



**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

(DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12/12/2005)

**Oggetto:** PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO (PIANO DI RECUPERO DI CUI ALL'ART. 28 DELLA L. R. 475/78 DI INIZIATIVA PRIVATA) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI FABBRICATI AD USO ANNESSI AGRICOLI POSTI IN COMUNE DI FUCECCHIO, VIA RAMONI.

- Premesso:

- che la Soc.tà ALMAROSA S.A.S. DI PELLEGRINI SARA & C. è proprietaria di due fabbricati ad uso annessi agricoli posti in Comune di Fucecchio, Via Ramoni; fabbricati catastalmente rappresentati nel Foglio di Mappa 35 part. 274 e 293; la stessa Soc.tà Almarosa è proprietaria del terreno catastalmente rappresentato nel Foglio di Mappa 35 part. 292, che iscrive al suo interno i due fabbricati suddetti;
- che Pellegrini Alberto è proprietario di un fabbricato ad uso garage, catastalmente rappresentato nel Foglio di Mappa 35 part. 291;
- che per i fabbricati in oggetto sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria:
  - n° 176 - 316 del 09/02/2001 - Part. 274 - Fabb. "A";
  - n° 129 - 318 del 27/08/1999 - Part. 293 - Fabb. "B";
  - n° 128 - 317 del 27/08/1999 - Part. 291 - Fabb. "C";
- che i fabbricati costruiti in epoche diverse e con diversi materiali risultano oggi non in buone condizioni, sia esteticamente che strutturalmente, non riescono più a soddisfare le esigenze della proprietà che a causa della loro precarietà e cattivo stato di manutenzione, attualmente non possono essere utilizzati per alcun uso di magazzino o ricovero attrezzi agricoli;
- che i tre fabbricati ricadono nel PA 94 di cui alla 2° Variante al Regolamento Urbanistico attualmente vigente.



- Quanto sopra premesso, in conformità a quanto previsto dalla Scheda Progetto: PA 94 che si pone come obiettivo quello di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di annesso agricolo, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso. Si espone il presente progetto ripartendo la relazione in due distinte sezioni; la prima sezione, riferita al quadro conoscitivo e la seconda riferita al progetto stesso.

QUADRO CONOSCITIVO:

- DEFINIZIONE INSERIMENTO DEL MANUFATTO NEL CONTESTO ESISTENTE

- VINCOLO PAESAGGISTICO:

- L'immobile contraddistinto con la lettera "C" (previsto in demolizione) ricade ai margini di area sottoposta a vincolo paesaggistico L. 42/2004 (bosco). La scelta di Piano prevede il decollo del volume del fabbricato "C" con atterraggio nell'area effettiva del P.A. 94, che risulta completamente al di fuori dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

- Il fabbricato "C" è di modestissime dimensioni sia in pianta che in altezza (mt. 6,00 x mt. 4,00 = mq. 24,00x h. 2,20 = mc. 52,80) costituito da materiale precario (box in pannelli di lamiera metallica). A demolizione avvenuta, mediante smontaggio dei pannelli in lamiera e rimozione del pavimento in battuto di cemento, l'area corrispondente a mq. 24,00 sarà sistemata a prato nel rispetto delle quote esistenti.

- SITO ARCHEOLOGICO:

- Il Piano Strutturale individua l'area come sito archeologico classe 2. Sito di superficie esaurito. Pertanto per il presente intervento non sarà necessario provvedere a particolari misure di tutela. Se durante l'esecuzione dei lavori dovessero essere rinvenuti reperti di qualsiasi genere, sarà cura del Committente, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, ciascuno per le proprie competenze, sospendere i lavori ed avvisare la Autorità Competenti in materia.

- VINCOLO IDROGEOLOGICO:



- Il Piano Attuativo ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Il progetto il linea di massima non prevede modifiche sull'area esterna, in quanto si mantiene la via poderale esistente, le alberature presenti restano confermate e tutto il resede sarà confermato a prato, tranne piccola area inghiaiaata per parcheggio e area manovra mezzi della sup. di circa mq. 55,00. Il nuovo fabbricato sarà ad unico piano fuori terra, senza interrato, gli scavi saranno eseguiti in superficie per accogliere una struttura di fondazioni a travi rovesce in cemento armato. Alla presente istanza è allegata la relazione geologica di fattibilità ai sensi del D. PGR. 5R del 30/01/2020, della L. R. 41/2018 e della normativa sul Vincolo Idrogeologico.

