

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Con la presente il sottoscritto **Ing. Lorenzo Buonaguidi** regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Lucca al n. A703, con studio tecnico in Altopascio (Lucca), via Marconi n. 58 (pec: lorenzo.buonaguidi@ingpec.eu), in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, illustra quanto segue.

PROPRIETA'

Trattasi di manufatti accessori (identificati negli elaborati grafici con le lettere "A", "B", "C" e "D") fatiscenti, in precario stato di conservazione, corredati da resede urbana esclusiva, di proprietà della sig.ra MARCHESE NATASHA, oltre che di fabbricato per civile abitazione e relativa pertinenza distaccata (identificati negli elaborati grafici con le lettere "E" ed "F"), recentemente ristrutturati, di proprietà della sig.ra GALLIGANI LEDA, il tutto posto in comune di Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via Ponticelli nei pressi del civico 181, località il Pelato, identificati al Catasto Fabbricati del suddetto comune nel Foglio di Mappa n. 13 con il mappale 467 sub. 4 e con il mappale 187 (quanto alla proprietà Marchese) e con i mappale 518 sub. 3 graffato con il mappale 185 sub. 11 e mappale 189 (quanto alla proprietà Galligani).

LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio i fabbricati oggetto del presente Piano di Recupero risultano legittimi e più precisamente:

- i manufatti accessori identificati con le lettere "A" e "B" sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967, come si evince chiaramente dalla riproduzione fotografica rilasciata dall'IGM di Firenze, mediante volo aereo dell'anno 1965, stralcio XXVI°, pellicola n. 3068;
- i manufatti precari identificati con le lettere "C" e "D" sono stati regolarizzati mediante pratica di Condonò Edilizio, ai sensi della Legge 47/85, n. 672/86 cui a fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1345 del 03/12/2008;
- il fabbricato per civile abitazione identificato con la lettera "E" è conforme alla S.C.I.A. prot. 425 del 16.01.2016 (P.E. n. 3/2016) e successiva Variante Finale ed Attestazione di Agibilità, mentre il manufatto pertinenziale identificato con la lettera "F" risulta regolarizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 71/2015.

INQUADRAMENTO NORMATIVO URBANISTICO VIGENTE

L'immobili oggetto di intervento risultano inseriti secondo il vigente R.U. in zona "E5" – *Aree agricole di collina ricomprese nel subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle corti C3* - in zona priva di vincoli.

Ai fabbricati oggetto della presente richiesta, poiché considerati come edifici di interesse storico, ambientale e architettonico in area extraurbana, sono stati attribuiti i numeri 318, 319, 320, 321, 322 disciplinati dalla categoria di intervento n. 3-6 e 5-6, e mediante pratica di modifica della categoria di intervento n. 5/17, con nota prot. n. 1708 del 27/01/2017, è stata ritenuta ammissibile

l'intervento proposto previa presentazione del piano di recupero e l'utilizzo di materiali e forme tradizionali della campagna toscana. (vedasi allegato).

DESCRIZIONE INTERVENTI.

L'intervento proposto consiste:

A) relativamente alla proprietà Marchese nel recupero di annessi fatiscenti, identificati con le lettere "A", "B", "C" e "D" negli elaborati grafici, *tramite trasformazione in civile abitazione mediante intervento di* Sostituzione Edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lett. 1) della L.R. 65/2014, **ed in particolare trattasi di demolizione e ricostruzione senza incremento di S.U.L. e Volume**, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione e/o destinazione d'uso, senza modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nonché senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione, il tutto in osservanza dell'art. 18.6 delle NTA vigenti.

La proposta progettuale, non prescrittiva, rappresentata nella tavola grafica n. 4, prevede la realizzazione di un'unica unità ad uso abitativo, conforme alle destinazione d'uso di zona, nonché costruita in rispondenza delle prescrizioni tecniche di cui all'art. 19.9 delle NTA vigenti e comunque nel rispetto ed osservanza delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano allegate alla presente sotto la lettera "A".

B) relativamente alla proprietà Galligani nel recupero di porzione della pertinenza identificata negli elaborati grafici con la lettera "A", tramite demolizione di quella identificata con la lettera "F", senza incremento di S.U.L. e Volume.

La proposta progettuale, non prescrittiva, rappresentata nella tavola grafica n. 4, prevede la realizzazione di un fabbricato pertinenziale simile a quello esistente con finiture pienamente rispondenti alle prescrizioni tecniche di cui all'art. 19.9 delle NTA vigenti e comunque nel rispetto ed osservanza delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano allegate alla presente sotto la lettera "A".

CONCLUSIONI.

Il presente Piano di Recupero è finalizzato alla valorizzazione dell'area in questione, considerato lo stato attuale di degrado sia in termini di funzionalità che di condizioni statiche e conservative degli edifici in questione, di fatti la demolizione dei manufatti "*fatiscenti*" e la successiva ricostruzione, come da progetto allegato, consentirebbe la realizzazione fabbricati con caratteristiche pertinenti ai caratteri dell'edilizia tradizionale esistente in zona agricola, sia per la forma che per l'uso dei materiali e per le finiture previste, volti al miglioramento, conservazione e salvaguardia del contesto agricolo circostante.

Infine si precisa altresì che l'approvazione del presente piano costituisce variante contestuale allo strumento urbanistico generale e non risulta soggetto a VAS in quanto la valutazione risulta già assolta dal R.U. vigente, poiché il predetto piano non prevede ampliamenti di volume oltre ad essere conforme alle destinazioni di zona, in ottemperanza dell'articolo 12.3 comma 13 delle NTA vigenti.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici e nella documentazione allegata alla presente.

Altopascio, il 10/12/2021

F.to Ing. Buonaguidi Lorenzo

Allegati:

- Norme tecniche di Attuazione del Piano