

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

Piano di Recupero
per ristrutturazione edilizia e riqualificazione con
spostamento di volume

Scheda Norma relativa alle zone Er - Aree e/o
immobili soggetti a recupero ambientale e/o
urbanistico nel territorio aperto

Er-Via del Valico – via Dori, Proprietà Seghetti
Orentano.

INQUADRAMENTO



Descrizione dell'area:

I fabbricati oggetto d'intervento sono situati in Orentano, Via del Valico - Via Dori. Si tratta di un'area in parte boscata ed in parte pianeggiante a prato. I fabbricati esistenti, oggetto di concessione in sanatoria n.882 del marzo 1997, si trovano al limite dell'area boscata e presentano una forte situazione di degrado. Sono stati autorizzati come locali di deposito di automezzi agricoli, quali trattori, trebbiatrici etc.

Oggi questo lavoro è affidato a pochi soggetti che eseguano detto lavoro per tante piccole proprietà, Nel caso in oggetto essendo per lo più la proprietà in area boscata, non è presente alcun tipo di coltivazione.

Obiettivi da perseguire:

Spostare i fabbricati dal limite dell'area boscata ubicandoli nell'area libera nella parte nord della proprietà, assicurando l'accesso dalla porzione di proprietà che attesta su via del Valico.

Librare l'area boscata da fabbricati incongrui riportando la vista da area naturale, diminuendo così il rischio d'incendio.

I fabbricati dovranno essere rifatti secondo la tipologia tipica dei fabbricati di campagna, ricostruendo le caratteristiche della corte lucchese.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Si prevede il mantenimento della funzione originaria di deposito automezzi, legati all'attività artigianale di servizio, quale il trasporto delle merci, nonché la funzione direzionale e quelle previste dal comma 1.2. 10 dell'art. 33.6 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero.

Parametri urbanistici:

Si riusano volumi e superfici dei fabbricati esistenti. Per motivi architettonici può essere consentito un "franco" di altezza di ml. 1,30.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Rispetto di quanto previsto dal Comma 1.2.11 dell'art. 33.6 delle N.T.A.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Sull'area in cui vengono trasferiti i volumi è presente il rischio idraulico, la cui normativa consente gli interventi di ristrutturazione a condizione che non ci sia pernottamento nei fabbricati, oltre a ciò devono essere previste opere di protezione e di messa in sicurezza locali.

Relativamente al vincolo aree boscate, l'art.29.9 del PTC consente l'intervento e lo stesso deve adeguarsi a quanto previsto nell'ultimo capoverso del suddetto articolo. Essendo previsto lo spostamento dei fabbricati al di fuori dell'area boscata non si è soggetti al vincolo idrogeologico.

Fattibilità degli interventi:

Trattandosi di riutilizzo di volumi esistenti ed autorizzati, li stessi sono già conteggiati nel R.U. vigente e quindi compatibili con lo stesso, prevedendo il piano la destinazione d'uso vigente e quelle previste dal R.U. e non essendo previsti ampliamenti di volume non è necessaria la VAS.

Febbraio 2018

Dott. Arch. Daniela Gagliardi