PROGETTISTA
DIRETTORE DEI LAVORI

Dott. Arch. GIONATA GEMMI

Borgo della Porta, n.7
Bientina Pisa

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO

STRUTTURE E COMPLESSI DEGRADATI DA RIQUALIFICARE IN TERRITORIO RURALE

OGGETTO

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

SOSTITUZIONE EDILIZIA
e REALIZZAZIONE di AREE PUBBLICHE

TAVOLA N.12

PROPRIETA'

ANDREA ROMANELLI
SILVIA ROMANELLI CARDINALI

RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA

DATA

MARZO 2019

UBICAZIONE
Via dei Martiri
Calcinaia Pisa

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

- **SCHEDA DI ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE**

- **PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO**

(Ristrutturazone urbanistica, sostituzione edilizia e realizzazione di aree pubbliche)

- **RISPONDENZA AL P.I.T.**

Di fabbricato
posto in Via dei Martiri
Calcinaia (Pisa)

Proprietà

ROMANELLI ANDREA

ROMANELLI CARDINALI SILVIA

Il Tecnico

Dott. Arch. Gionata Gemmi
Borgo della Porta, n°7 Bientina (Pi)
Tel. e fax. 0587/757188

Data
Marzo 2019

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SCHEDA DI ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

UBICAZIONE:

Via dei Martiri

Identificativi Catastali C.T. del Comune di Calcinaia, Foglio **20,** parti**celle n° 70 ,** C.F**. particella 295** sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4.

SISTEMA TERRITORIALE DEL PIANO STRUTTURALE:

STATUTO DEL PIANO STRUTTURALE

inserito all'interno del Piano Strutturale in territorio aperto esterno alle UTOE, in prossimità di A3 sub sistema della sarzanese .

VINCOLI DI TUTELA

Nessuno vincolo identificativo

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

Tipologia : Edificio Isolato

Epoca di Costruzione: presente al 1923 con una conformazione leggermente diversa, presente al 1954 con la conformazione attuale dove sono presenti anche le tettoie.

Stato di Conservazione: Pessimo.

Destinazioni d'uso principali: PT. magazzini, cantina
P1.residenza;

Stato di occupazione: Dismesso;

Accessibilità dell'edificio: da resede privato;

Aree di pertinenza e loro stato di manutenzione: Territorio agricolo in parte in abbandono in parte coltivato;

Alberature di pregio: nessuno;

Filari: nessuno;

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO

Tipo elemento fabbricato rurale isolato con terreno di pertinenza;

Ingresso: da via dei martiri da resede di pertinenza,senza cancelli ;

Recinzione: non presente;

Basamento:non presente;

Finitura facciata:intonaco e laterizio facciavista;

Marcapiano:non presente;

Marcadavanzale:non presente;

Cornici:non presenti;

Loggia:non presente;

Portico: portico uso magazzino;

Angolari:non presente;

Cornice sottotetto:non presente;

Gronda: travicelli in legno e mezzane,mezzana in aggetto sui timpani;

Copertura:travi e travicelli in legno,mezzate (parzialmente crollato);

Manto di copertura:coppi embrici;

Persiane: non presenti;

BALCONI E PARAPETTI

Tipo di elemento

Balcone:non presente;

Parapetto:non presente;

ELEMENTI DI CHIUSURA

Tipo di elemento

Infissi:in legno al piano terra,in legno e vetro al piano primo;

Persiane:non presenti;

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Stemmi:non presenti;

Tabernacoli:non presenti;

Affreschi:non presenti;

Statue:non presenti;

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO URBANISTICO

1.Denominazione del complesso:

Il fabbricato rurale si trova in località “I Ronchi”,posta a Nord rispetto all’ abitato di Calcinaia.

2.Contestualizzazione urbana,la citta’:

Il fabbricato si trova a ridosso di Via Dei Martiri,strada che collegava il Centro Storico di Calcinaia alle zona di campagnia,denominata i Ronchi.

Il sistema storico delle gore è caratterizzato da un sistema di fossi che converge nel Canale Principale,denominato Giuntino,il quale che si immette nel Canale Imperiale che sua volta sfocia nell’ Arno.

Nella zona è presente il Lago Del Marrucco.

Le emergenze nell’ intorno sono costituite da altre localita’,quali Bientina e Vicopisa-no,raggiungibili tramite viabilita’ primarie e secondarie .

