

PIANO DI RECUPERO “SICURIANO”

PROPRIETA’

CORSINOVI FABIO – MOROSI LORENZO – MOROSI STEFANO

PROGETTO

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

(Art. 119 L.R. 65/2014 – Art. 36.4 N.T.A. del R.U.)

per il cambio di destinazione d’uso di edifici in zona agricola

RELAZIONE GENERALE



UBICAZIONE

COMUNE DI LAMPORECCHIO - VIA FARABONZI n. 10

***Sostituita a seguito del parere della Commissione Urbanistica
con decisione n. 43 del 24/10/2018***

STUDIO TECNICO Associazione Professionale
GEOM. ANDREA PARRI - GEOM. CLAUDIO LAPI
Via Roma n. 38 – 50059 VINCI (FI)

STUDIO DI INGEGNERIA
ING. MARCO CHITI
Via Prov. Francesca n. 9 - 50050 STABBIA (FI)

SOMMARIO:

1. INQUADRAMENTO

- 1.1 Inquadramento territoriale**
- 1.2 Cenni storici**
- 1.3 Stato attuale generale**
- 1.4 Il contesto ambientale e gli edifici nel regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio**

2. NORMATIVE DI RIFERIMENTO

3. FINALITA' E DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO – FATTIBILITA' URBANISTICA

- 3.1 Descrizione dell'intervento**
- 3.2 Unità minime d'intervento**

4. COMPATIBILITA' E COERENZA DELL' INTERVENTO

- 4.1 I vincoli a carattere paesaggistico**
- 4.2 I beni culturali**
- 4.3 Contenimento degli effetti di impermeabilizzazioni dei suoli**
- 4.4 Risorse idriche – depurazione e reti pubbliche**
- 4.5 Mobilità e parcheggi**
- 4.6 Fattibilità tecnico-progettuale**
- 4.7 Rischi e criticità**

1. INQUADRAMENTO

1.1 Inquadramento territoriale

L'area su cui sorgono gli immobili in oggetto, si colloca nel Comune di Lamporecchio (PT), in Via Farabonzi n. 10, nelle vicinanze del nucleo urbano consolidato di Mastromarco-Borgano, a sud-ovest dell'ambito comunale, ma inserita nel territorio rurale circostante. Dai rilievi effettuati sull'area oggetto nel Piano di Recupero e dalla mappe e cartografie allegate, è visibile come le strutture si collocano in una zona d'interesse territorialmente aperta, in fascia pedicollinare a circa 48 m.s.l.m.

Tenuto conto dell'inserimento nel contesto territoriale comunale, gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero, risultano di proprietà Corsinovi Fabio-Morosi Lorenzo-Morosi Stefano e si identificano al Catasto Terreni e Fabbricati, nel **Foglio di mappa 26, dalle particelle:**

- **190** di mq. 1.600 (area urbana – 190 sub.1 resede comune, 190 sub. 2 e 3 annessi agricoli, quale Fabbricato, su tre livelli di piano, seminterrato, terra e primo)
 - **1046** di mq. 60 (area urbana - resede)
 - **194** di mq. 96 (area urbana – fabbricato rurale d'abitazione su tre livelli di piano fuori terra)
 - **1036** di mq. 32 (area urbana – capannina annesso agricolo al solo livello terreno)
 - **379** di mq. 1.260 uliveto
 - **380** di mq. 440 uliveto
 - **711** di mq. 40 uliveto
 - **1037** di mq. 1.119 seminativo arborato
- mq. 4.647 totale superficie territoriale d'intervento**

1.2 Cenni storici:

Sostanzialmente la presenza dei due fabbricati principali in oggetto, che hanno avuto una funzione agricola da antica data, emerge da un'evoluzione storica consolidata, partendo dalle restituzioni grafiche del Progetto Castore della Regione Toscana, fino all'attualità, attraverso fasi e modifiche successive rilevabili dai sedimi della cartografia catastale del Nuovo Catasto Terreni fino all'attuale Catasto Terreni, come sopra descritto.

I beni di cui all'oggetto facevano parte di una più ampia proprietà agricola di Ha 6.85.12, in Comune di Lamporecchio, in capo all'ex proprietario e imprenditore agricolo Pancani Luigi, ivi residente, dove i fabbricati in questione rappresentavano il fulcro dell'azienda agricola, principalmente specializzata in viticoltura e vinificazione, con l'abitazione di residenza (p.lla 194) e capannina (p.lla 1036), e gli annessi agricoli (p.lla 190) per la vinificazione e ricovero delle attrezzature agricole necessarie alla coltivazione dell'intero fondo originario.

