Comune di Monteroni D'Arbia

Provincia di Siena

PIANO DI RECUPERO "EX-CIRCOLO ARCI "

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'EX-CIRCOLO ARCI DI PONTE A TRESSA

Piazza Risorgimento n. 2 – Ponte a Tressa

RELAZIONE TECNICA

con

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Siena, Luglio 2016

Il Proponente

Società Cooperativa Culturale e

Ricreativa Coop. A.R.L.

Il Tecnico

Architetto Claudio Cianchi

Indice dei contenuti

Descrizione storica, fisica, sociale, patrimoniale e soggetti coinvolti 3

Aggiornamento luglio 2016 4

Inquadramento urbanistico e regime vincolistico 5

Piano Strutturale vigente 5

Piano Regolatore Generale vigente 6

Tutela dei beni culturali e del paesaggio 6

Pericolosità geomorfologica e idraulica 7

Obbiettivi del piano, modalità di attuazione e categorie di intervento previste 8

Fabbricato Principale – U.M.I. 1 8

Annesso – U.M.I. 2 9

Quadro sintetico della consistenza dimensionale degli immobili 10

Stato attuale 10

Stato di progetto 10

Dimensionamento delle aeree a standard 11

Dimensionamento delle aree a parcheggio privato L. 122/89 11

Individuazione delle aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e a parcheggi privati 12

Documenti del Piano di Recupero 13

Documentazione fotografica dello stato attuale 15

DESCRIZIONE STORICA, FISICA, SOCIALE, PATRIMONIALE E SOGGETTI COINVOLTI

L'area oggetto del Piano di Recupero è interamente occupata da un edificato di volumetria complessiva pari a mc 1.420 situato in Piazza Risorgimento, in località Ponte a Tressa come rappresentato nell'elaborato grafico Tavola 1 – Stato Attuale

Il corpo di fabbrica originario è stato edificato nel dopoguerra dagli stessi abitanti del borgo riuniti in una cooperativa di volontari che all'ultimazione dei lavori lo hanno ceduto in gestione all'A.R.C.I.

Nei primi anni Sessanta la funzione sociale ed aggregativa dell'immobile implica un'addizione volumetrica che interessa il fronte principale su Piazza Risorgimento, ed in questa occasione viene realizzato il secondo piano fuori terra. Il fabbricato assume la sagoma tutt'oggi riconoscibile in loco che risulta documentata nell'estratto di mappa catastale risalente al 1962 di seguito allegato.



Estratto di mappa catastale del 1962

Negli anni Settanta, infine, sono state apportate ulteriori modifiche di distribuzione interna degli spazi e la definizione delle aperture esterne che è arrivata fino a noi, oggi.

I beni oggetto del Piano di Recupero sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia al Foglio 14 Particella 118 Subalterni 6 di proprietà della Società Cooperativa Culturale e Ricreativa Coop. A.R.L., e Subalterno 4 di Proprietà del Sig. Verni Roberto. Entrambi i soggetti, tramite procura speciale e preliminare di vendita, hanno nominato, quale loro procuratore il Sig. Antonio Fabbri, nato a Siena il 19/10/1964 e residente nel Comune di Monteroni d'Arbia, Via del Poggio 350/A affinché in loro nome e rappresentanza provveda a presentare tutte le

pratiche amministrative utili, necessarie e richieste al fine di dare attuazione al Piano e successivamente di ottenere il rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione delle opere previste con essi preventivamente concordate, nei rispettivi Atti. All'approvazione del presente Piano il Sig. Antonio Fabbri acquisterà per sé o per altri aventi titolo dalla Società Cooperativa Culturale e Ricreativa Coop. A.R.L. il subalterno 6 (Circolo A.R.C.I.) per sottoporlo a lavori di ristrutturazione e realizzarvi un massimo di quattro appartamenti destinati a civile abitazione.

