



COMUNE DI CALCINAIA
Provincia di Pisa

PIANO DI RECUPERO RR. 2.3

Via Cavour/Via XX Settembre

TAVOLA N° 14

OGGETTO	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	DATA FEBBRAIO 2019
PROPRIETA'	LUCILLA STACCHINI	
PROGETTISTA D. DEI LAVORI	Dott. Arch. GIONATA GEMMI Geom.GIOVANNI TONI	Bientina Pisa Cascine di Buti Pisa

RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

PIANO DI RECUPERO R.R. 2.3.
posto in Via Cavour - Via XX Settembre
Calcinaia (Pisa)

Proprietà

LUCILLA STACCHINI

I Tecnici

Dott. Arch. Gionata Gemmi

Borgo della Porta, n°7 Bientina (Pi)

Tel. e fax. 0587/757188

Geom. Giovanni Toni

Via Galileo Galilei, n°1/o Cascine di Buti (Pi)

Tel. e fax. 0587/723950

Data

Febbraio 2019

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PIANO DI RECUPERO R.R.2.3.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare di proprietà **Lucilla Stacchini** é ubicato all'interno del vecchio sistema insediativo urbano residenziale di Calcinaia .

L'area di intervento, interna al sistema insediativo storico, è inserita nel "**REGOLAMENTO URBANISTICO**" in vigore dal **07/05/2014** in "**R.R. Ambiti di Rigenerazione e riqualificazione urbana**", come meglio specificato all'art. **79 delle Norme Tecniche di attuazione**, e piu' precisamente "**R.R. 2.3. - UTOE 2**". L'area si presta ad interventi di recupero e riqualificazione del sistema residenziale.

La **scheda norma** del vigente regolamento urbanistico prevede per l'intero comparto una **Superficie Territoriale (ST) di mq. 2860**, una **Superficie Fondiaria (SF) di mq. 2400**, una superficie da destinare a **Spazi Pubblici (SP) di mq. 460** destinati a parcheggi pubblico.

L'area in oggetto è delimitata a **Nord da Via Cavour**, ad **Ovest da Via XX Settembre**, a Sud ed Est da una zona residenziale composta da costruzioni degli anni 70 e 80 .

SUPERFICI E DATI URBANISTICI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

ART 79 " (R.R) Ambiti di Rigenerazione e riqualificazione urbana "

SCHEDE NORMA " R.R 2.3 "

I dimensionamenti e parametri urbanistici prevedono per la zona in oggetto i seguenti indici:

- Superficie Territoriale **mq.2860**
- Area Fondiaria **mq 2400**
- Superficie minima Parcheggi Pubblici **mq 460**
- U.I. Residenziali **n° 4**
- S.U.L. Max. Residenziale **mq 400**
- H. max **7,00 ml.**

L'area di intervento secondo il RU vigente è destinata a interventi a carattere residenziale la cui attuazione è subordinata a Piano Attuativo.

Il piano attuativo si articola sostanzialmente in:

- intervento di nuova costruzione a carattere residenziale con edifici di tipologia unifamiliare/plurifamiliare, altezza max 7.00
- ml. **SUL massima 400 MQ** come definita dal Regolamento Urbanistico comunale;

- intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente composto da più fabbricati lungo via Cavour per una sul complessiva massima di **MQ 439.92** + 60mq di ampliamento delle tre unità esistente per complessivi **MQ 499.92**;
- aree a parcheggio **MQ 460 (MP)** ;

La realizzazione dell'intervento è subordinata :

- alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e concessione delle aree a parcheggio (MP).

DATI CATASTALI

Suddetto lotto è individuato catastalmente al C.T. del Comune di Calcinaia, Foglio **20**, particelle n° **27, 27 sub 7, 450, 603, 28 sub 8, 28 sub 21, 28 sub 29 ,28 sub 30,28 sub 33.**

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Siamo in un contesto residenziale caratterizzato da un insieme di costruzioni molto diverse tra loro, l'area di intervento salvaguarda il giardino storico della villa padronale ristrutturata ex novo nel 1933 dalla famiglia Arganini che si trova all'angolo tra via Cavour e via XX Settembre(contraddistinta con il n°1 nel regolamento urbanistico),solo una parte di terreno viene tolto x dare accesso da via XX Settembre al parcheggio ed all'intervento, ma non comprende alberature esistenti importanti .

