

COP.9

7

COMUNE DI SCANDICCI	
ARRIVO - 4 LUG. 2017	CAL..... CL..... FC.....
PROT N. 31882	

Spett.le

UFFICIO URBANISTICA

Comune di Scandicci

Piazza della Resistenza, 1

Oggetto: Istanza propedeutica alla progettazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato ubicato in via di Mosciano snc, località Fonticina.

Proprietario sig. [REDACTED]

Dato atto che:

- il sottoscritto sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED], via [REDACTED] n° [REDACTED] c.f. [REDACTED] è proprietario:
 - del fabbricato ubicato in via di Mosciano snc, loc. Fonticina, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al Foglio di Mappa n° 26, Particella n° [REDACTED], Subalterno n° [REDACTED], Categoria C/2, Classe2, Consistenza 85mq, Rendita [REDACTED] euro;
 - del terreno (limitrofo al fabbricato suddetto) censito al Catasto Terreni del Comune di Scandicci al Foglio di Mappa n° 26, Particella n° [REDACTED], superficie a. 21 ca. 65, uliveto vigneto, Classe2, Consistenza 85mq, Reddito domenicale [REDACTED] euro e Reddito agrario [REDACTED] euro;

Premesso che:

- il fabbricato in oggetto, con destinazione d'uso magazzino, è indipendente e si sviluppa su due livelli (piano seminterrato e piano terra);
- il terreno nelle vicinanze del fabbricato ha una notevole pendenza;
- il sito su cui è realizzato il fabbricato è interessato da un movimento franoso che comporta evidenti problematiche strutturali al fabbricato stesso;
- il fabbricato ha un notevole impatto visivo sul contesto paesaggistico di riferimento;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico 2 sull'area in oggetto sono le seguenti:
 - Livello 0: Aree a prevalente funzione agricola;
 - Livello A - Disciplina dei suoli: Ambito territoriale AT3- Pendici collinari settentrionali;
 - Livello A - Linee di arretramento e fasce di rispetto stradali e autostradali: Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;
 - Livello B02 - Aree fragili: Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggi;

- Livello C - Classificazione del patrimonio edilizio: Classe 7 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico;
- Livello D2: Pericolosità idrogeologica bassa;
- Livello D03: Pericolosità geologica media G2;
- Livello D04: Pericolosità idraulica I.1 Bassa;
- Livello E: D.M. 20 gennaio 1965;
- Livello F: Ambiti di programmazione commerciale.

Il Sottoscritto, al fine di scongiurare il collasso strutturale del fabbricato conseguenza del movimento franoso del sito in atto, intende demolire e ricostruire il fabbricato in posizione più stabile e sicura, slittandolo a valle in prossimità della strada sterrata, cogliendo così l'occasione per integrare l'immobile oggi incongruo con la morfologia del terreno esistente.

La demolizione e ricostruzione dell'edificio in posizione differente comporterebbe molteplici benefici:

- 1) l'allontanamento del fabbricato dalla zona di rischio frana;
- 2) la messa in sicurezza strutturale dello stesso;
- 3) la maggior integrazione del fabbricato, nel contesto paesaggistico di riferimento, ottenuta realizzando un nuovo fabbricato monopiano completamente inglobato nella morfologia naturale del terreno (seminterrato nella scarpata).

Il contesto paesaggistico risulterebbe notevolmente migliorato anche in conseguenza dell'utilizzo per le superfici esterne della pietra naturale del luogo in analogia ai muri in pietra controterra presenti nelle zone circostanti oltre alla realizzazione della copertura in manto erboso.

Essendo l'immobile collocato in area a prevalente funzione agricola occorre propedeuticamente alla presentazione del progetto individuare la così detta "area di pertinenza edilizia del fabbricato" così da individuare la zona dove è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso.

Per definire l'area di pertinenza occorre quindi analizzare lo stato di fatto dei terreni di proprietà.

In particolare i terreni a valle dell'edificio possono essere suddivisi, per il loro stato di fatto, in due distinte zone:

- zona destinata a verde incolto, denominata "Porzione A". La zona, in forte pendenza, è compresa tra il fabbricato e la strada sterrata. Questa porzione, attualmente ed in passato (ved. foto aerea IGM del 29/09/1948), non risulta essere mai stata destinata ad attività agricole. Inoltre questa porzione risulta limitrofa ad un'area destinata a verde privato di pertinenza del fabbricato adiacente;
- zona destinata ad uliveto, denominata "Porzione B". La zona, completamente in pianura, è compresa tra la strada sterrata e la fine della proprietà.

Dall'analisi dello stato di fatto si può quindi ragionevolmente ritenere che la "Porzione A" di terreno abbia le caratteristiche proprie, sia per utilizzo storico, per localizzazione, per dimensione che per contiguità con l'area destinata a verde privato del fabbricato limitrofo, di "area di pertinenza edilizia del fabbricato" in oggetto.

La "Porzione A" del terreno potrebbe essere pertanto individuata come area di pertinenza e quindi l'edificio ricostruito all'interno del suo perimetro accogliendo anche l'incremento di volume previsto dal R.U. vigente.

Tutto ciò premesso e considerato, con la presente istanza, il Sottoscritto

CHIEDE

propedeuticamente alla redazione del progetto se la zona denominata "Porzione A" possa essere definita "area di pertinenza edilizia del fabbricato" in oggetto e quindi l'edificio demolito possa essere ricostruito all'interno del suo perimetro.

Distinti saluti.

Scandicci, 27 giugno 2017

Sig.



Allegati:

- estratto di mappa catastale
- estratto "consultazione cartografica del R.U."
- estratto da "google maps"
- documentazione fotografica
- foto IGM
- planimetria generale attuale
- planimetria generale di progetto
- planimetria generale sovrapposto
- sezioni schematiche (stato attuale, di progetto e sovrapposto)
- copia Documento di Identità Sig. [redacted]

Tecnico referente:

Ing. [redacted], studio in via della [redacted] n. [redacted], Firenze
cell. [redacted], e-mail: [studio\[redacted\]@gmail.com](mailto:studio[redacted]@gmail.com)