Il subalterno 4, invece, di proprietà del Sig. Verni Roberto, è stato compravenduto alla Sig.ra Terzuoli Gianna con atto soggetto a condizioni del 02/07/2014 Repertorio n. 33310 a rogito del Notaio Mario Zanchi. Alla data odierna, non essendosi ancora verificate le condizioni previste in tale Atto, i beni risultano ancora intestati al Sig. Verni Roberto, che acconsente alla conversione degli stessi in residenziale ed in generale agli interventi previsti su detto immobile dal presente Piano di Recupero.

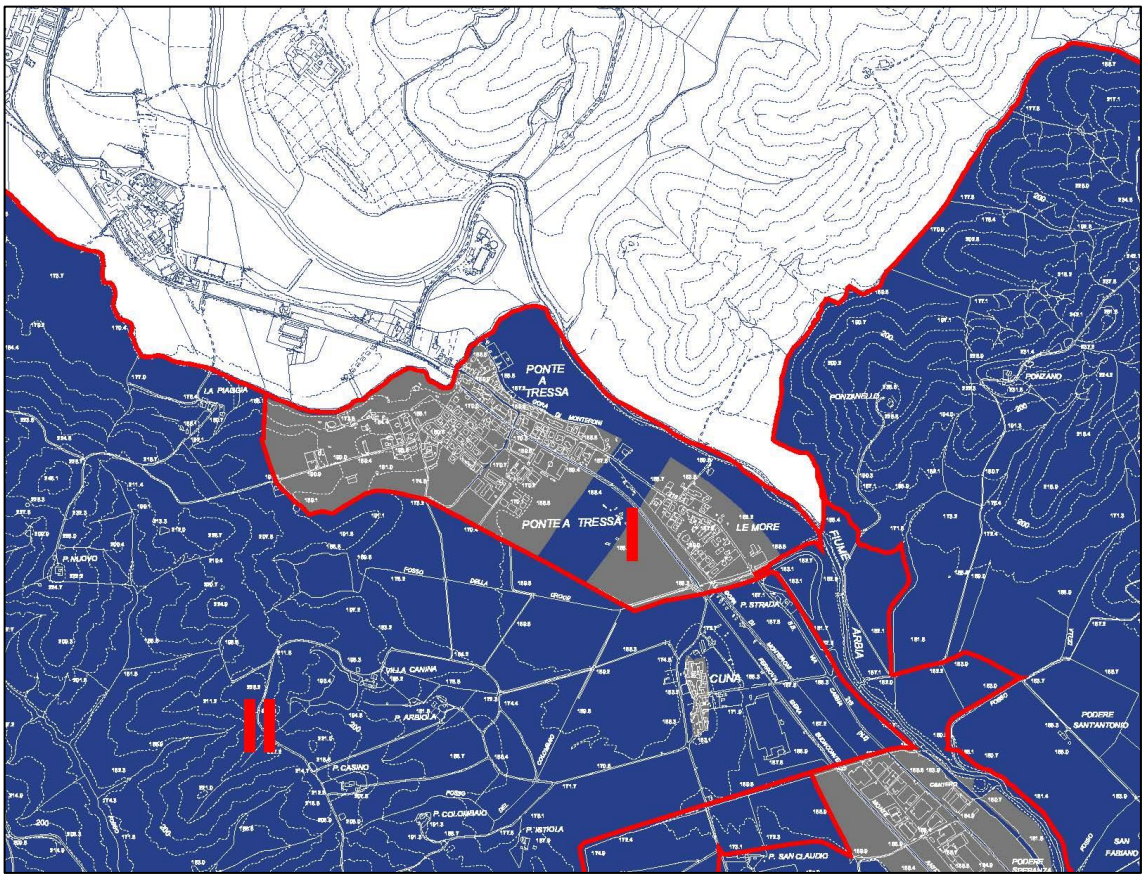
AGGIORNAMENTO LUGLIO 2016

A seguito della decadenza naturale dei termini dei vincoli contrattuali tra il Sig. Fabbri Antonio e la Società Cooperativa Culturale e Ricreativa Coop. A.R.L. e il Sig. Verni Roberto sopra riportati si dà conseguenza al presente Piano di Recupero tramite la Società Cooperativa Culturale e Ricreativa Coop. A.R.L. quale nuovo proponente del piano attuativo in virtù della titolarità della stessa come risulta da variazione presentata il 09/06/2016 con numero di protocollo n. 9564.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO

PIANO STRUTTURALE VIGENTE

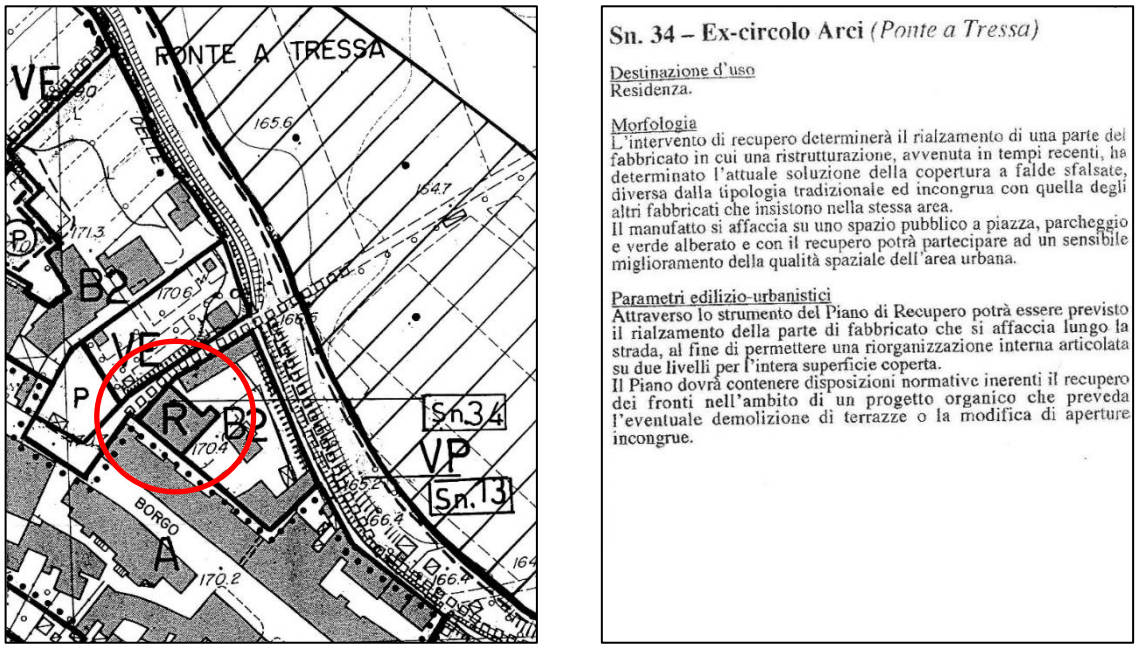
L'area oggetto del Piano di Recupero è ricompresa all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare 1: Ponte a Tressa e More di Cuna di cui all'Art. 107 del Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Strutturale.



Estratto elaborato C.7 UTOE del P.S. vigente

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Gli immobili in oggetto sono individuati come area "R" di cui all'Art. 35 – Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica – delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente ed in particolare sono normati dalla Scheda Norma n. 34, nei limiti imposti dall'entrata in vigore della Nuova Legge Regionale sul Governo del Territorio n. 65/2014.



