

RELAZIONE TECNICA

Progetto Unitario Convenzionato U.T.O.E. n° 5 – Fornacette – comparto RU 5.3 Ex “Calzaturificio San Giorgio”

CESSIONE AREE PUBBLICHE

**Comune di Calcinaia (PI) – via A. Gramsci / via G. Galilei
Proprietà Sig.ri Caponi Massimo e Palai Romano**

Sommario

| | |
|---|---|
| 1 - PREMESSE | 2 |
| 2 - DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE | 3 |
| 3 - INQUADRAMENTO CATASTALE | 4 |
| 4 - INQUADRAMENTO URBANISTICO | 5 |
| 5 - INTERVENTI PROPOSTI | 6 |
| 5.1 - Introduzione | 6 |
| 5.2 - Dettaglio Intervento | 6 |

1 - PREMESSE

La presente relazione si riferisce ad un fabbricato ad uso industriale/artigianale, da tempo in disuso, ricadente in area “Ambito di Recupero” denominata “ex Calzaturificio San Giorgio”.

Detto fabbricato, ubicato in Fornacette di Calcinaia (PI), in angolo tra via Antonio Gramsci e via Galileo Galilei, è oggetto di P.U.C. (Progetto Unitario Convenzionato) per la realizzazione di nuovo edificio ad uso residenziale.



VEDUTA AEREA

I tecnici incaricati dalla proprietà, ognuno per le proprie competenze sono:

Progetto Architettonico :

Geom. Sabrina Guidi

Direzione Lavori architettonici :

Geom. Stefano Lucchesi

La proprietà intende infatti procedere alla demolizione dell’edificio esistente, ormai da tempo inutilizzato per la sua originaria destinazione, ed alla realizzazione, in conformità alle previsioni del regolamento urbanistico, di un nuovo edificio composto da n° 9 unità immobiliari per civile abitazione, oltre pertinenze, accessori ed aree esterne esclusive e/o comuni, sviluppato su tre piani fuori terra.

L'area di sedime del fabbricato in oggetto risulta pianeggiante e agevolmente accessibile in quanto servita dalle opere di urbanizzazione primaria già presenti sulle confinanti viabilità pubbliche.

Specifiche disposizioni attuative ed operative, di seguito dettagliate, prevedono tra l'altro la cessione gratuita all'amministrazione comunale di porzione dell'area di intervento, per pubblica utilità.

Detta cessione, regolamentata da apposita convenzione stipulata tra amministrazione comunale e proprietà, avverrà previa realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in:

- superficie a parcheggio ad uso pubblico comprendente n° 8 stalli automobili, n° 6 stalli motocicli oltre spazio di manovra, per una superficie complessiva di circa mq. 172;
- superficie a marciapiede ad uso pubblico, lungo la viabilità pubblica, per una superficie complessiva di circa mq. 164;
- superficie a verde per una superficie complessiva di circa mq. 7.