- PROGETTO:

- Il dimensionamento del PA 94 prevede una superficie territoriale corrispondente alla sup. fondiaria di mq. 3.214,00 con una superficie utile lorda di mq. 70,00, con destinazione d'uso produttiva (annesso agricolo).
- Il progetto prevede la ristrutturazione urbanistica dei tre fabbricati con le modalità di seguito descritte:
  - Demolizione dei locali indicati sugli elaborati grafici con le lettere "B" e "C", insistenti sulle particelle 293 e 291;
  - Demolizione e ricostruzione del fabbricato indicato con lettera "A", insistente sulla particella 274, con accorpamento dei volumi dei fabbricati di cui al punto precedente preventivamente demoliti. Il manufatto che si andrà a realizzare e che sarà destinato al ricovero di attrezzature e prodotti agricoli, sarà ad unico piano fuori terra con altezza di circa ml. 2,70, avrà una struttura portante in Cemento Armato, tamponature perimetrali in blocchi di laterizio, manto di copertura in tegole di cotto e sarà rifinito con:
    - intonaco a civile sia internamente che esternamente;
    - gronde con travicelli smensolati e mezzane oppure in cemento intonacato;
    - docce e calate in rame per la raccolta delle acque meteoriche;
    - infissi in legno alluminio e vetro.
- All'interno del locale è prevista la costruzione di piccolo wc. di servizio. Gli scarichi derivanti dal servizio igienico saranno raccolti e trattati come da



schema riportato sugli elaborati grafici e comunque conformemente a quanto disposto dalla vigente normativa per scarichi civili fuori fognatura pubblica.

- Il marciapiede perimetrale al locale sarà pavimentato in elementi di cotto o pietra locale.
- I resedi derivanti dalla demolizione dei fabbricati “B” e “C” saranno riportati al preesistente stato di terreni agricoli e sistemati a prato.
- Il terreno ricompreso nella superficie territoriale e fondiaria sarà mantenuto con le attuali piante esistenti e prato, la via poderale esistente e di accesso al locale sarà mantenuto con le caratteristiche attuali.
- Per quanto riguarda la viabilità di accesso, si evidenzia che la Via Vicinale di Montebono, a delimitazione del lato sud del PA 94, è quella ufficialmente presente sulle carte catastali, ma sul posto non è ben identificabile, ne percorribile, in quanto, come dichiarato da residenti in zona, non è più utilizzata da tantissimi anni, in seguito alla modifica del percorso e nuova realizzazione della suddetta strada risalente agli anni’ 50.
- La strada privata di accesso all’annesso agricolo è situata in posizione sopraelevata e parallela rispetto alla vecchia via Vicinale di Montebono inutilizzata, come risulta dal rilievo allegato, strada parallela esistente da moltissimi anni come si può notare dalle dimensioni e caratteristiche delle piante di pino che la delimitano.

Per quanto alla valutazione della compatibilità paesaggistica e agli effetti conseguenti alla realizzazione dell’intervento si precisa nuovamente che solo una parte (particella n° 291 di mq.50,00) delle aree oggetto dell’intervento ricade all’interno del vincolo di cui al D.Lgs 42/04, “rispetto prescrizioni art. 12 della Disciplina dei Beni Paesaggistici dell’elaborato 8B del PIT con valenza PPR in particolare il c.3”, che l’intervento ricadente all’interno della zona sottoposta a vincolo prevede lo smontaggio con rimozione e trasporto a discarica del materiale di risulta di un manufatto con struttura metallica e tamponatura in lamiera grecata in cattivo stato di conservazione, non compatibile con l’ambiente in cui è situato e il ripristino dell’area di sedime a



prato all'interno di un contesto di terreno destinato alla coltivazione della pianta di olivo.

L'intervento pertanto non produce disomogeneità col territorio in cui viene eseguito, bensì si inserisce in modo compatibile, uniformandosi con lo stato dei luoghi.

L'intervento per quanto all'allegato "B" del Decreto 31 del 22/03/2017, rispetta quanto riportato nel punto "B.15" interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici, e manufatti edilizi in genere, privi di interesse architettonico, storico o testimoniale;

L'intervento è del tipo permanente.