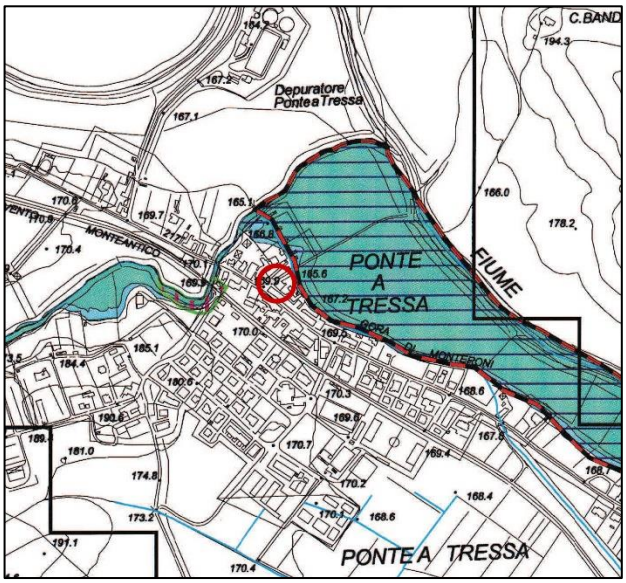
Estratto Scheda Norma 34 del P.R.G. vigente

TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

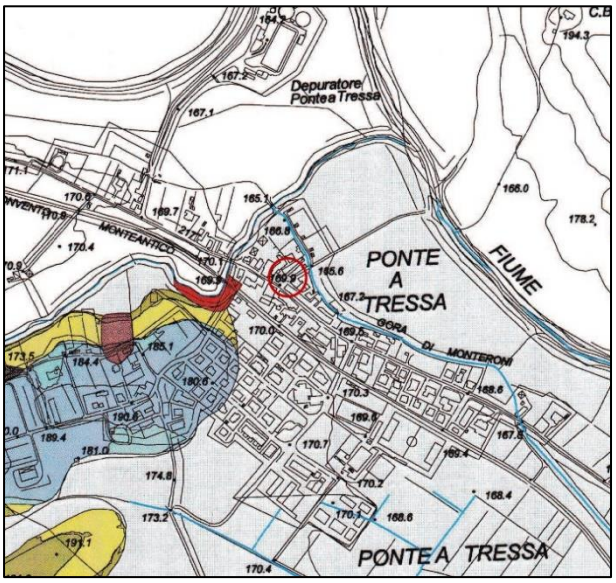
I beni interessati dal Piano di Recupero e il contesto in cui insistono non sono soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004"Codice dei beni culturali e del paesaggio".

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E IDRAULICA

I beni interessati dal Piano di Recupero non sono ricompresi nelle aree soggette a pericolosità idraulica e geomorfologica.



Carta della pericolosità idraulica



Carta della pericolosità geomorfologica

OBBIETTIVI DEL PIANO, MODALITÀ DI ATTUAZIONE E CATEGORIE DI INTERVENTO PREVISTE

Il presente Piano di Recupero si prefigge lo scopo di riqualificare gli immobili interessati al fine di valorizzare l'intera piazza Risorgimento, inserendo un manufatto uniformato per sagoma, altezze, dimensionamento e destinazione agli altri che si affacciano sulla piazza stessa.

Gli immobili oggetto di Piano di Recupero, sono costituiti da due corpi di fabbrica ben distinti (fabbricato principale ed annesso) da convertire ad uso residenziale. Allo stato attuale, data la radicale differenza in consistenza, funzione e rilevanza dei corpi di fabbrica sono state individuate due distinte unità minime di intervento:

- Fabbricato Principale – Unità Minima di Intervento 1 (U.M.I. 1)
- Annesso – Unità Minima di Intervento 2 (U.M.I. 2)

FABBRICATO PRINCIPALE – U.M.I. 1

Si tratta del corpo di fabbrica maggiore in cui il Piano di Recupero propone un intervento di sostituzione edilizia le cui caratteristiche sono indicate nell'elaborato grafico Tavola 2 – Progetto di Piano. Detto immobile risulta conforme alla comunicazione di Inizio Lavori per interventi di edilizia libera presentata ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014, depositata al Comune di Monteroni d'Arbia in data 10/7/2015 con numero di protocollo 0010875.