2 - DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE



VISTA SUD-OVEST



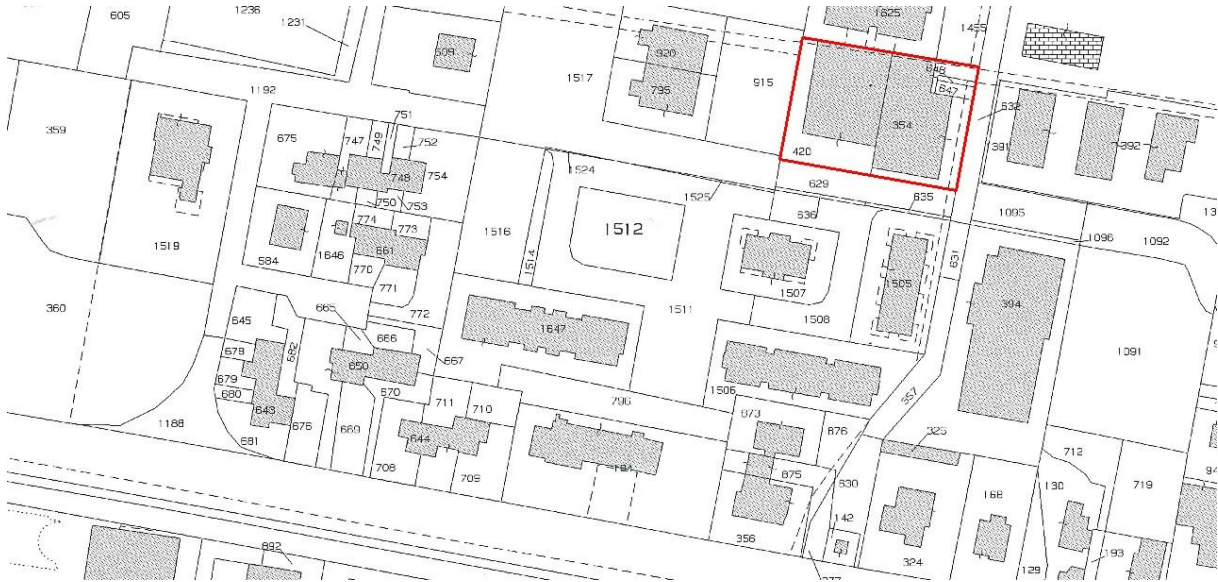
VISTA SUD-EST

L'area interessata dal recupero, ha una superficie complessiva di mq. 1.766 e sulla stessa attualmente insiste un complesso immobiliare formato dal n° 2 unità immobiliari tra loro comunicanti, con destinazione artigianale (u.i. ad Ovest) ed industriale (u.i. ad Est).

Le unità immobiliari comprendono vani principali di lavorazione, uffici, locali di servizio (disimpegno, bagni, ripostigli, ecc.), accessori (centrali termiche, tettoie, ecc.) oltre resede esterni.

Prima del suo inutilizzo, il complesso immobiliare è stato sede di un'attività di produzione calzature denominata "Calzaturificio San Giorgio".

3 - INQUADRAMENTO CATASTALE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – Calcinaia Fgl. 20 P.lle 354 e 420

Complesso immobiliare identificato presso l'agenzia del Territorio di Pisa, sul Foglio 20 del comune di Calcinaia, dalle seguenti particelle:

- **P.lla 354**

Catasto Terreni:

Qualità Unte Urbano; Sup. Cat. mq. 930.

Privo di intestazione.

Catasto Fabbricati:

Cat. D/7 Rendita € 7.065,13.

In conto alla proprietà Sig. Caponi Massimo, nato a Pontedera il 08/05/1956 Cod. Fisc. CPNMSM56E08G843D, per la piena proprietà.

- **P.lla 420**

Catasto Terreni:

Qualità Unte Urbano; Sup. Cat. mq. 1.025.

Privo di intestazione.

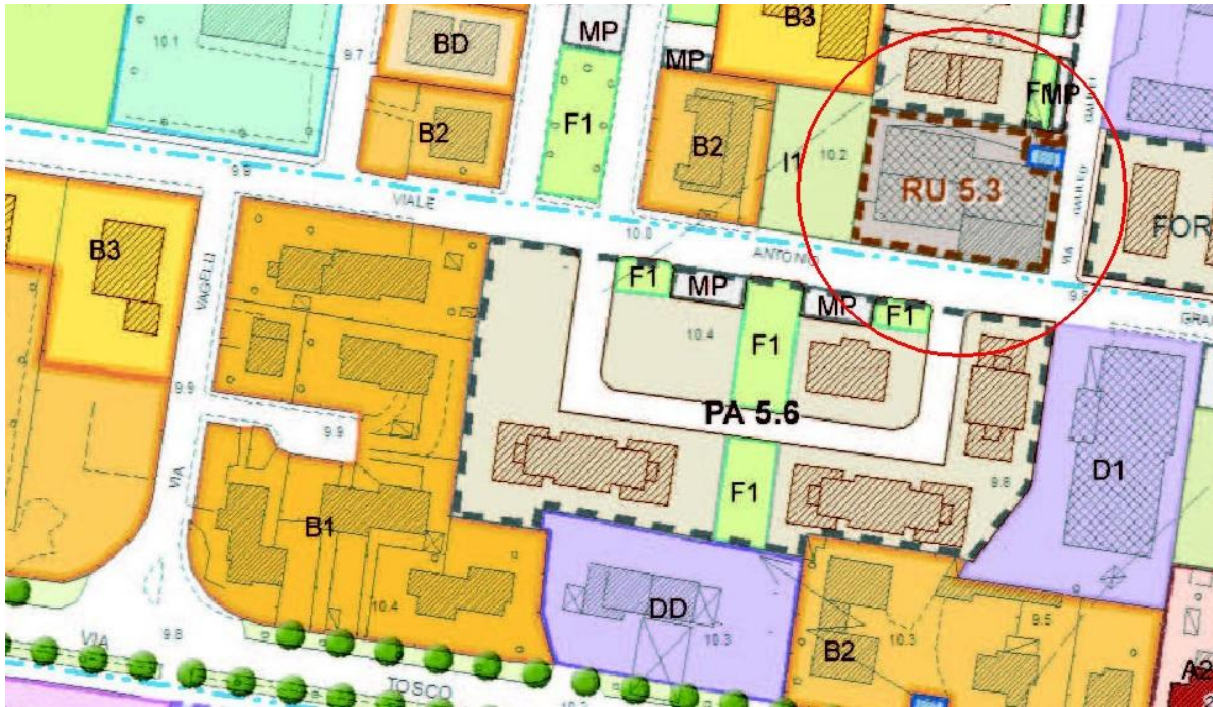
Catasto Fabbricati:

Cat. C/3; Cl. 2; Cons. mq. 731; Sup. Cat. mq. 835; Rendita € 3.020,24.

Quanto sopra, giustamente in conto alla proprietà Sig.ri Caponi Massimo, nato a Pontedera il 08/05/1956 Cod. Fisc. CPNMSM56E08G843D, e Palai

Romano, nato a Palaia 01/11/1940 Cod. Fisc. PLARMN40S01G254F, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà.

4 - INQUADRAMENTO URBANISTICO



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto d'intervento, posta all'interno dell'U.T.O.E. n° 5 Fornacette, secondo il vigente strumento urbanistico è compresa nelle Aree di Recupero e Rinnovo Urbano (R), in Ambiti di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica (RU), identificata dal comparto RU. 5.3.

Detta area è soggetta alle disposizioni di cui al Titolo VI (disciplina delle trasformazioni e delle aree produttive) Capo III (aree di recupero e rinnovo urbano) Art. 78 (Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica).

In presenza di interventi di nuova edificazione, apposite schede di norma definiscono specifiche disposizioni attuative ed operative; sono previsti:

| N° | Sistema territoriale | U.T.O.E. | Superficie territoriale (S.T.) mq. | Sup. Fondiaria (S.F.) mq. | Sup. minima-spazi pubblici (S.P.) mq. | S.U.L. max Residenziale mq. | U.I. Residenziali | S.U.L. max Produttiva mq. | S.U.L. max turistico ricettiva mq. | Destinazioni d'uso | Disposizioni normative di dettaglio | Misure di mitigazione | Pericolosità idraulica (I), geologica (G), sismica (S), Vulnerabilità acquifero | Fattibilità idraulica, geologica, sismica, rischio acquifero e altre disposizioni |
|--------|----------------------|----------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------|--|--------------------------------------|---|--|
| RU 5.3 | Fornacette | 5 | 1.750 | 1.410 | 340 | 1200 | 14 | | | Residenziale | Realizzazione parcheggio lungo strada. Il dimensionamento previsto è comprensivo del dimensionamento di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente R.U. Altezza massima degli edifici 8,20 m. | Prescrizioni di cui all'art. 83 NTA. | I,2 media P,1,2 (art.91 PA4) G,2 media S,2 media media 3a | 2 (art.91 NTA) 2 (art.91 NTA) 2 (art.91 NTA) basso (art.95 NTA) (art.92 NTA) |

- Superficie Territoriale (S.T.) di intervento = mq. 1.750
- Superficie Fondiaria (S.F.) destinata alla ricostruzione = mq. 1.410
- Superficie da Cedere (S.P.) da destinarsi a spazi pubblici = mq. 340

- S.U.L. massima realizzabile = mq. 1.200
- U.I. realizzabili = n° 14
- Destinazione d'uso = Residenziale

Dai rilievi effettuati sui luoghi e dalla sovrapposizione delle cartografie catastali e di R.U. sopra menzionate, è stata definita l'effettiva Superficie Territoriale disponibile e proporzionalmente determinate le Superficie Fondiaria e Superficie da Cedere, ed in particolare:

Superfici Effettive

- Superficie Territoriale (S.T.) di intervento = mq. 1.817
- Superficie Fondiaria (S.F.) destinata alla ricostruzione = mq. 1.464
- Superficie da Cedere (S.P.) da destinarsi a spazi pubblici = mq. 353

5 - INTERVENTI PROPOSTI

5.1 - Introduzione

La progettazione spaziale dell'intervento, oltre che dai criteri dettati dal R.U., è stata determinata dallo stato dei luoghi: la presenza di viabilità già urbanizzata a confine con l'area oggetto di trasformazione (via A. Gramsci a Sud e via G. Galilei ad Est) nonché di cabina Enel a ridosso della medesima area, hanno indirizzato le scelte progettuali al prolungamento del marciapiede lungo via A. Gramsci (viabilità principale), all'individuazione degli stalli del parcheggio pubblico lungo la via G. Galilei ad opportuna distanza dall'incrocio stradale, ed al posizionamento dell'area a verde in angolo tra la stessa viabilità per una migliore visibilità nel traffico, sfruttando così in pieno le potenzialità dell'area oggetto di edificazione.