L'immobile oggetto della presente che si intende demolire è urbanisticamente adibito a garage è stato realizzato nei primi anni 80" del secolo scorso ed è oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 128-317 del 27/08/199, lo stesso ricade in area destinata prevalentemente alla coltivazione della pianta dell'olivo anche se sono presenti altre tipologie di piante (cipressi) non di origine spontanea ma impiantate da precedenti proprietari per delimitazione di aree e confini.

Il fabbricato costituito da struttura metallica e tamponatura in lamiera ondulata è ad oggi in pessimo stato di conservazione causa l'inutilizzo che ha portato ad un veloce deterioramento della struttura.

L'accesso all'area interessata avviene tramite stradello poderale collegato a via Ramoni e fa parte di una più ampia proprietà dei richiedenti attualmente destinato alla coltivazione della pianta di olivo.

La morfologia del contesto paesaggistico è collinare con prevalenza di coltivazioni di olivo alternate da aree boschive venutesi a creare a seguito dell'abbandono dei terreni cessate coltivazioni avvenuto sin dai primi anni 70 del secolo scorso.

Si riportano di seguito una serie di informazioni cartografiche aeree divise per anno con inquadrata in modo più o meno esteso la stessa area in epoche diverse.



## STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA



Foto Aerea 1963



## STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA

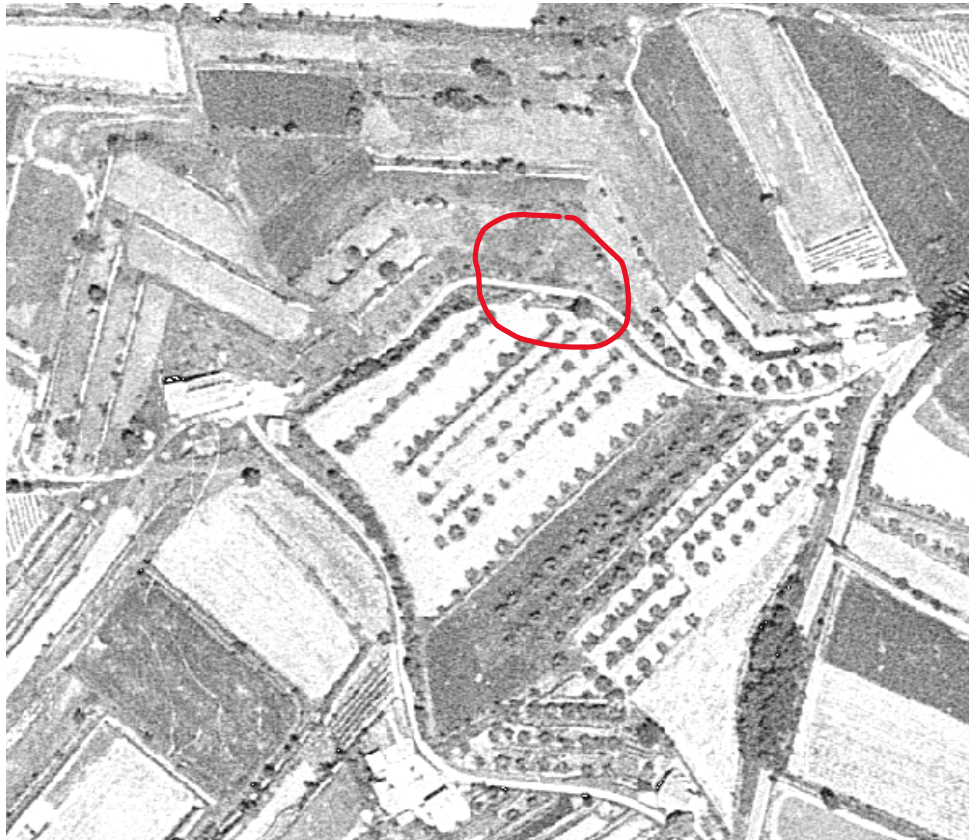