3.Contestualizzazione urbana,il quartiere

Nell’ intorno troviamo costruzioni coloniche e case di campagna che erano state costruite storicamente per la conduzione dei fondi agricoli,a Nord troviamo un’ altra località agricola

denominata Sardina,lungo la viabilita' che collega Calcinaia a Bientina (Via Marco Polo) sono presenti insediamenti i industriali e ricettivi alcuni dei quali importanti centri di riferimento per il territorio come per esempio "Il Boccaccio".

A Sud della zona troviamo la Circonvallazione di Calcinaia che divide tale località ed il suo territorio dal Centro Storico mentre ad Ovest si espande un territorio agricolo aperto fino a Via Francesca Nord che costeggia il Canale Imperiale .

4.Contestualizzazione urbana,la strada

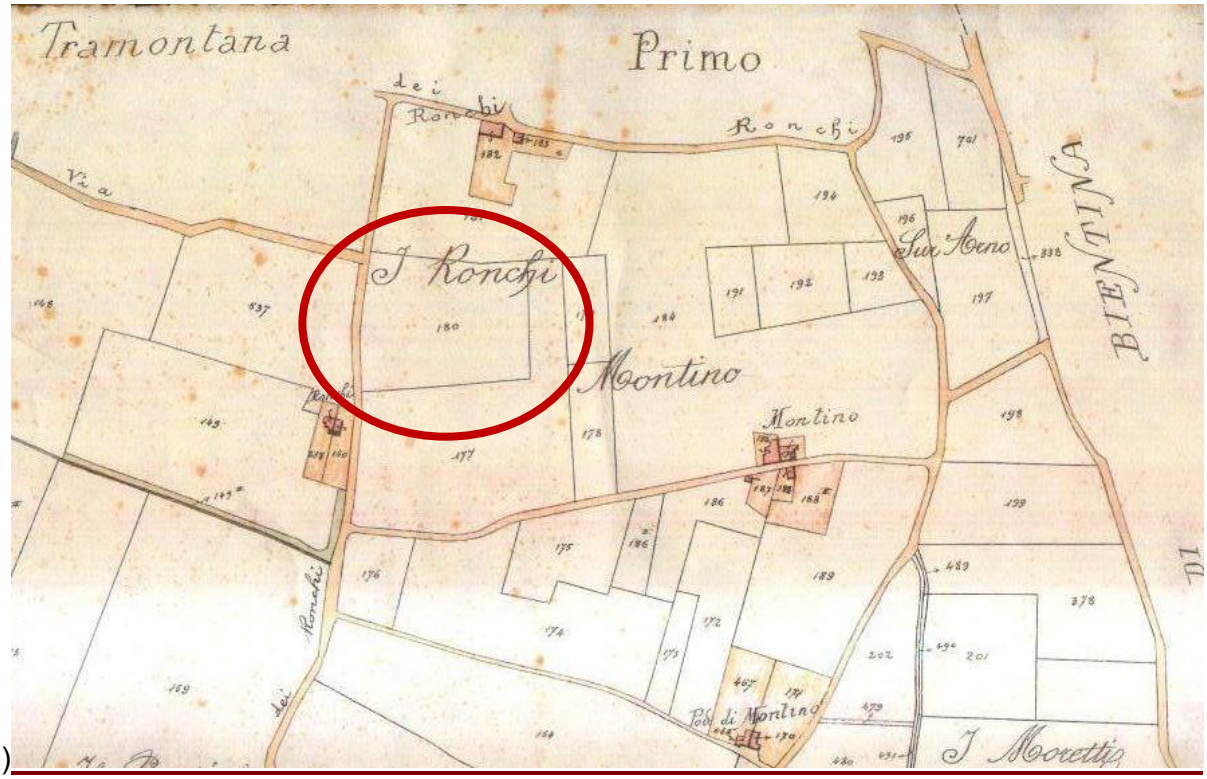
Da Via Dei Martiri strada di fronte al fabbricato oggetto di intervento parte Via del Marrucco strada che attraverso Via Pian di Vico collega la zona di campagna al paese di Vicopisano.

La costruzione oggetto di intervento è posta in prossimità a della viabilità principale (Via Dei Martiri),caratteristica morfologica che troviamo molto di frequente in questo territorio,

gli spazi di relazione sono costituiti essenzialmente da strade di campagna e dagli spazi antistanti costituiti principalmente da aie dove veniva depositato il raccolto , i fabbricati risultano sparsi nel territorio molto distanza gli uni rispetto agli altri.