Pancani Luigi è deceduto in data 21/08/2010, con conseguente eredità devoluta con mediazione giudiziale per transazione di successione testamentaria ai rogiti del notaio Maria Teresa Fasulo di Firenze in data del 10.04.2017 al rep. n. 34010, dove la proprietà veniva frazionata:

- I Sigg. Corsinovi Fabio-Morosi Lorenzo-Morosi Stefano, congiuntamente ereditavano:

- **i beni di cui all'oggetto del P. di R.** (p.lle sopra elencate);
- altro fabbricato rurale in rovina, in Via del Laghetto con terreno agricolo annesso per mq. 3.188, (in Catasto Foglio 21, p.lle 299, 399 e 397, sempre in area agricola in zona urbanistica "E3";
- altro fabbricato rurale in rovina, con annesso terreno agricolo incolto per mq. 7.873 (in Catasto Foglio 24, p.lle 283, 204, 205, 206 e 749), all'interno del perimetro urbano della zona residenziale di Mastromarco, Via P. Togliatti, in zona urbanistica "B0" aree edificate a prevalente destinazione residenziale e "E0" aree agricole interne al sistema abitativo.

- L'Ente Provincia Padovana dei Frati Minori Conventuali, ereditava tutti gli altri terreni agricoli coltivati, per Ha 5.74.51, in zona urbanistica "E3", oggi già alienati per intero ad altro soggetto imprenditore agricolo.

1.3 Stato attuale generale:

I tre edifici individuati e interessati dal Piano di Recupero (p.lla 190 fabbricato per annessi agricoli, p.lla 194 abitazione rurale e p.lla 1036 piccola capannina agricola accessoria annessa all'abitazione), con terreni agricoli circostanti, che compongono il complesso immobiliare in esame per il presente P. di R., sono oggi di proprietà dei Sig.ri:

Corsinovi Fabio n. a Firenze il 29/04/1958 (c.f. CRSFBA58D29D612K) per 1/3;

Morosi Lorenzo n. a Firenze il 16/02/1975 (c.f. MRSLNZ75B16D612J) per 1/3;

Morosi Stefano n. a Firenze il 19/05/1979 (c.f. MRSSFN79E19D612Q) per 1/3.

Detti proprietari, in data 03/07/2018 con preliminare di compravendita, hanno promesso in vendita ai Sigg. Di Capua Andrea Igor n. a Gorizia il 17/05/1978 (c.f. DCP NRG 78E17 E098U) e Postiglione Maria Pia n. a Napoli il 11/10/1969 (c.f. PST MRP 69R51 F839Z), porzione di detti beni, costituiti dall'edificio terra-tetto ad uso annessi agricoli, con terreno agricolo circostante di pertinenza, per una superficie territoriale di circa mq. 3.300 compresa l'area di sedime, (F. 26 p.lle 190 fabbricato con resede, 379 e 380).

La rimanente porzione di risulta dei proprietari, costituita dall'edificio terra-tetto ad uso abitazione rurale, con annessi resede, terreno agricolo e capannina pertinenziale, per una superficie territoriale totale di circa mq. 1.347 compresa l'area di sedime, (F. 26, p.lle fabbricato 194, resede 1046-711, capannina 1036 e terreno 1037) sarà alienata successivamente in unico corpo.

1.4 Il contesto ambientale e gli edifici nel regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio:

Il complesso edilizio di cui fa parte l'organismo in oggetto, è ubicato presso il toponimo già denominato "Sicuriano" (*da cui prende nome il presente PdR, dal nome del luogo geografico più antico ritrovato*), e si sviluppa sui due margini della strada comunale di crinale, nord-sud, localmente denominata Via Farabonzi, quale viabilità fondativa tra il sistema insediativo di Borgano e Mastromarco.

Adiacente ai fabbricati in oggetto, è presente un fabbricato d'abitazione di altra proprietà, già ristrutturato anni orsono, con recinzione e cancelli fronte strada e con altrettanti terreni agricoli circostanti.

Nel contesto esterno della zona agricola, che risulta completamente coltivata con vigneti, oliveti e seminativi, i terreni di proprietà sono caratterizzati principalmente da una piccola oliveta abbandonata e da un seminativo incolto, oltre vegetazione spontanea vicino ai fabbricati esistenti di detto nucleo rurale, in allineamento alla strada comunale di Via Farabonzi, privi di recinzioni e segnato da cigli e fosse campestri.