Il fabbricato adiacente contraddistinto con il n°2 nel regolamento urbanistico è una costruzione del 700 , sono esclusi volutamente dal perimetro per la sua particolarità come indicato nella tavola di previsione .

Il perimetro di intervento comprende solo una parte di terreno prospiciente la villa, usato x dare accesso da via XX Settembre al parcheggio ed all'intervento previsto, ma non comprende alberature esistenti importanti, dentro il perimetro troviamo due tipologie di fabbricati , nella prima porzione abbiamo due unità, un locale magazzino al piano terreno e un appartamento al piano primo accessibile da un vano scala direttamente da via Cavour.

Troviamo inoltre due case a schiera (dette dei lavoratori) che caratterizzano via Cavour: dalla documentazione fotografica si può notare il cattivo stato di conservazione, per la scarsa consistenza delle murature e sottodimensionate e il cattivo stato di conservazione delle strutture dei solai e il poco spessore delle costruzioni in profondità che formano stanze di passaggio.

Il terreno libero su cui sono previsti 400 mq di SUL ad est ha delle costruzioni degli anni 70 di due piani ed a sud un condominio plurifamiliare di tre piani e con ascensore. Il lotto è attualmente intercluso. Troviamo inoltre una limonaia in cattivo stato di conservazione

SUL DI PREVISIONE E ESISTENTE

- **La SUL di previsione di mq 400 nel nuovo intervento**

- fabbricati su via Cavour denominati **B1,B2,B3,B4**, risultano complessivamente mq **366,74** a cui si può aggiungere un ampliamento di **20 mq** delle tre unità residenziali per un totale di 60 mq di ampliamento arrivando a **mq 426,74** .

- la limonaia denominata C1 misura complessivamente **mq 48.08**
- La SUL esistente interna al comparto non oggetto di intervento(D) **mq 25.10**.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto cerca di dare continuità spaziale al contesto urbano esistente e quello di previsione, in modo da valorizzare la relazione delle parti che lo compongono.

I fabbricati vecchi e precari strutturalmente vengono demoliti e ricostruiti lungo via Cavour dando continuità all'esistente, rendendo più confortevoli le abitazioni attraverso una maggiore indipendenza dalla viabilità di via Cavour, inserendo due accessi carrabili e tutti gli accessi pedonali dall'interno e non direttamente dalla strada, ad eccezione del locale studio.

Abbiamo mantenuto la linea orizzontale della muratura esistente e alzato i fabbricati (con materiali leggeri) per avere altezze abitabili e spessori adeguati agli impianti .

Le nuove costruzioni interne al lotto si compongono come segue :

- la prima di articola in direzione nord-sud (ortogonali al fabbricato di via Cavour) ,dove troviamo una "**costruzione bifamiliare**" ad un solo piano più mansarde, caratterizzata da un sistema di porticato continuo in modo da dare un maggior rispetto alla villa ed al suo giardino,

- l'altra fabbricato "**unifamiliare**" più lontano si dispone su due livelli

Le costruzioni costituiscono una sorta di quinta che copre la vista di tre fabbricati posti sul lato est ed un fabbricato di tre piani posto sul lato sud , che poco si addicono al contesto architettonico cercando di creare un ambiente integrato a protezione della villa.

La limonaia viene demolita e con la **SUL** recuperata viene costruito un garage di pertinenza della villa accessibile direttamente dal parcheggio .

- IL progetto prevede la realizzazione di un **parcheggio pubblico** di complessivi **mq 490** realizzato in asfalto con ingresso da **Via XX Settembre**
- attraverso il parcheggio come previsto dal regolamento raggiungiamo il lotto libero dove abbiamo la **costruzione bifamiliare** e la **villetta singola** .