5.2 - Dettaglio Intervento

Previa completa demolizione del fabbricato esistente, al fine di ottenere un'area libera di intervento, il progetto prevede la realizzazione di quanto in introduzione che, come meglio si può evincere dalle tavole grafiche progettuali, comprende:

Parcheggi:

Si prevedono: n° 7 stalli per automobili della dimensione di ml. 2.5x5.0, n° 1 stallo per automobili riservato disabili della dimensione di ml. 3.2x5.0 e n° 5 stalli per motocicli della dimensione di ml. 1.0x2.1 comprendenti opportuno

spazio di manovra, il tutto posto in angolo sud/est del lotto di intervento, per una migliore fruibilità ed accessibilità da viabilità a ridotta intensità di traffico (via G. Galilei).

Saranno tutti realizzati con fondo in asfalto del tipo drenante steso su massicciata di inerti opportunamente dimensionata, perimetrati da cordonato in cls ad eccezione del lato di ingresso dalla viabilità dove verrà posta una zanella a doppio petto con caditoie per la raccolta di acque meteoriche poste ad interasse di circa ml. 15 e collegate da condotta interrata per l'immissione in pubblica fognatura.

Gli stalli saranno delimitati da segnaletica stradale verniciata a terra e indicati con cartello di segnaletica verticale.

Marciapiedi:

Sarà previsto un nuovo marciapiede lungo la via A. Gramsci ed a questo sarà collegato quello già esistente su via G. Galilei (a nord dell'area oggetto di intervento), tramite nuovo marciapiede che correrà lungo il confine Est della superficie destinata alla nuova edificazione (S.F.).

La pavimentazione sarà in masselli autobloccanti, della medesima tipologia di quelli esistenti sul fronte opposto della viabilità pubblica, posata su soletta in cls armato e perimetrata da cordonato in cls.

Saranno previsti n° 2 abbassamenti carrabili su via A. Gramsci in corrispondenza degli altrettanti accessi ad aree di manovra e parcheggio privati in progetto, nonché n° 1 rampa carrabile a lieve inclinazione su via G. Galilei in corrispondenza di accessi ad area di manovra e parcheggio condominiale in progetto.

Al confine con la viabilità, sarà posta in opera una zanella ad unico petto con caditoie per la raccolta di acque meteoriche poste ad interasse di circa ml. 15 e collegate da condotta interrata per l'immissione in pubblica fognatura.

Verde:

Piccola area compresa tra gli stalli di parcheggio motocicli perimetrata da cordonati in cls, sistemata a verde con piantumazione di alberatura a basso fusto.

Opere di Urbanizzazione ed Impianti:

E' prevista l'integrazione dei sottoservizi relativi a:

- Illuminazione Pubblica: posizionamento di n° 2 lampioni per l'illuminazione della nuova area a parcheggio, posti ad ovest di questa, di medesima tipologia

rispetto agli esistenti lungo la viabilità (se sempre reperibili: marca Disamo, modello Sella 1, su palo con altezza ml. 8), uniti da condotta interrata di collegamento all'armadio di derivazione posto sull'intersezione della pubblica viabilità e completi di pozzetto al piede per il posizionamento di palina di terra;

- Fognatura bianca: posizionamento di caditoie stradali dotate di griglia carrabile in ghisa, poste ad interasse di circa ml. 15 ed unite da condotta interrata di collegamento (diam. 200) per l'immissione alla pubblica fognatura.

In merito alle reti di fornitura utenze (Luce, Acqua, Telefonia) ed allo smaltimento reflui ed acque meteoriche (Fognature bianca e nera), ad eccezione di quanto sopra esposto, trattasi di soli allacci ad urbanizzazioni esistenti.

Le relative aziende gestrici rilasceranno alla proprietà, proprio parere di competenza in relazione alla progettazione preventiva svolta.

Detti pareri andranno ad integrare la pratica edilizia e nel caso di prescrizioni riferite ad eventuali integrazioni dei sottoservizi, a modificare la stesura e quantificazioni di progetto delle opere di urbanizzazione in oggetto.

Cascina, lì Luglio 2018

Il Tecnico

All. : Computo metrico di previsione.