I fabbricati rurali, privi di valore storico architettonico, e non schedati nel quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, compreso i terreni pertinenziali, sono individuati nel Regolamento Urbanistico vigente nella **"ZONA E3 – Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Valdinievole"**. Non risultano presenti dalle carte altri vincoli di natura comunale o sovraordinata.

Nella strumentazione urbanistica vigente del Comune di Lamporecchio, il Piano Strutturale colloca la zona E3 all'interno del territorio rurale, ovvero area a prevalente funzione agricola.

In riferimento, al Regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio, nello specifico art. 27 – articolazione del territorio rurale, si suddivide quest'ultimo sulla base dei sistemi e sottosistemi territoriali; tenendo conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi presenti nello Statuto del Territorio del Piano Strutturale.

La zona E3 è compresa nel sottosistema territoriale di paesaggio della pianura; comprende le aree pedecollinari del Montalbano, di Lamporecchio, oltre che la pianura della Valdinievole ad agricoltura promiscua.

Come evidente dalla documentazione fotografica prodotta, i tre corpi di fabbrica presenti, pur essendo privi di valore, hanno caratteristiche architettoniche diverse:

- il **fabbricato d'abitazione (p.lla 194)** con **SUL di mq. 264,06** e **Volume di circa mc. 721**, in allineamento alla strada comunale, restaurato tra gli anni 2002-2006;
- il **fabbricato ad uso annessi agricoli (p.lla 190)** con **SUL di mq. 626,81** e **Volume di circa mc. 1.978**, esternamente privo di rifiniture, ampliato nel 1974, pur essendo stato a servizio delle precedenti attività agricole, tutt'oggi necessita di una precisa connotazione edilizia;

- il **piccolo annesso agricolo capannina (p.lla 1036)** con **SUL di circa mq. 32** e con **Volume di circa mc. 81**, ad est, oltre la strada comunale, con ripostigli e servizio igienico, con struttura in mattoni a vista.

Complessivamente per un totale di **Superficie Utile Lorda di circa mq. 922,87** e **Volume di circa mc. 2.780.**

2. NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Per dare una soluzione compatibile allo stato attuale di abbandono venutosi a creare, è intenzione della proprietà e dei promittenti acquirenti recuperare l'intero complesso edilizio ed attualizzarlo alle funzioni residenziali permesse dalle leggi e norme, cercando quindi un riuso compatibile alle salvaguardie di zona e andando così a valorizzare quelle relazioni identitarie tra l'edificato ed il territorio circostante.

L'art. 36 delle NTA del R.U. disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In special modo l'art. 36.4, dove gli edifici rurali in esame e a base della redazione del presente P. di R., sono legittimati e liberi, senza limitazione al mutamento della destinazione d'uso agricola e senza impegni vincolistici da convenzioni e/o atti d'obbligo precedenti alla L.R. 10/79 e L.R.64/95, il cui inizio di costruzione e conformazione è preesistente al 15/04/2007, cioè prima dell'entrata in vigore del DPGR n. 5/R emanato il 9/7/2007, come anche previsto dall'art. 81 dell'attuale L.R. 65/2014.

Il nuovo uso residenziale ammesso, sarà pertanto subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrarsi, nella quale i titolari si impegnano a collegare gli edifici che cambiano destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di mq. 1.000 di terreno, adiacente ed accorpata al manufatto, come anche previsto dal comma 1 dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

Quindi sempre l'art 36.4, comma 8, per il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici rurali in zona agricola, che interessino volumetrie superiori a mc. 1.000, disciplina l'assoggettamento dell'intervento all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 e finalizzato alla loro conservazione e riqualificazione per un miglior riutilizzo all'uso residenziale, in rapporto ai vicini centri edificati e all'area agricola circostante.

3. FINALITA' E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – FATTIBILITA' URBANISTICA

3.1 Descrizione dell'intervento

Come già introdotto, al fine di non impoverire il territorio per lo stato di abbandono in cui versa l'area in oggetto, non più idonea e funzionale, nel progetto del Piano di Recupero viene prevista una più appropriata destinazione degli edifici, finalizzata a quella residenziale, dove gli immobili manterranno l'accesso da Via Farabonzi.

Pertanto il Piano di Recupero propone di eseguire la deruralizzazione dei fabbricati, non più necessari all'uso agricolo, avendone perso i requisiti, con il cambio di destinazione da rurale a residenziale, in modo da poter realizzare le due nuove unità abitative distinte nell'attuale edificio annessi agricoli.

Il riordino della proprietà, attraverso il riuso delle superfici e volumi esistenti dei fabbricati nella sua nuova destinazione di civile abitazione, non comportano nel suo complesso aumento di volumetrie e superficie.