Le superfici pubbliche rispettano le previsioni contenute nella scheda norma denominata R.R. 2.3

AREA DA CEDERE AL COMUNE

- Come prescritta dalle norme di attuazione viene prevista la cessione al comune dell'area e delle opere che costituiscono il **Parcheggio Pubblico** , per una superficie complessiva di **mq 490,00**.

- **NORME DI ATTUAZIONE**

Considerando che siamo in Centro Storico e che le distanze tra fabbricati possono essere regolate all'interno di un piano attuativo secondo il D.M. 1444/1968

Rapporto di copertura	Rc = nessun vincolo;
Altezza massima di zona	ml. 7.00;
Distanze dai fabbricati	ml. 10.00 tra Abitazione nuova e esistente ; ml. 7.50 tra Abitazioni e Abitazione interne al comparto,(Rispetto dell'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975); ml 6,00 tra Abitazioni e Portici interni al comparto ;
Distanze dai confini esterni	ml. 5,00 Abitazioni e Garage - ml 3,00 Portici;
Distanze dai fili stradali	Sul confine lungo via Cavour;
Distanze dai parcheggi	ml. 5,00 Abitazioni e portici sul confine il garage ;

L'attuazione del progetto sarà regolata dai patti convezionali

- **IMPIANTI**

Gli edifici saranno allacciati alle reti presenti in via Cavour o via XX Settembre .

- **gas**: il nuovo impianto viene collegato alla linea esistente di via via Cavour o via XX Settembre secondo le indicazioni dell'ente fornitore; vedi tavole allegate

- **enel**: il nuovo impianto viene collegato alla cabina elettrica di via Cavour o via XX Settembre secondo le indicazioni dell'ente fornitore; vedi tavole allegate

- **adduzione acque** : il nuovo impianto viene collegato alla linea esistente di via Cavour o via XX Settembre secondo le indicazioni dell'ente fornitore; vedi tavole allegate

- **telecom** il nuovo impianto viene collegato alla linea esistente di via Cavour o via XX Settembre secondo le indicazioni dell'ente fornitore; vedi tavole allegate

- **acque nere** : il nuovo impianto viene collegato alla **linea mista** esistente di Cavour, oppure mediante di sistema di depurazione privata nel caso non sia ancora collaudato l' implementamento del sistema depurativo fognario, secondo le indicazioni dell'ente fornitore; vedi tavole allegate

- **acque** bianche: il nuovo impianto viene collegato alla **linea mista** esistente di via via XX Settembre, secondo le indicazioni risultanti dalla relazione **Geologica di fattibilità** verranno installate tubazioni di opportune dimensioni con il compito di fare da deposito e rilasciare nei tempi previsti i carichi di pioggia derivati dall' impermeabilizzazione delle superfici.

- **CONCLUSIONI**

Si precisa che il presente **Planivolumetrico** ha valore indicativo di insieme e che successivamente verranno presentati richieste di concessioni edilizie x ogni singolo fabbricato .

Potranno essere modificate il numero delle unità immobiliari e le tipologie edilizie purché venga verificata la **Sul esistente** e quella di **previsione** .

Il lottizzante sul disposto dell'art. 8 della legge n° 765/1967, dell'art. 5 della Legge n° 10/1977 e dell'art. 16 della Legge R. Toscana n° 41/1984 e successive modifiche ed integrazioni, s'impegnano alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria costituite da parcheggi, reti di fognatura bianche e della pubblica illuminazione come meglio descritto nelle tavole allegate .

Per le opere d'urbanizzazione secondaria, i lottizzanti, come disposto dall'art. 8 Legge 765/1967 messo in relazione con le disposizioni della Legge n°10/1977 attuata con la Legge Reg. n° 41/1984, poi modificata ed integrata e così come previsto dal vigente Reg. Ed. Comunale procederanno, loro o direttamente i richiedenti le concessioni edilizie per l'edificazione sui lotti, al versamento della quota per oneri d'urbanizzazione secondaria di cui all'art. 3 e 5 della Legge n° 10/1977.

Bientina, Febbraio 2019

Dott. Arch. Gionata Gemmi

Geom. Giovanni Toni