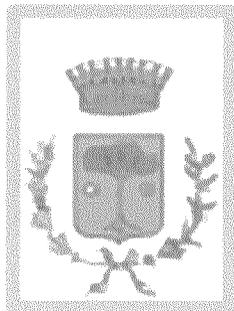
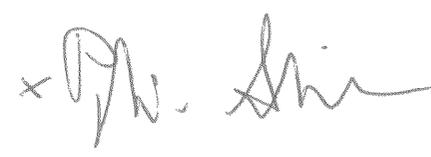

COMUNE DI VICCHIO



PIANO DI RECUPERO DI UN RUDERE

Località MASSETO
VICCHIO (FI)

COMMITTENTE :

PAGLIA ADRIANO x 

PROPRIETARIO:

PAGLIA ADRIANO

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

ESTRATTO CATASTALE , ESTRATTO CARTOGRAFIA

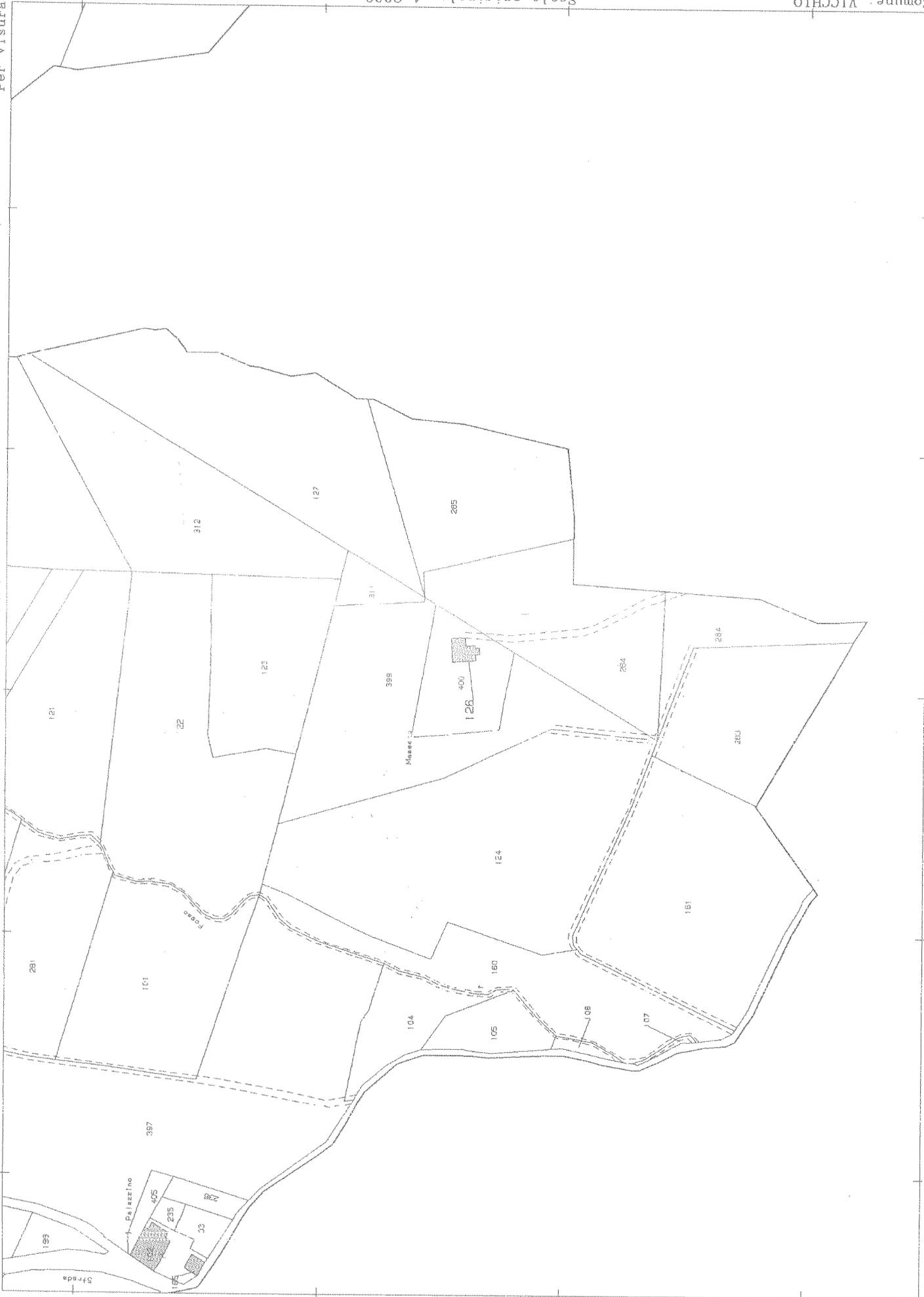
PROVINCIALE CON INDIVIDUAZIONE VIABILITA'