Gli spazi esterni da mantenere con l'inserimento di posti auto, una piscina e le dotazioni a verde, saranno trattati nel rispetto dello strumento urbanistico comunale e delle specifiche norme di settore, con soluzioni fruibili che ottimizzano la nuova viabilità di servizio per l'accesso, nel rispetto della topografia del terreno, come rappresentato nelle previsioni del presente P. di R. che saranno verificate dettagliatamente attraverso i titoli abilitativi da richiedere.

3.2 Unità minime d'intervento

A seguito del frazionamento dell'azienda agricola e della proprietà, per la maggior parte già avvenuta e in parte da attuarsi, in riferimento agli scopi e alle normative di cui sopra, si identificano progettualmente due lotti di realizzazione, che coincidano con la perimetrazione del P.di R. e con l'attuale proprietà, dove i due lotti con i relativi edifici, sono riportati nell'elaborazioni grafiche del presente P. di R. e individuati come **Unità Minime di Intervento**:

- **U.M.I.-1) – con area di superficie totale di mq. 3.225 circa**, decurtata della superficie per l'allargamento stradale di mq. 75, costituita da fabbricato ad uso annessi agricoli, su tre livelli, da ristrutturare con cambio di destinazione per nuovi usi residenziali, e più precisamente con una nuova **unità abitativa in più, da ricavarsi al piano terra rispetto all'adiacente fabbricato d'abitazione originario esistente**; ed altra **unità abitativa da ricavarsi al piano primo per il cambio di destinazione funzionale da annessi agricoli in residenziale**, destinando il piano seminterrato con uso autorimessa-sgombero pertinenziale alle due nuove abitazioni.

Al fabbricato, oltre alle sistemazioni esterne ed al mantenimento del terreno a uliveto, con terreno pertinenziale minimo di mq. 1.000 per ogni unità abitativa, sarà affiancata la costruzione di una piscina interrata privata a servizio dell'unità abitativa del piano primo, in coerenza all'art. 91 del regolamento edilizio

- **U.M.I.-2) – con area di superficie totale di mq. 1.347 circa**, costituita da fabbricato d'abitazione già esistente, su tre piani, con terreno pertinenziale e sovrastante piccola capannina accessoria di corredo, il tutto da trasformare in civile abitazione.

Le aree esterne saranno sistemate per la realizzazione di posti auto, la sostituzione edilizia del locale accessorio separato, con eventuale realizzazione di piscina interrata.

Le modalità d'intervento delle due unità sono dettagliate nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano di Recupero.

Il tipo di intervento previsto nel Piano di Recupero, è quello di generare un organismo funzionale e unitario nell'ampio edificio annessi agricoli, che interessa una volumetria di circa mc. 1.978, trasformato in due abitazioni con accessori e pertinenze, per mantenere e migliorare l'equilibrio con il fabbricato abitativo adiacente già ristrutturato, attraverso le caratteristiche architettoniche tipiche della zona, oltre a mantenere e adattate, le sistemazioni delle pertinenze esterne dai prevalenti elementi rurali. L'azione di recupero riordina l'insieme del contesto della località di "Sicuriano", adattandosi all'adiacente fabbricato abitativo di altra proprietà, già ristrutturato.

4. COMPATIBILITA' E COERENZA DELL' INTERVENTO

La compatibilità complessiva del piano attuativo si verifica con gli obiettivi che il P. di R. stesso si propone, che consiste nel recupero e nella rivitalizzazione dell'area che attualmente non è più utilizzata ai fini agricolo-aziendali, ubicata nella posizione di viabilità e vicinanza tra i centri edificati residenziali di Borgano e Mastromarco.

Le funzioni abitative previste, incrementano le valenze ambientali del territorio rurale circostante, attraverso la realizzazione dell'intervento con il recupero delle costruzioni esistenti e dei relativi terreni di pertinenza, alle nuove funzioni abitative permesse dagli obiettivi regionali, e fatte proprie dallo statuto comunale, al fine di riattivare un complesso organico ed omogeneo in diretto rapporto e in equilibrio con lo spazio rurale circostante.

4.1 I vincoli a carattere paesaggistico

Non sono presenti vincoli a carattere paesaggistico che sottopongono l'approvazione del progetto da parte di altri enti. L'intervento rispetta le valenze paesaggistiche e si propone di adottare scelte progettuali in linea con le prescrizioni normative vigenti dei Regolamenti Urbanistico ed Edilizio.