5.Evoluzione storica

Il fabbricato risulta costruito intorno ai primi del Novecento ,non lo troviamo presente nel **Catasto Leopoldino** (come si vede nelle mappa sottostante), trattasi di fabbricato di recente costruzione di poco pregio , dove non sono presenti particolarità costruttive e decorative come risulta evidente nelle foto allegate presenti nella Tav 1.



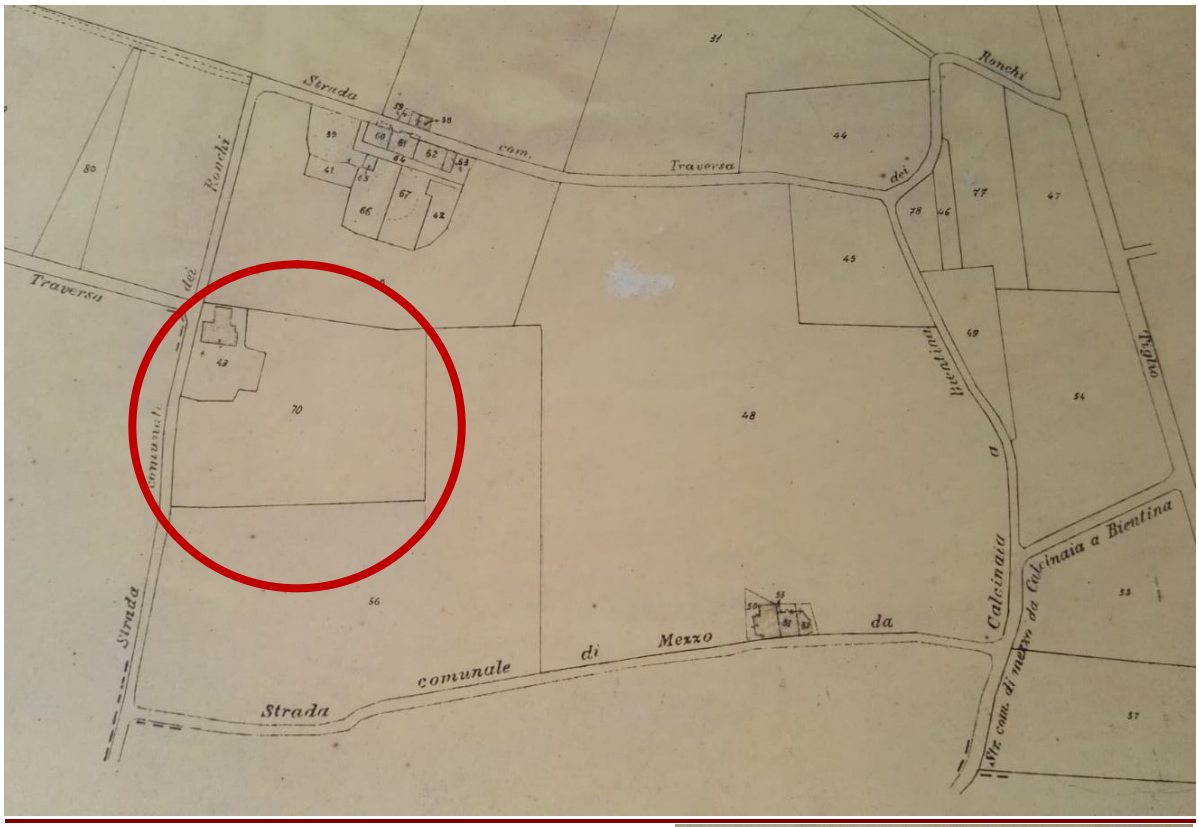
)