ESISTENTE E PERCORSO CONDOTTO ACQUEDOTTO

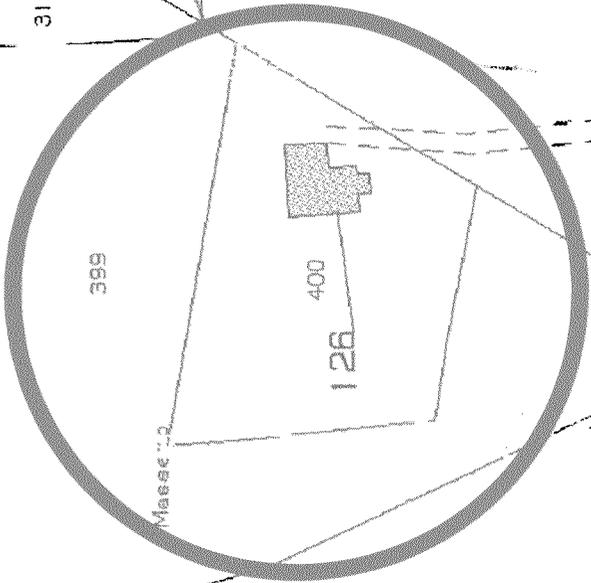
Geom. Daniele Livi

Corso Bartolomeo Corsini, 41 50031 Barberino di Mugello (FI)

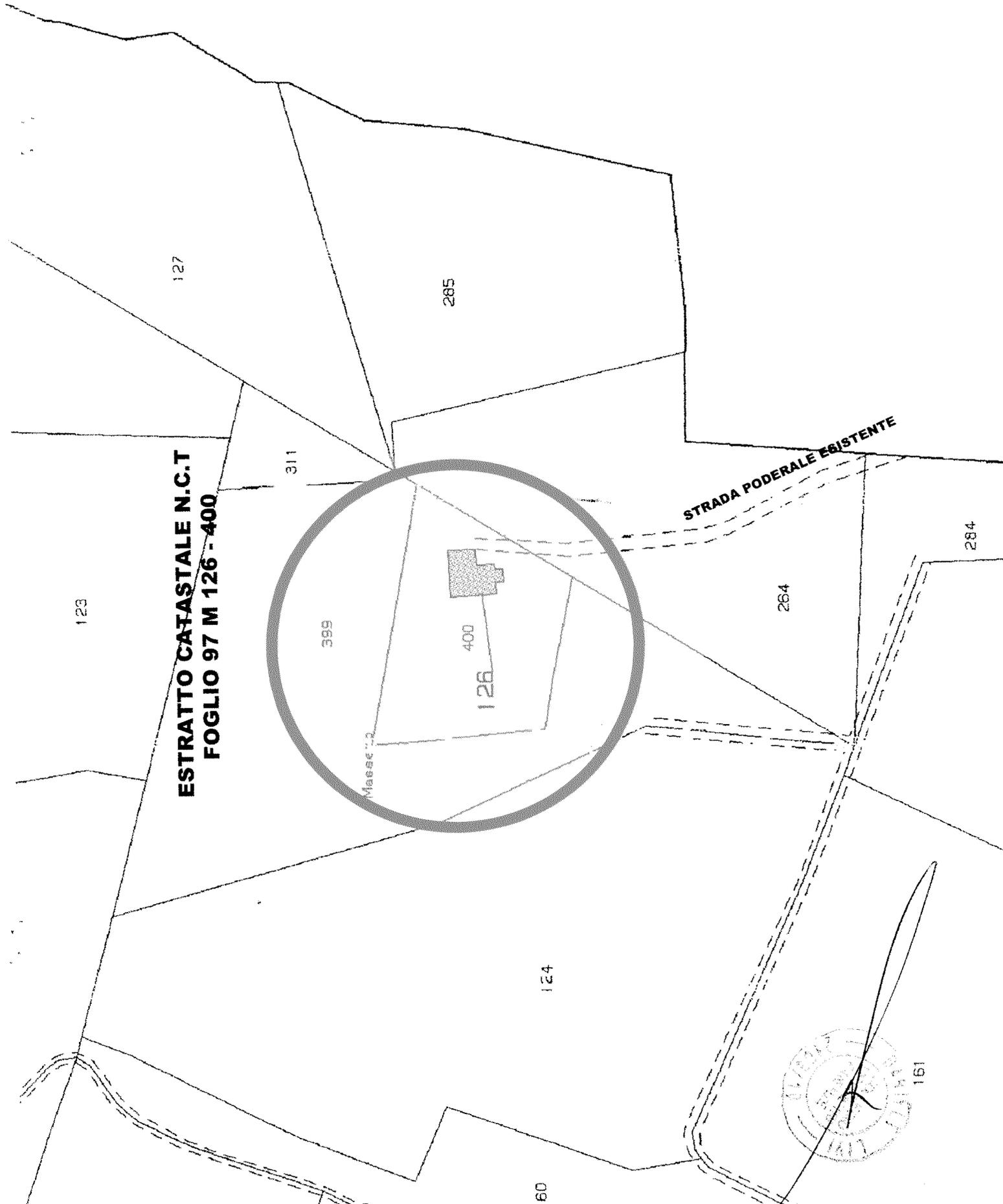
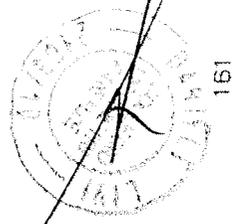
e-mail : d.livi@tin.it tel 055 8479044