Gli interventi proposti prevedono la demolizione dell'intero piano primo e lo svuotamento del piano terra preservando i paramenti verticali di quest'ultimo piano allo scopo di sfruttare le aperture esistenti per il nuovo manufatto proposto, ed eventualmente, adeguarle in dimensione alla nuova destinazione abitativa. Il nuovo edificio sarà realizzato con struttura portante in muratura su due livelli fuori terra per la maggior parte della superficie coperta. Soltanto il retro dello stesso (Prospetto Sud-Est) sarà costituito esclusivamente dal piano terra per una profondità indicativa di 2-3 ml, profondità all'interno della quale potrà essere ricavata una corte esclusiva di pertinenza dello/degli appartamento/i del piano terra.

Per quanto riguarda questo piano, infatti, si prevede la realizzazione di un unico appartamento (che potrà essere suddiviso in due unità immobiliari distinte alla presentazione del Permesso a Costruire, qualora la Committenza lo richieda) con accesso indicativamente dalla piazza ed eventualmente dotato di accessori esclusivi quali logge, corti e/o autorimesse da ricavare all'interno del perimetro dell'attuale fabbricato.

Al piano primo, con accesso da un vano scale a comune con ingresso indicativamente dal Vicolo dell'Arco, si propone la realizzazione di due unità immobiliari ad uso abitativo, una con gli affacci sulla piazza e sul Prospetto Nord-Est, e l'altra con affacci sul Prospetto Nord-Est e Sud – Est.

Data la vicinanza con il fabbricato di fronte prospicente il Vicolo dell'Arco, non sono previsti affacci sul prospetto Sud-Ovest del fabbricato oggetto del piano, se non, eventualmente, piccole vedute per servizi o accessori, mentre al piano terra, sul medesimo prospetto si privilegerà l'utilizzo delle aperture esistenti adeguandole in dimensione, qualora necessario, alle nuove esigenze abitative o prevedendone, il leggero spostamento limitando al minimo la

possibilità di introspezione, sia dalla strada che dagli edifici di fronte, come rappresentato indicativamente nell'elaborato grafico Tavola 2 – Progetto di Piano.

Al fine di uniformare la muratura di nuova realizzazione rispetto a quella esistente che verrà mantenuta al piano terra, e per integrare al meglio il manufatto proposto con quelli che si affacciano sulla piazza, si propone di intonacare i quattro prospetti riservandosi la possibilità di inserire in fase di progettazione esecutiva, elementi in pietra o muratura faccia-vista. La tipologia architettonica sarà così realizzata, nel rispetto dell'intorno urbanizzato esistente armonizzandosi per sagoma, altezze e dimensioni con l'edificato esistente, come evidenziato nell'elaborato grafico Tavola 3 – Raffronto esistente - progetto che propone un confronto schematico tra l'edifico esistente e quello proposto dal presente Piano.

L'edifico ricadendo in area urbanizzata è già raggiunto da tutti i sottoservizi e, qualora risulti necessario dagli enti gestori o da questioni logistiche dovute alla nuova destinazione, si provvederà all'adeguamento degli impianti e/o degli apparati connessi in fase di realizzazione del manufatto in base alle norme vigenti in materia.

ANNESSO – U.M.I. 2

Trattasi di un immobile ad uso magazzino costruito in aderenza al lato Nord-Est del fabbricato principale con accesso indipendente dal resede esclusivo ubicato al piano terra di Via delle Gore.

