in ghiaia o pietra, mentre i marciapiedi saranno ripavimentati in pietra locale e/o laterizio.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 6 unità abitative. Per ogni unità abitativa è verificata la dotazione di n. 2 posti auto, ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A.

1.5.1 Descrizione Sistema Smaltimenti Reflui

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui è intenzione della proprietà adeguare il sistema esistente con un nuovo sistema di scarico fuori pubblica fognatura descritto di seguito.

La superficie Utile Lorda dell'intero immobile è di circa 813,36 mq, quindi ai sensi dell'art. 129 del Regolamento Edilizio si anno 24 A.E. ($814 : 35 \text{ mq} = 24 \text{ A.E.}$). L'approvvigionamento idrico avviene acquedotto pubblico la quantità presunta è pari a circa 4.800 litri/giorno.

Gli scarichi, di tipo domestico, avranno un carico di fango inferiore allo 0,15 KgBOD/KgSSd e carichi volumetrici inferiori a 0,5 KgBOD5/m³/d.

L'impianto di trattamento e di smaltimento è così composto:

- Il trattamento primario avverrà con appositi pozzetti degrassatori, per le acque saponose, e con una fossa IMHOFF per le acque reflue. I pozzetti di ritengo dei saponi avranno dimensioni pari a m. 0,80x0,80x1,00. La fossa IMHOFF, in vetroresina rinforzata del tipo ROTOTEC avrà invece un diametro pari m. 1,70 ed altezza di m. 2,25 e sarà in grado di servire 27 A.E. quindi superiore ai 24 previsti. Il Dimensionamento della fossa IMHOFF, ai sensi dell'art. 137 del regolamento Edilizio, avrà la camera sedimentazione di 1.200 lt (24 AE x 50 lt = 1.200 lt), la camera fango di 3.840 lt. (24 AE x 160 lt = 3.840 lt);
- Il trattamento secondario avverrà, invece, attraverso una fossa biologica del tipo filtro percolatore aerobico, per scarico in Tabella 4, dimensionata per 24 persone, del tipo ROTOTEC, di diametro pari a cm. 190 ed altezza utile pari a cm. 220.

Il corpo recettore finale per lo scarico, attraverso il fosso campestre, è il Torrente Mugnoncello che si trova a Est e a quota inferiore rispetto al fabbricato.

La rete delle acque nere prevede l'istallazione di un pozzetto di prelievo prima dell'immissione nel fosso per poter effettuare saggi periodici di controllo degli scarichi.

L'intero sistema avrà canalizzazioni distinte e separate per le acque reflue provenienti dall'uso civile e per quelle meteoriche; queste si getteranno assieme nei fossatelli solo dopo che le prime avranno subito il processo di depurazione attraverso l'impianto di depurazione biologica.

Alla rete di scarico delle acque meteoriche sarà collegata una vasca di accumulo per il riutilizzo delle acque non potabili.

1.6 Individuazione U.M.I.

Nel rispetto dell'art. 55 delle vigenti N.T.A. sono state individuate nella "Tav. 4 Pertinenze edilizia e agricola" le superfici relative alla pertinenza edilizie ed il perimetro del Piano di Recupero pari a 6.055,00 mq.

In linea con quanto disposto dall'art. 119 comma 3 della LR 65/2014 la proposta di Piano di Recupero prevede l'individuazione di unità minime di intervento costituite

da edifici o loro porzioni e aree esterne, indicate nella “Tav. 5 Individuazione UMI”, sulle quali intervenire in modo unitario e contestuale e più precisamente:

- UMI 1 – Sistemazione dell’area di pertinenza;
- UMI 2 – Realizzazione ristrutturazione e frazionamento edificio ex colonica e annesso;
- UMI 3 - Realizzazione ristrutturazione e frazionamento edificio ex fienile.