**ESTRATTO CATASTALE N.C.T.
FOGLIO 97 M 126 - 400**



STRADA PODERALE ESISTENTE



RELAZIONE TECNICA

Il piano di recupero di cui trattasi è relativo ad un edificio d'abitazione di vecchia costruzione ubicato in Comune di Vicchio in località Masseto nell'interland est della frazione denominata Cistio ed in aperta campagna. Catastalmente è individuabile al NCT nel foglio di mappa n 97 dal mappale n 126, raggiungibile dalla strada provinciale che da Borgo San Lorenzo conduce a Sagginale e Vicchio percorrendo per circa 1,5 Km la strada comunale che collega la frazione di Barbiana, ci si immette poi in una strada sterrata esistente riportata anche sulle mappe catastali d'impianto, dopo circa 500 metri si raggiunge l'immobile in oggetto.

Poiché l'immobile rientra nella categoria dei ruderi in quanto trattasi di costruzione-organismo presente e connotato nel territorio che a causa del suo stato di fatiscenza non può assolvere ad una qualsiasi funzione se non a seguito di adeguamento, in virtù di quanto previsto dagli strumenti urbanistici in particolare alla delibera del CC n 59 del 29/07/2013 e delibera della GC n 66 del 11/10/2013 è stato predisposto il presente Piano di Recupero.

Come sopra accennato il rudere è raggiungibile da una esistente strada sterrata ben percorribile ed esistente da tempi remoti nonché individuabile anche sulle mappe catastali d'impianto del 1939. Per l'approvvigionamento idrico il fabbricato potrà essere alimentato tramite il vicino condotto. Il condotto approvvigina le abitazioni poste in loc Scopeto ubicate lungo la strada che conduce a Barbiana e dal rudere in oggetto dista circa 250-300 mt. Per quanto riguarda l'approvvigionamento elettrico, nell'immediata vicinanza del rudere, corre la linea elettrica a media tensine 15 Kv che alimenta la frazione di Cistio. Un palo della medesima è stato ubicato a circa dieci metri dal rudere, quindi tramite una centralina di trasformazione sul palo stesso, potrebbe essere possibile alimentare la nuova abitazione, fatto salvo altre diverse soluzioni dettate dall'ente gestore della linea stessa. Da quanto premesso è facile dedurre che per dotare il fabbricato recuperato delle necessarie forniture elettriche, idriche nonché della viabilità d'accesso, non necessitano interventi di trasformazione sul territorio.