ESTRATTO CATASTO LEOPOLDINO

-

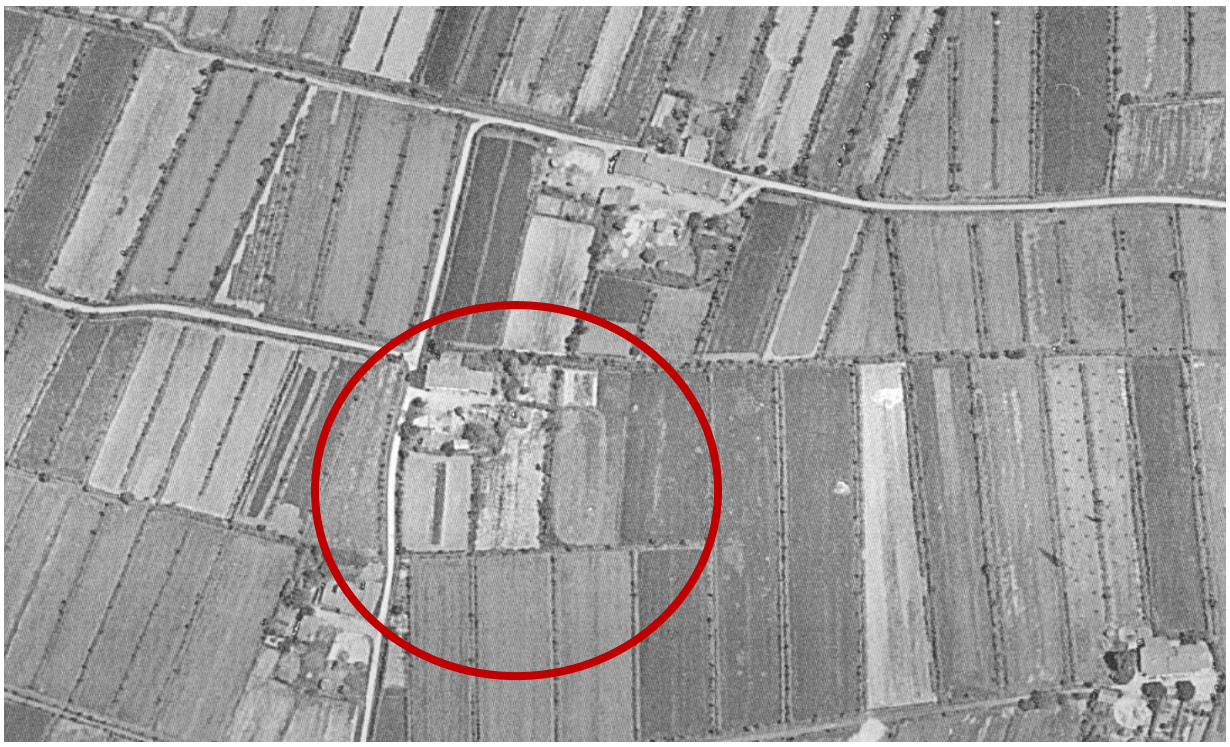
Attualmente il fabbricato è costituito da un unico impianto ad eccezione delle tettoie prospicienti costruite intorno all' aia ora inesistente.

Il fabbricato lo troviamo presente **al 1923** (come evidente nella mappa sottostante) con conformazione leggermente diversa , troviamo infatti un corpo di fabbrica a nord che attualmente risulta demolito .



ESTRATTO CATASTO 1923

Lo stato attuale lo troviamo definitivamente presente al 1965 (come si vede nella foto aerea sottostante)



ESTRATTO DA GEOSCOPIO :

Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico anno 1964

Il fabbricato è rimasto invariato con il passare degli anni sia dal punto di vista morfologico che di destinazione d' uso, esso presenta oggi omogeneita' costruttive di poco pregio .

Poiché disabitato da tempo risulta essere fatiscente e in uno stato di degrado tanto da risultare inaccessibile.

6.Note storico-critiche

Non ci sono caratteri di pregio sia per quanto riguarda la struttura nel suo insieme (solai e murature), sia per quanto riguarda la facciata dove non troviamo caratteri di pregio (cornici ecc)

7.Documentazione fotografica

La documentazione fotografica è presente nella tavola n°1

FRAGILITA' IDROGEOLOGICA

Pericolosità geomorfologica molto elevata

Pericolosità idraulica molto elevata (passaggio di base cartografica 1:25.000- 1:2.000)
* Area interessata da messa in sicurezza idraulica

VINCOLI IGIENICO SANITARI

Fascia di rispetto cimiteriale (100 m)

Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 753/1980)

Corridoi infrastrutturali

Fascia di rispetto delle strade di interesse comunale (Codice della strada)

Sorgenti idriche e punti di captazione dell'acqua idropotabile con relativa zona di tutela assoluta (10 m) e fascia di rispetto (200m)- D.lgs 152/2006

Fascia di rispetto degli elettrodotti
(distanze di prima approssimazione da calcolarsi in applicazione del D.P.C.M. 08/07/2003)

Linea elettrica 132 KW

Linea elettrica 220 KW

Linea elettrica 380 KW

Linea elettrica FFSS

RIFERIMENTI GENERALI AL P.S.