4.2 I Beni Culturali

Gli edifici, privi di valore, non sono soggetti a vincolo previsto nel Codice dei Beni Culturali.

4.3 Contenimento degli effetti di impermeabilizzazioni dei suoli

Gli interventi previsti garantiscono il mantenimento della superficie permeabili, ampiamente superiore al 25% delle superfici fondiari relative alle pertinenze delle unità abitative.

Per quanto riguarda gli interventi di impermeabilizzazione o parzialmente permeabili, per l'**Unità Minima d'Intervento 1**, dove l'impermeabilizzazione dei suoli sarà maggiore a mq. 50, verrà previsto un serbatoio interrato di stoccaggio acque meteoriche, con posizione e volume in base a quanto disciplinato dall'art. 77.6 delle N.T.A. del R.U.

Per quanto riguarda l'**Unità Minima d'Intervento 2**, se l'impermeabilizzazione dei suoli sarà superiore a mq. 50, verrà previsto un serbatoio come precedentemente descritto.

4.4 Risorse idriche-depurazione e reti pubbliche

La zona non è dotata né di acquedotto, né fognatura, né rete gas.

La rete idrica attuale, è costituita solo da un pozzo artesiano esistente posto sul terreno della p.lla 1037 a est, in relazione al preesistente uso dei tre fabbricati. Per la nuova funzione residenziale si prevede un nuovo pozzo sull' U.M.I.-1 a servizio del fabbricato da trasformare in due abitazioni per civile abitazione.

Per i reflui provenienti dalle due nuove abitazioni previste, sarà costituito un nuovo impianto di dispersione con percolatore, il trattamento primario sarà costituito da pozzetto degrassatore, fossa biologica tricamerale o fossa Imhoff, e filtro percolatore; il trattamento secondario sarà costituito da tubazione a tenuta in pendenza, fino al raggiungimento del fosso campestre adiacente alla stradella poderale, a ovest sulla p.lla 379, con pozzetto di prelievo ed immissione nella fossa con corpo recettore finale il fosso di Grepiano.

Per l'altra abitazione preesistente verrà sostituito l'attuale sistema di trattamento primario tramite un pozzetto degrassatore e fossa biologica tricamerale o fossa Imhoff oltre l'adeguamento del trattamento secondario con tubazione a tenuta con pozzetto di prelievo finale, fino al raggiungimento della distanza di circa ml. 30 dal pozzo esistente e successiva dispersione per subirrigazione nel terreno costeggiante la Strada vicinale del Laghetto, all'interno della particella 1038, su cui sussiste servitù di scarico.

Il dimensionamento dei trattamenti primari e secondari avverrà in base agli abitanti equivalenti e al tipo di terreno.

Le acque piovane verranno raccolte in pozzetti separati ed allontanate tramite proprie tubazioni con corpi recettori le fosse campestri esistenti.

4.5 Mobilità e parcheggi

Gli interventi pervisti da P. di R. non andranno ad alterare le previsioni della rete stradale e della mobilità e soprattutto non andranno ad alterare lo stato dei flussi di accesso al complesso esistente, con previste possibilità di stallo a parcheggio per gli abitanti equivalenti.

4.6 Fattibilità tecnico-progettuale

Le condizioni geomorfologiche ed idrauliche del contesto territoriale in oggetto e sismiche del sottosuolo, ricavate dalla **relazione per le indagini geologiche di fattibilità allegata** al presente Piano, non hanno evidenziato situazioni di instabilità dei terreni in oggetto, che possono incidere sulla fattibilità dell'interventi edilizi proposti.

La zona con **classificazione acustica III**, è compatibile con l'intervento proposto di tipo residenziale. Per quanto attiene i requisiti acustici passivi per gli ambienti abitativi, In fase di progettazione esecutiva saranno valutate preventivamente le caratteristiche dei materiali da utilizzare, in modo da avere un'adeguata protezione degli ambienti dai rumori interni ed esterni.

4.7 Rischi e criticità

Il Piano non presenta rischi o criticità particolari, in quanto la dimensione e l'entità degli interventi previsti ricade nella normale pratica edificatoria e le scelte operate in fase di redazione del P. di R. mirano a minimizzare gli impatti su tutti gli ambiti, da quello territoriale-paesaggistico a quello economico-ambientale.

Pertanto le previsioni del presente P. di R. risultano coerenti con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico e coerente con gli strumenti sovracomunali, mirando a consolidare il carattere rurale del territorio circostante.

Vinci, Novembre 2018

i rilevatori e progettisti

Ing. Marco Chiti _____

Geom. Andrea Parri _____

Geom. Claudio Lapi _____