Il manufatto in oggetto mantiene buona parte della parete ovest oltre alcuni spezzoni delle murature nord e sud, le quali permettono di identificarne la sagoma nonché il suo perimetro. Dai resti del manufatto, è inoltre facile ottenere l'esatta indicazione degli elementi strutturali e della loro composizione. Comunque per ottenere un'esatta consistenza del fabbricato, in virtù della sua chiara esistenza in varie rilevazioni aeree di vecchia data, è stata predisposta una perizia tecnica fotogrammetrica, redatta da tecnico specialista, facente parte della documentazione depositata riguardante il piano di recupero di cui trattasi. Da questa ultima è stato possibile determinare l'ingombro del fabbricato ed ottenere i parametri urbanistici a cui attenersi.

Sulle mappe del Catasto Terreni l'immobile risulta rappresentato come fabbricato rurale ben definito nel suo perimetro, il quale rispecchia la situazione così come ricostruibile basandosi sulla residua muratura (vedi grafici allegati). In riferimento ai regolamenti in particolare regionali e partendo dal presupposto che il rudere è ubicato in territorio rurale, in base alla L.R. 1/2005 art 39 comma 3 lo scrivente

Daniele LIVI

Geometra

evidenza che i comuni, attraverso gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio, disciplinano le aree dei territori rurali attraverso specifiche disposizioni che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale. Inoltre con l'Art. 35 della stessa legge regionale è stato stabilito che la valorizzazione dei paesaggi consiste in ogni attività diretta a consentire la piena fruizione pubblica quale testimonianza significativa dei valori storici, culturali e naturali attraverso..... d) l'intervento di ripristino, ispirato alla ricostruzione dei caratteri d'identità, anche attraverso l'introduzione di destinazioni d'uso con essi compatibili. Gli interventi di trasformazione assicurano la compatibilità e la coerenza paesaggistica ai connotati del paesaggio. L'Art. 31 comma 4 sempre della stessa L.R. cita testualmente che gli strumenti della pianificazione territoriale concorrono tutti, ciascuno per quanto di propria competenza a definire le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché partecipano agli interventi di valorizzazione del paesaggio di cui all'art. 35 in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile. Quanto sopra citato e rilevato dalla normativa urbanistica regionale è la conseguenza di quanto affermato in uno dei primi articoli della Legge più volte citata ed esattamente l'art 3 comma 4 con il quale viene sostenuta la preferenza rispetto a nuovi impegni di suolo per fini insediativi ed infrastrutturali, alla riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Trattandosi di un manufatto in condizione di degrado fisico e ambientale con elementi strutturali sostanziali e materiali già presenti in loco, raggiungibile senza modificare lo stato dei luoghi grazie all'esistente strada esistente, il suo recupero non è incompatibile con quanto previsto da quanto sopra citato. Sul luogo in oggetto, essendoci elementi strutturali consistenti riscontrabili sul posto, avvalorati da una chiara rappresentazione catastale; nonché da aerofotogrammetria di voli effettuati in data 31/07/1954 e 30/07/1963 allegata alla perizia fotogrammetrica facente parte della documentazione del presente piano di recupero. Si deduce che la questione di cui trattasi non si riferisce ad un immobile del quale non rimangono soltanto che pochi residui e tracce, ma il contesto murario esistente consente di individuare certamente la connotazione del fabbricato originario consentendone la fedele ricostruzione anche nei volumi e superfici (vedi TAR Sardegna 09/05/2002 n 489, in la Legge Plus IPSOA), ma a prescindere da ciò si rammenta nuovamente la perizia tecnica fotogrammetrica in atti, con la quale è stato calcolato esattamente il dimensionamento del fabbricato prima che divenisse un rudere.

Recuperandolo, andremmo a valorizzare il paesaggio ed il territorio rurale in quanto l'intervento riguarderebbe la conservazione dei valori culturali del passato trattandosi appunto di una unità abitativa tipicamente rurale confacente il contesto ambientale orientato da sempre all'attività agricola, recupero peraltro coerente all'omogeneità del paesaggio.