Foto Aerea 1965



## STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA

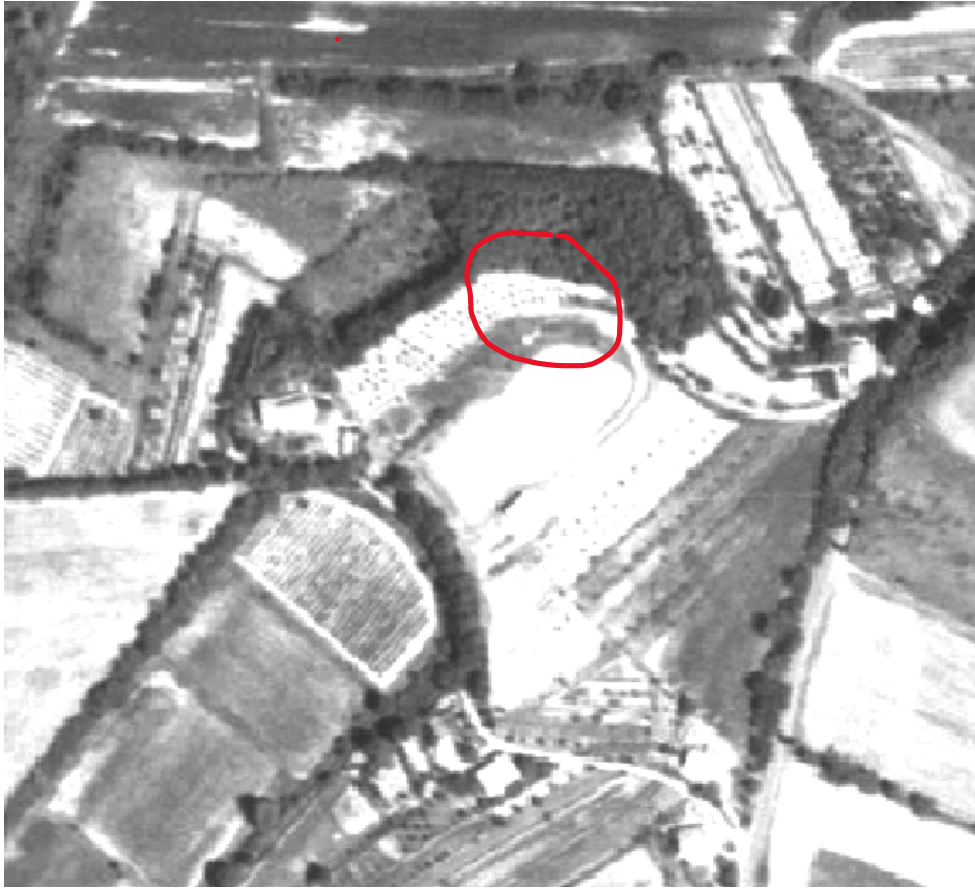


Foto Aerea 1988





## STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA



Foto Aerea 1999

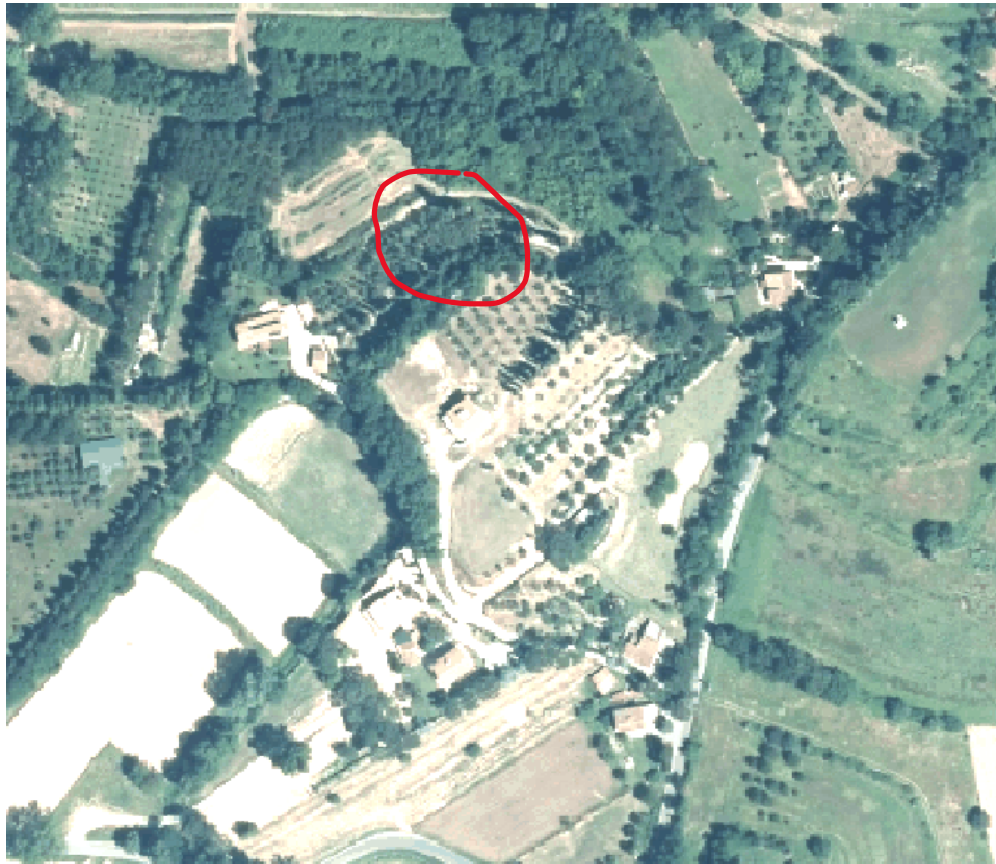


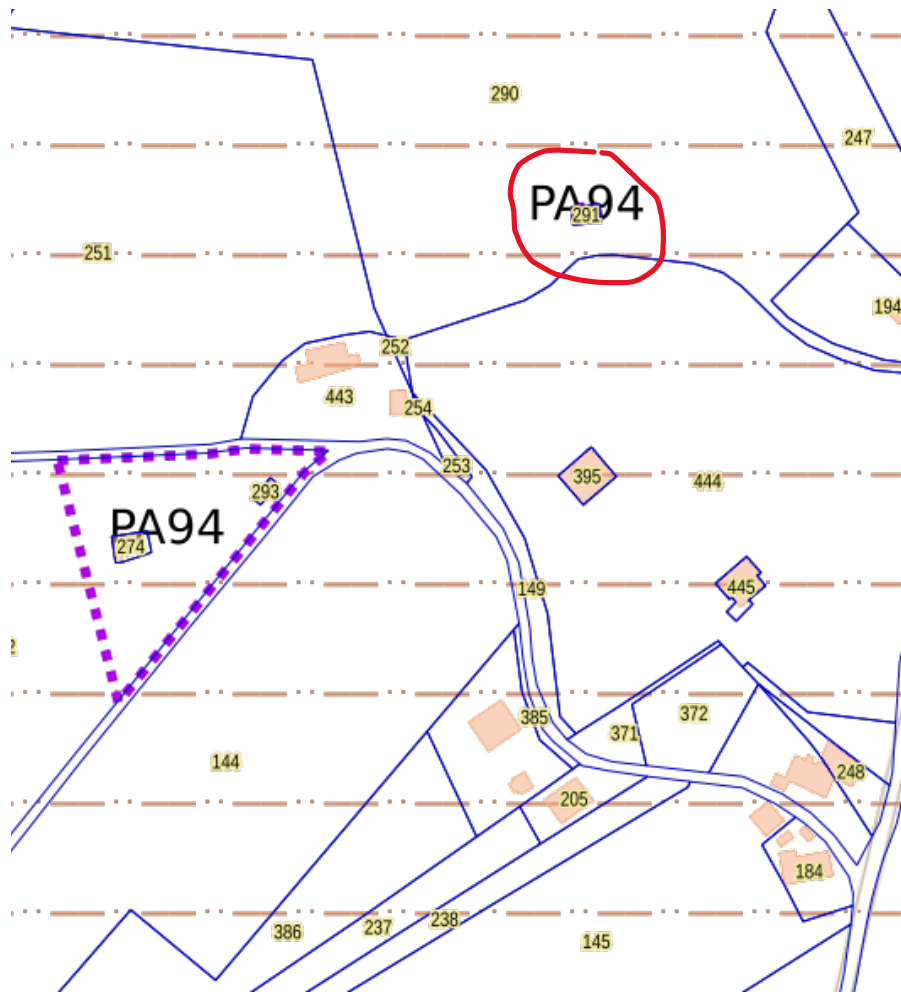
Foto Aerea 2013

Il terreno e il soprastante fabbricato che si intende demolire per un recupero della volumetria in zona al difuori dell'area sottoposta a vincolo è ubicato nel comune di Fucecchio Fraz. Torre loc.tà Montebono come illustrato nelle immagini allegate, è rappresentato all'N.C.T. nel foglio di mappa n° 35 particella 291 e ricadente all'interno dell'area di cui al Piano Attuativo n° 94 del Regolamento Urbanistico Comunale.



# STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA

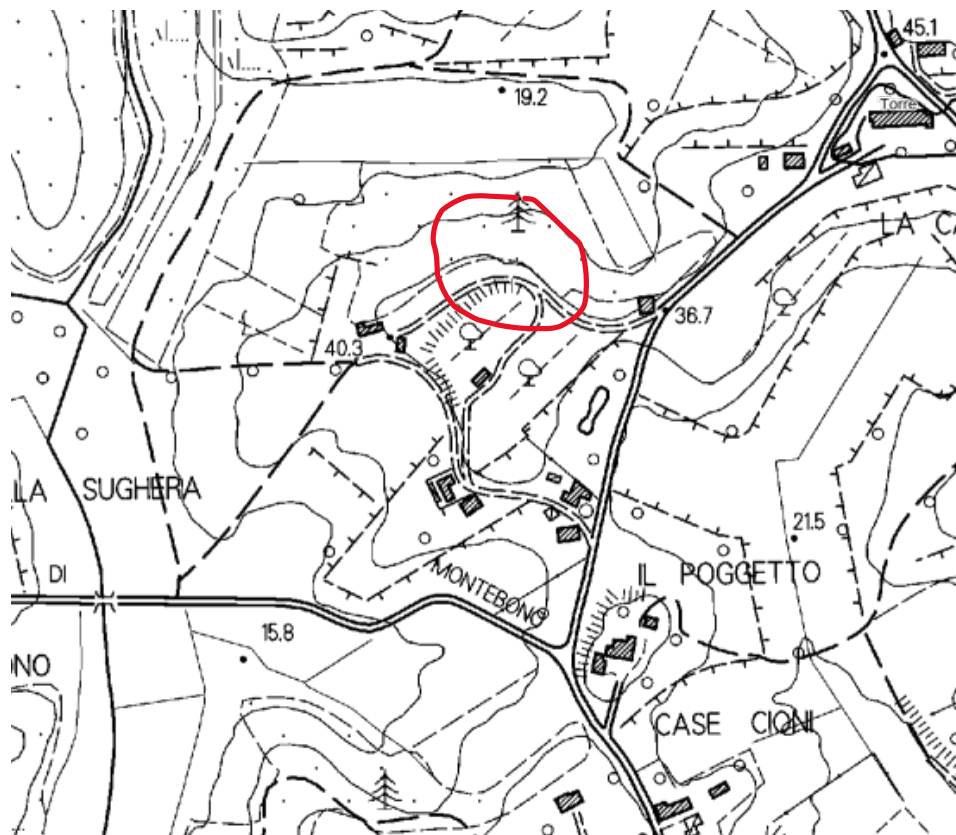


ESTRATTO R.U. COMUNALE

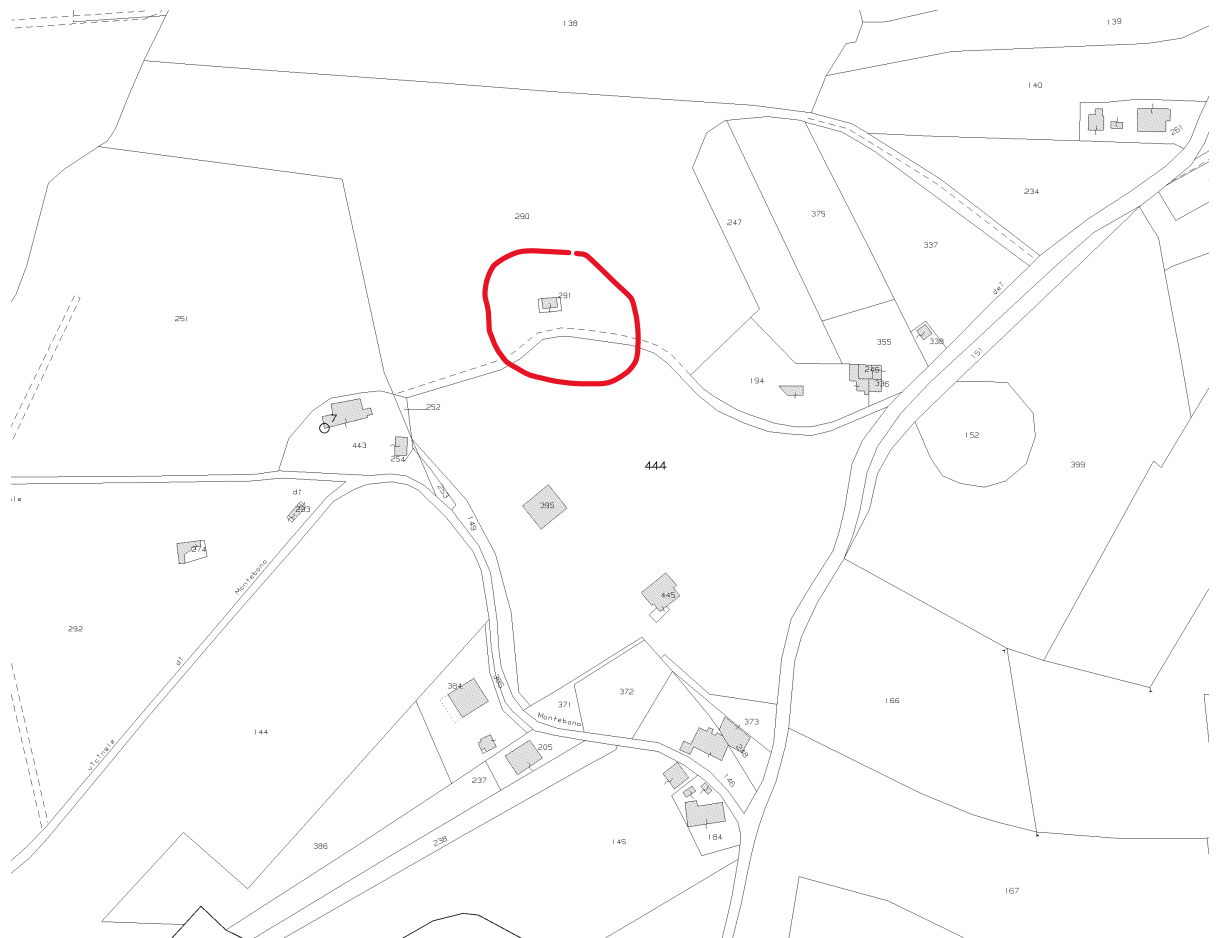


# STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA



CARTOGRAFIA



## ESTRATTO DI MAPPA

L'area di risulta sarà riportata al precedente stato dei luoghi e ritornerà quindi a far parte della più ampia area destinata alla coltivazione della pianta di olivo

Per quanto alla zona circostante sono presenti fabbricati di origine rurale realizzati presumibilmente all'inizio del secolo scorso ed oggi adibiti prevalentemente a residenza di persone e famiglie che non hanno come propria occupazione principale la coltivazione di terreni.

Come risulta da vecchia cartografia catastale non risultano fabbricati storici nella zona limitrofa al fabbricato oggetto della presente, i primi fabbricati sono stati realizzati

presumibilmente nei primi anni del secolo scorso ed erano legati all'attività contadina.



ESTRATTO CATASTO LEOPOLDINO

#### QUANTO SOPRA

La presente relazione è riferita alla demolizione di un box metallico in cattivo stato di conservazione e ad oggi inutilizzato con ripristino dell'area di risulta all'iniziale stato coltivazione della pianta di olivo ed il tipo di intervento è di carattere permanente;

L'intervento non andrà ad alterare la percezione visiva del paesaggio.



## STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA

L'intervento si ritiene sia conforme alla disciplina di tutela paesaggistica ed in particolare alla natura del vincolo, relativo al territorio sul quale viene realizzato.

Per quanto alla valutazione del corretto inserimento dell'intervento nell'ambiente circostante si rimanda alla documentazione fotografica allegata "rendering" riportato sulle tavole di progetto allegate.

Si è comunque cercato con la demolizione del fabbricato e il recupero dell'area di sedime di raggiungere un risultato omogeneo e armonico con l'ambiente circostante.

Fucecchio li 16/03/2021

Il Progettista