Detto annesso alla data odierna risulta in uno stato di abbandono che lo ha ridotto in pessime condizioni statiche. In particolare il tetto è completamente franato, come il parapetto a Nord-Est e parte di quello a Nord-Ovest e di quello a Sud-Est. Pertanto, tramite le misurazioni in loco, non è stato possibile risalire al dimensionamento esatto del bene se non basandosi sul dimensionamento e le altezze riportate nella Planimetria Catastale che sembrano, comunque verificate per quello che si può evincere in loco. I paramenti murari ancora parzialmente in piedi dell'immobile sono stati realizzati con tamponatura di mattoni forati ed intonacatura esterna ed il bene, da un accesso agli atti eseguito in data 16/1/2014 dal Geom. Simone Tortorelli, tecnico incaricato in fase di Compravendita della relazione da allegare a detto atto, risulta essere stato oggetto di una pratica edilizia (n. 1640 presentata in data 30/10/1979) riguardante la "Concessione per il consolidamento di muratura esterna pericolante", che attesta uno stato manutentorio pessimo che si perpetua da diversi decenni.

Tale annesso sarà soggetto a demolizione con ricostruzione, della medesima area, forma e delle medesime dimensioni rispetto allo stato attuale, ma in fase di Permesso a Costruire sarà possibile, in base alle esigenze della Committenza, apportare variazioni alle aperture esterne rispetto al posizionamento attuale ed, eventualmente, pensare alla suddivisione degli spazi interni, non escludendo l'inserimento di un piccolo servizio che sarà allacciato alle varie utenze in base alla normativa vigente in maniera indipendente rispetto al fabbricato principale. L'immobile sarà ricostruito in muratura portante di mattoni e intonacato al fine di armonizzarlo con il fabbricato principale tramite l'impiego del medesimo tipo di finiture, colorazioni ecc.

QUADRO SINTETICO DELLA CONSISTENZA DIMENSIONALE DEGLI IMMOBILI

Di seguito si riporta un sintetico resoconto della consistenza dimensionale degli immobili oggetto di intervento, riferita ai parametri urbanistici ed edilizi, riguardante sia la situazione attuale che relativa a quanto definito nella presente proposta progettuale.

STATO ATTUALE

FABBRICATO PRINCIPALE – U.M.I. 1

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia al Foglio 15, Particella 118, Subalterno 6, Categoria C/1, Classe 1 Consistenza 127 mq e Rendita pari a € 957,61.

- Superficie fondiaria (Sf) 224,95 mq
- Volume (V) 1376,46 mc
- Superficie coperta (Sc) 224,95 mq

ANNESSO – U.M.I. 2

L'immobile è Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia, Foglio 15, Particella 118, Subalterno 4, con accesso dal resede esclusivo graffato allo stesso ed identificato con il Subalterno 5 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 12 mq. e Rendita pari ad € 22,31.

- Superficie fondiaria (Sf) 14,82 mq
- Volume (V) 44,09 mc
- Superficie coperta (Sc) 14,82 mq

STATO DI PROGETTO

FABBRICATO PRINCIPALE – U.M.I. 1

- Superficie fondiaria (Sf) 224,95 mq
- Volume lordo (Vl) 1365,21 mc
- Superficie coperta (Sc) 208,55 mq
- Altezza massima (Hmax) 6,90 ml
- Intervento edilizio ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Destinazioni d'uso residenziale e accessori alla residenza
- Numero di alloggi 4

ANNESSO – U.M.I. 2

- Superficie fondiaria (Sf) 14,82 mq
- Volume lordo (Vl) 43,72 mc

- Superficie coperta (Sc) 14,82 mq
- Altezza massima (Hmax) 3,10 ml
- Intervento edilizio ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Destinazioni d'uso accessorio alla residenza
- Numero di unità immobiliari 1

DIMENSIONAMENTO DELLE AEREE A STANDARD

La dotazione minima di standard urbanistici è calcolata ai sensi del DM n. 1444/68 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Dotazione minima per ogni abitante - 18 mq. così suddivisi:

- 4,50 mq destinati all'istruzione
- 2,00 mq destinati alle attrezzature di interesse comune
- 9,00 mq destinati agli spazi pubblici attrezzati
- 2,50 mq destinati a parcheggi