Fermo restante quanto sopra, il committente intenderebbe recuperarlo nella forma originale, cambiandone soltanto la rete finestrata e le disposizioni degli spazi interni

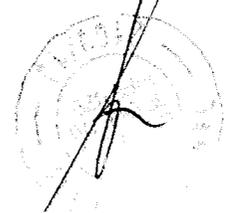
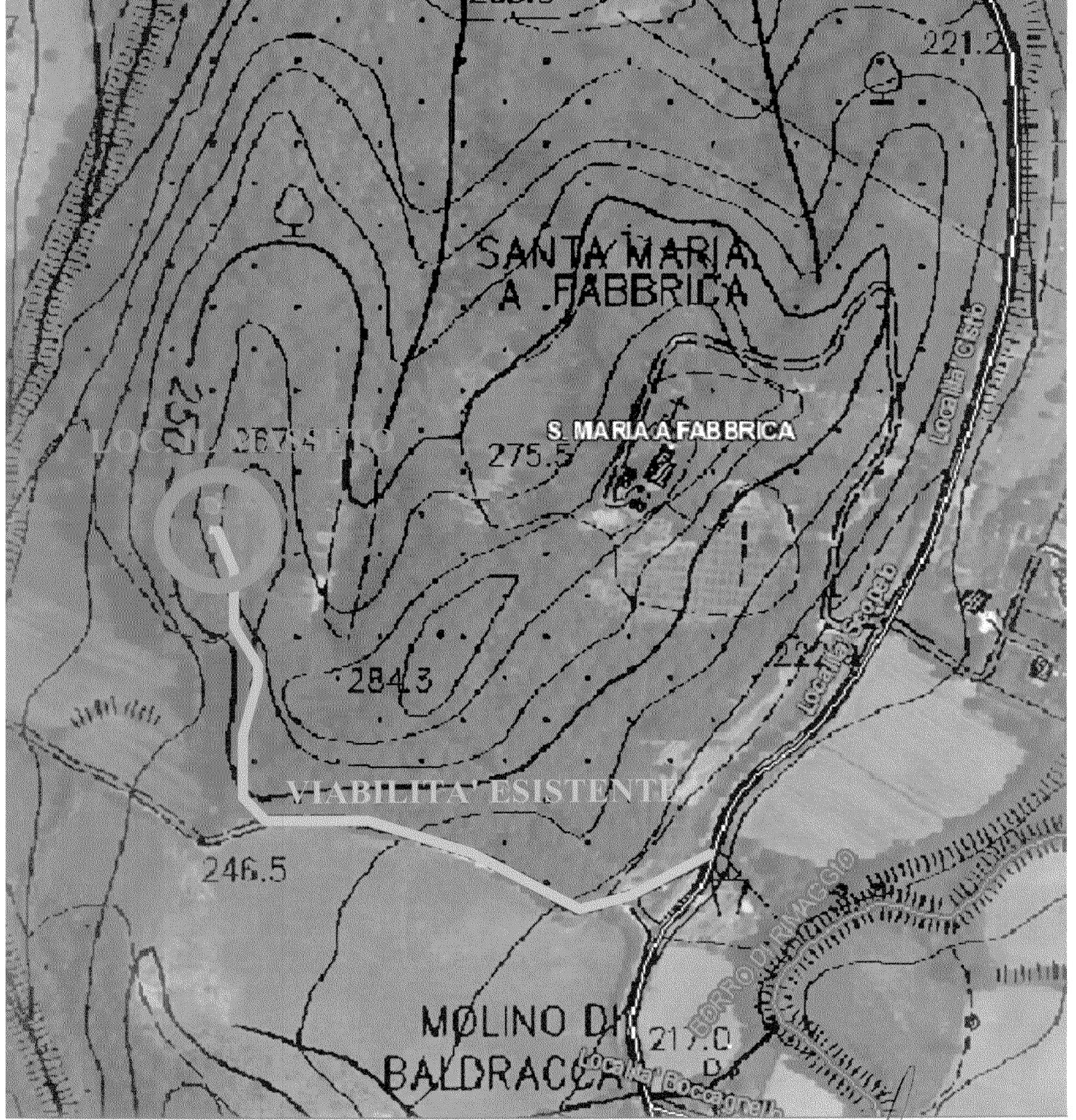
Daniele LIVI
Geometra

per adeguarli alle odierne esigenze abitative , comunque meglio descritte dai grafici allegati.

