

COMUNE DI EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Luca Bevilacqua architetto

via Francesco Caracciolo, 79 - 50133 Firenze
mail: lucabevila@libero.it - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
tel. 338 2659772

PROPRIETARIO: Galli Maria Pia, via Ranocchiaio 60 Serravezza (LU)
Galli Paola Lucia, via Tiziano 23 Prato

UBICAZIONE: loc. Villanova, via di San Donato

TITOLO: PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO CON
CONTESTUALE RICHIESTA DI REVISIONE DEL
VINCOLO DI PROTEZIONE
Edificio "ex Fattoria San Donato Val di Botte"

ALLEGATO

DESCRIZIONE DEI VINCOLI

Data: ottobre 2017

Firma della Proprietà

Firma del Progettista

.....

.....

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE RICHIESTA DI REVISIONE DEL VINCOLO DI PROTEZIONE

Edificio “ex Fattoria San Donato val di Botte”

Documento di descrizione dei vincoli

RELAZIONE

Premessa

La presente relazione risulta utile ad illustrare i vincoli al quale è assoggettato il complesso immobiliare della ex Fattoria di San Donato Val di Botte in Empoli, al fine di far valutare agli organi competenti dell'Amministrazione Comunale la proposta di Piano di Recupero con la contestuale richiesta di revisione del vincolo di protezione.

Normativa e Vincoli

Il complesso immobiliare in oggetto è inserito in una zona individuata, nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, come “area agricola di interesse primario”: ricade nell'U.T.O.E. n° 13 “La Collina” e risulta essere un “manufatto di rilevanza ambientale e/o storico – culturale” con grado di protezione 1”.

Da questa ultima prescrizione è esclusa una piccola porzione a est del complesso, nonché delle piccole frange del corpo di fabbrica che si estende verso sud.

Il tutto è poi inserito in “ambito di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale”. (Rif. tav . 27 R.U.).

Ricade in “Area con esclusiva o prevalente funzione agricola (E1)” - “Agricola d'interesse primario (E2)”.

A livello sovraordinato sull'area persistono le seguenti indicazioni di vincolo:

- Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267/1923)
Per tale aspetto non si prevedono locali interrati e/o seminterrati
- Area di rispetto allargata (Regolamentazione dei nuovi pozzi privati)
Per tale aspetto, qualora fosse necessaria la realizzazione di pozzo, o il ripristino di quello esistente, sarà assoggettato alla richiesta alle autorità competenti
- Ambito di applicazione art. 151 D.Lgs. 490/1999

La procedura in atto verifica i dettami dell'art. 151 del D.Lgs. 490/1999

- Ambito B, Aree potenzialmente inondabili
L'area risulta essere esclusa da ambiti di pericolosità elevata (A1 e A2). L'ambito B, infatti, comprende le aree potenzialmente inondabili site in prossimità dei corsi d'acqua, nelle quali può rendersi necessaria la

realizzazione di eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti.

Visto le caratteristiche del Piano di Recupero proposto, che non prevede trasformazioni morfologiche consistenti, e nemmeno prevede incrementi di superficie coperta (Sc) superiori a mq 200, risultano rispettati i dettami della normativa sul rispetto del Rischio Idraulico.

Richiesta di revisione del vincolo di protezione

Come indicato nella relazione generale e richiamato nella presente relazione, l'immobile risulta essere un "manufatto di rilevanza ambientale e/o storico – culturale" con grado di protezione 1.

Non essendo un immobile notificato presso la competente Soprintendenza, ciò comporta che siano *"... previsti interventi di restauro conservativo grado 1 (RC1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di restauro conservativo grado 2 (RC2)."*

Gli interventi previsti dalla presente proposta *"...allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi nell'ambito di un progetto organico..."*, con l'obiettivo di assicurare la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale, supera in alcuni ambiti il restauro conservativo.

Allo scopo di poter intervenire con la presente proposta di riqualificazione, si richiede la revisione del vincolo di protezione presente sull'immobile, prevedendo ambiti di intervento differenziati, e che vadano dalla ristrutturazione edilizia RE1 (art.18.4.2), fino alla Ristrutturazione edilizia RE3 (art. 18.4.3).

L'immobile non risulta assoggettato a nessun altro tipo di vincolo.