

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

Piano di Recupero

per ristrutturazione edilizia e riqualificazione con
spostamento di volume

sita in Orentano, via Dori-Via Del Valico

Relazione tecnica

1. Premessa

L'intervento in oggetto riguarda tre manufatti oggetto di concessione in sanatoria n. 882 del marzo 1997.

Detti manufatti attestano all'interno di una viabilità privata su Via Dori e sono in adiacenza ad area boscata, quasi fagocitati dalla stessa, costituiscono quindi un grave pericolo d'incendio, dato anche atto che sono destinati a ricovero di mezzi gommati.

La destinazione d'uso dei manufatti è per il ricovero di automezzi agricoli, oggi l'area, o perlomeno la sua parte pianeggiante e non boscata a nord non è coltivata ed i manufatti presentano forti condizioni di degrado.

Si prevede quindi lo spostamento di detti manufatti in zona più consona del lotto a disposizione e con forma e materiali più adatti al contesto agricolo in cui si trovano. Liberando quindi la vista sull'area boscata, ripristinandone l'aspetto e garantendo la riduzione del rischio d'incendio

Nell'ambito della destinazione attuale di ricovero di automezzi e delle destinazioni ammesse dal R.U. un fabbricato sarà destinato ad attività direzionale, con uffici e locali accessori, ad un solo piano fuori terra con forme tipiche del contesto agricolo. L'altro fabbricato sarà destinato a laboratorio / officina destinato agli automezzi.

E' prevista la realizzazione di piazzali di sosta, con superficie permeabile anche con l'uso autobloccanti e/o sistemi similari, nonché di vani tecnici ed attrezzature non costituenti volume necessari all'attività che si andrà ad insediare.

L'accesso sarà garantito dall'attuale strada privata su Via Del Valico.

L'area occupata sarà recintata con paletti e rete con retrostante siepe del tipo misto, nonché piante di alto fusto ubicate lungo i confini a svolgere non solo funzione ornamentale, ma anche funzione ecologica di trasformazione dell'anidrite carbonica e quindi di diminuzione dell'inquinamento.

Relativamente al rischio idraulico, vedi apposita relazione, l'intervento di ristrutturazione Edilizia, così come previsto dalla L.R. 1/2005, modificata dalla L.R. 65/2014, è consentito

dalla vigente normativa, a condizione che non ci sia pernottamento notturno negli edifici e siano realizzate opere di protezione.

Relativamente al vincolo boschivo, l'art. 29.9 del PTC consente sui fabbricati esistenti gli interventi previsti dalla L.R.1/2055, così come modificata dalla L.R. 65/2014, a condizione di garantire la compatibilità e la coerenza paesaggistica.

Nel nostro caso la ristrutturazione edilizia, come consentito dalle suddette leggi, prevede lo spostamento dei volumi al di fuori dell'area boscata, a distanza inferiore a ml. 50,00 come previsto dal comma 29.9 del PTC, quindi in zona priva di vegetazione, vicina ad un invaso d'acqua sud ed al Rio del Valico a nord.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Scheda ER
- Relazione Geologica;
- Relazione Idraulica;
- Elaborati grafici: - *Tav. 1_ Estratti cartografici – Plan. generale stato attuale e di progetto (1:1000)*
 - *Tav. 2_ Stato attuale. Piante, sez. prospetti, doc fotografica*
 - *Tav. 3 Stato di progetto. Piante, sez. prospetti, plan. di dettaglio (1:500)*

2. Opere pubbliche

L'intervento non prevede la realizzazione di nessuna opera pubblica, né la cessione di aree. Non è quindi necessario stipulare una convenzione con l'Ente Pubblico.

3. Assoggettabilità alla VAS

Le N.T.A. stabiliscono che tutti i Piani di Recupero, se non individuati nella stesura della Variante al R.U., devono predisporre di un'apposita scheda ER. prevedendo la vas, se necessaria.

Il Piano di Recupero in oggetto non prevede aumenti di superficie edificabile, rispetta le previsioni e le norme del R.U., in quanto si tratta dell'uso di volumetrie già esistenti ed ammesse dal R.U. e quindi già oggetto di VAS nell'ambito dello stesso.

Ai sensi quindi del comma 2 dell'art.5 bis, premesso quanto sopra si ritiene che il Piano di Recupero in oggetto, per la sua caratteristica particolare, non sia soggetto a VAS.

Febbraio 2018

Dott. Arch. Daniela Gagliardi