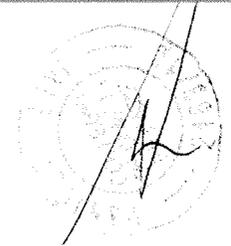
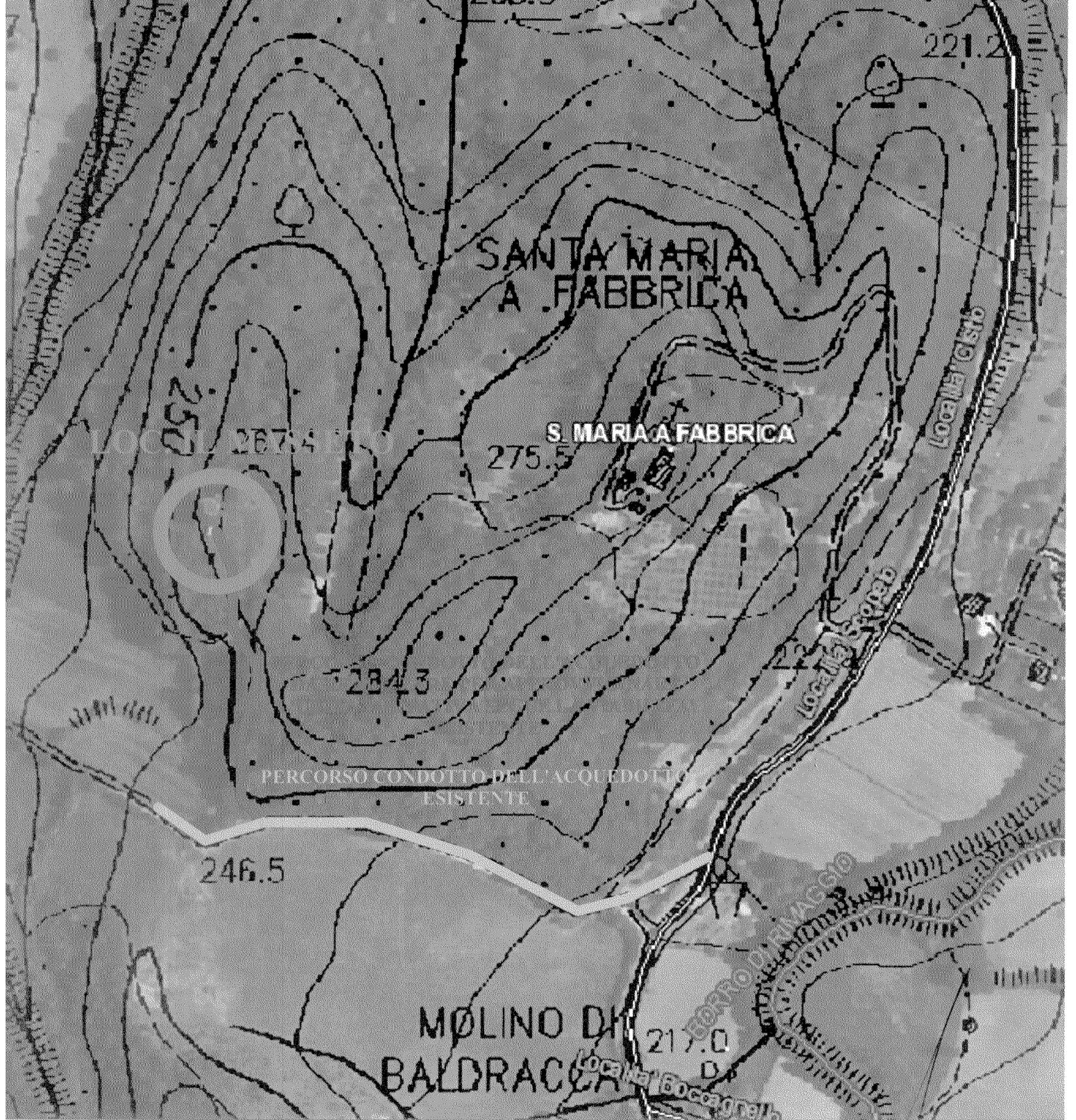
Per quanto non espressamente descritto nella presente ci atterremo alle normative vigenti in materia.