Relativamente al Piano di Recupero in oggetto, dato che gli immobili oggetto di trasformazione hanno una volumetria massima ammissibile (Vl) complessiva pari a 1420,55 mc e considerando 1 abitante ogni 100 mc di nuova costruzione, perciò 14 nuovi abitanti da insediare, la dotazione di standard minima è quantificata in complessivi 255,70 mq suddivisi in:

- 63,92 mq destinati all'istruzione
- 28,41 mq destinati alle attrezzature di interesse comune
- 127,85 mq destinati agli spazi pubblici attrezzati
- 35,51 mq destinati a parcheggi

Relativamente ai parcheggi pubblici ai sensi dell'Art. 34 del Regolamento Edilizio del comune i Monteroni d'Arbia sono richiesti almeno 1 posto auto per alloggio per complessivi 45 mq di cui 35,00 mq già previsti ai sensi del D.M. 1444/68.

Gli standard urbanistici sono così complessivamente quantificati in 279,70 mq.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A PARCHEGGIO PRIVATO L. 122/89

Relativamente al Piano di Recupero in oggetto, la dotazione minima di parcheggi privati e di autorimesse private, così come stabilita negli standard della L. 122/89 e nelle Norme del vigente P.R.G. è quantificata in 1 mq ogni 10 mc calcolati ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 64/R/2013.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E A PARCHEGGI PRIVATI

Il presente Piano, data la consistenza e la natura dei luoghi, non individua aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici, ne può farlo integralmente ed analogamente per le aree da destinare a parcheggi privati, in logica di una evidente impossibilità di reperimento delle stesse all'interno del comparto che è di fatto occupato per intero dai fabbricati stessi oggetto del Piano di Recupero, pertanto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si farà ricorso all'istituto della monetizzazione.

DOCUMENTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati che ne descrivono gli interventi e riportano la definizione delle caratteristiche edilizie ed urbanistiche:

- Relazione Tecnica con documentazione fotografica
- Fascicolo allegati
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione di fattibilità Geologica
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS

ELABORATI GRAFICI

Tavola 1 – Inquadramento

Contenuti:

- Planimetria di inquadramento, quote altimetriche, reti esistenti, profili, piante, prospetti, sezioni degli immobili esistenti, sezioni territoriali, estratti catastale e di P.R.G.
- Parametri e indici urbanistico-edilizi stato attuale
- Planivolumetrico stato attuale

Tavola 2 – Progetto di Piano

Contenuti:

- Planimetria di inquadramento – stato di progetto
- Parametri e indici urbanistico – edilizi
- Planivolumetrico di progetto
- Tipologie edilizie, prospetti e sezioni territoriali

Tavola 3 – Raffronto esistente – progetto

Contenuti:

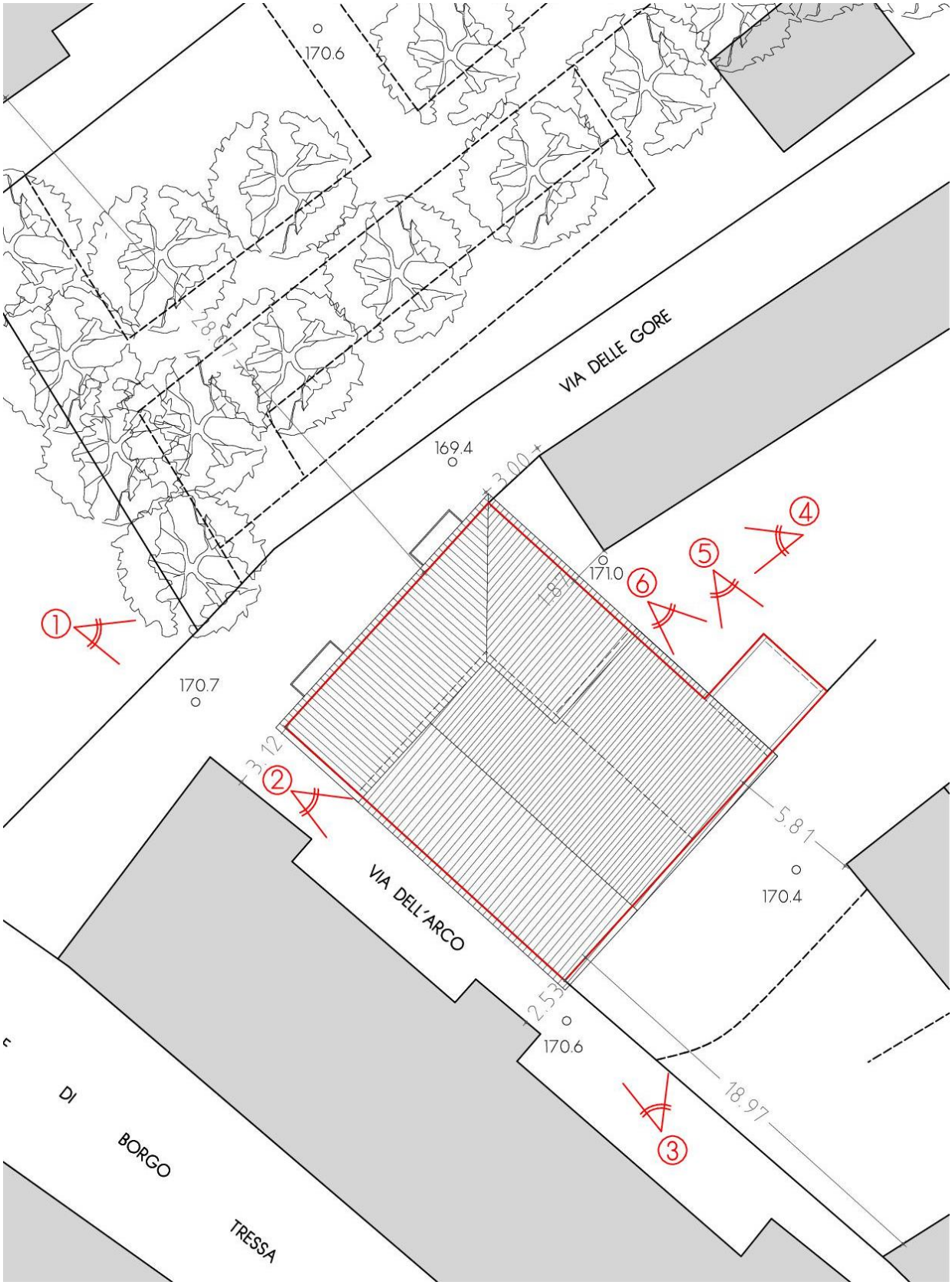
- Planimetria di inquadramento
- Raffronto parametri e indici urbanistico – edilizi attuali e di progetto
- Raffronto planivolumetrico tra stato attuale e di progetto
- Raffronto pianta delle coperture, prospetti e sezioni territoriali
- Allineamenti dei fronti
- Computo analitico del volume attuale e di progetto

TAVOLA 4 – VERIFICHE URBNASITCHE - EDILIZIE

Contenuti:

- Contestualizzazione dell'intervento proposto all'interno del centro abitato di Ponte a Tressa con particolare riferimento al prospetto su Piazza risorgimento
- Verifica delle distanze fra pareti finestrate rispetto agli edifici circostanti
- Schede con calcolo analitico del Volume lordo allo stato attuale e di progetto
- Verifica del rapporto aereo illuminante per i vani di abitazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



Prospetto nord-ovest (Piazza Risorgimento) – vista 1



Prospetto sud-ovest (Vicolo dell'Arco) – vista 2



Prospetto sud-est – vista 3



Prospetto nord-est – vista 4



Annesso - vista 5



Annesso - vista 6