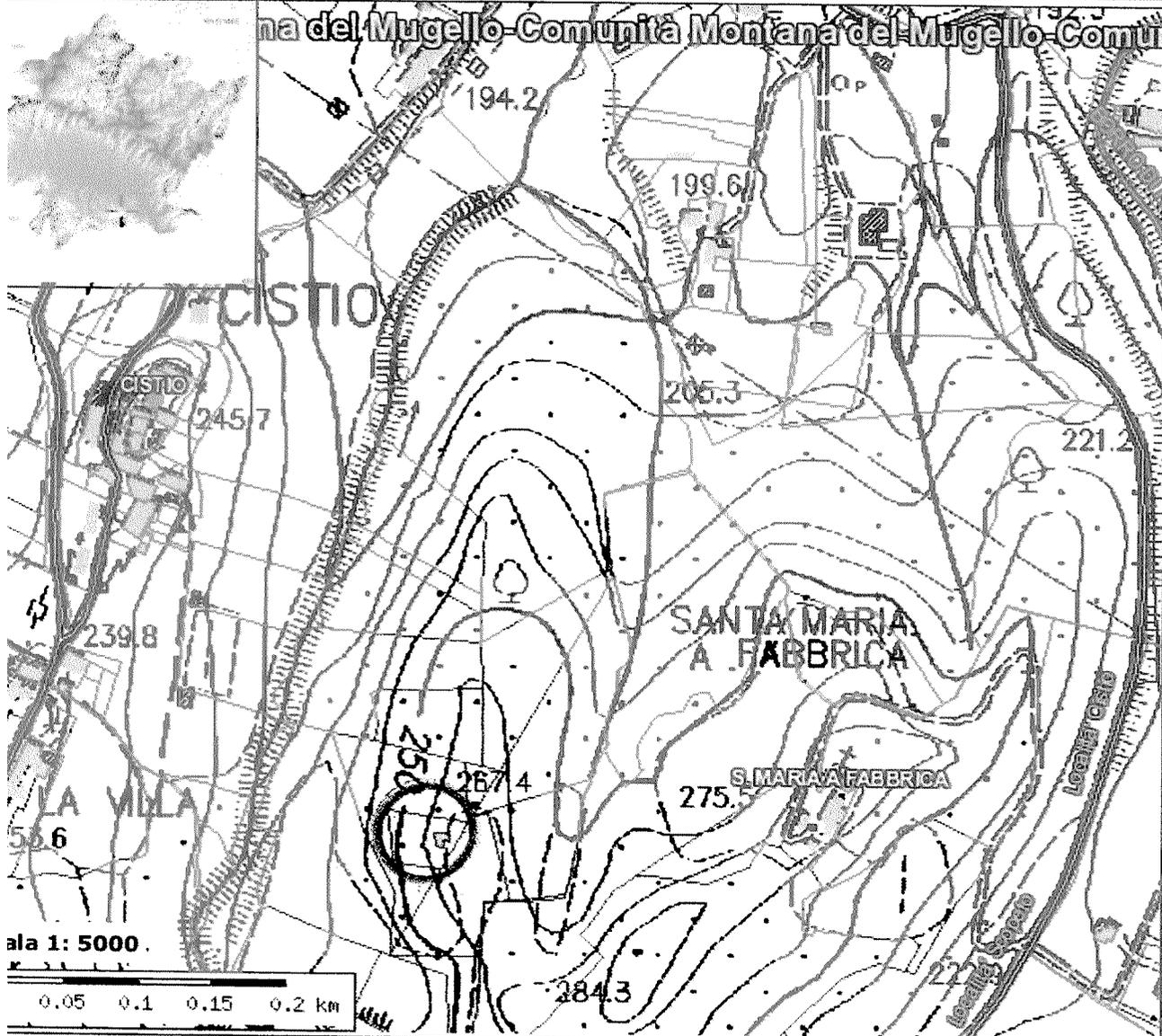
Il tecnico





Comunità Montana del Mugello - Comunità Montana del Mugello





- ♣ Corsi d'acqua
 - ▣ Laghi
 - Ortopografia di Base**
 - Toponimi
 - ⚡ Autostrada
 - ⚡ Provinciali
 - 🚊 Ferrovia
 - 🗺 Mosaico Catasto Terreni (2007)
 - 🗺 Mosaico Catasto Fabbricati (2007)
 - 🗺 Stradario
- 

N

Limiti Comunali

Statali

Comunali