Perimetro dei "Sistemi Territoriali"

A. Sistema territoriale di Fornacette e della pianura della Valdera

B. Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti Pisani

Perimetro delle "Unità Territoriali Organiche elementari "(Centri abitati)

Perimetro dei "Centri abitati" nel territorio aperto

ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI e IGIENICO SANITARI

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO

Il lotto su cui ricade il presente PIANO DI RECUPERO **di iniziativa privata** è posto nel Comune di Calcinaia, Via dei Martiri, terreno di proprietà ROMANELLI ANDREA E ROMANELLI CARDINALI SILVIA.

L'area di intervento,

Larticolo 26 comma 12 definisce gli interventi di "sostituzione edilizia" e ristrutturazione Urbanistica definendoli ammissibili qual'ora interessino l'intero resede "perimetro" cartografico con Piano di Recupero mediante il quale sono individuati gli interventi di sistemazione ambientale e mitigazione con recupero degli standard urbanistici interni al lotto.

L'area di proprietà risulta **MQ 12.330,00** di cui di cui soggetta a **Piano di Recupero MQ 5.263,00** il comparto oggetto di piano è delimitata a Ovest **da Via dei Martiri** a Est dal "**rispetto stradale di previsione"** che occupa buona parte della proprietà esterna al comparto .

Su tale terreno ci sono **Numero 3** costruzioni denominate convenzionalmente **A, B, C;** la costruzione principale è **il Fabbricato A** che misura di **439,77** di **SUL,** tale fabbricato risulta pericolante e in pessimo stato di conservazione, il **Fabbricato B e C** essendo tettoie non sono computati ai fini del calcolo della S.U.L. .

Le superfici di tali locali risultano: fabbricato **A** = **MQ 48,30** e fabbricato **C = MQ 29,68.**

REGOLARITA URBANISTICA

I fabbricati sono di vecchia costruzione, costruiti antecedentemente al 1967, sia per il fabbricato principale che per i locali magazzino, come documentato dalla foto aerea relativa all'anno 1965.

SUPERFICI E DATI URBANISTICI PREVISTI

L' art. 26 del regolamento urbanistico permette la sostituzione edilizia a parità di SUL, l' esistente risulta essere **MQ 439.77.**

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

- Superficie Territoriale **mq.5.263,00**
- S.U.L. Max. Residenziale **mq 439.77**

La realizzazione dell'intervento è subordinata :

- alla realizzazione delle opere relative al soddisfacimento degli standard (Verde Pubblico , Parcheggio Pubblico).

QUALITA ENERGETICA E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Con la richiesta di concessione potrà essere richiesto un incremento max del 10% dellla sul esistente se :

- la progettazione degli edifici seguirà gli indirizzi DELLE LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE DELLA REGIONE TOSCANA 2006
- Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale risponderà alla previsione della delibera comunale 2018 in ambito di confort abitativo inquinamento aree e relazione con l'ambiente esterno fino a conseguire per ogni edificio una valutazione complessiva di 2.5 punti .
- per ogni fabbricato verrà redatta relazione specialistica che analizzerà tutti i punti specifici di dette linee guida per valutare il punteggio specifico degli edifici.

DATI CATASTALI

Suddetto lotto è individuato catastalmente al C.T. del Comune di Calcinaia, Foglio **20,** **particelle n° 70 ,** C.F**.** **particella 295** sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Siamo in un contesto Agricolo caratterizzato da sistemi di costruzioni a carattere colonico lungo via dei Martiri, costruzioni molto simili tra loro, l'area di intervento come evidenziato nella carta dei vincoli è interessata dal rispetto di distanze, sia dalla strada di previsione (10 ml), sia per via dei martiri (20ml), siamo inoltre in prossimità della linea elettrica di 380 kw (90ml).

I fabbricati risultano in cattivo stato di conservazione, fatiscenti e pericolanti .

Dato il contesto caratterizzato dalla strada stretta abbiamo scelto di prevedere un l'allargamento stradale di Via dei Martiri e un verde pubblico che separa la costruzione dalla strada con inserimento di alberature e dotare inoltre l'intervento di un area a parcheggio direttamente accessibili da detta via.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il piano di recupero attuativo si articola sostanzialmente in:

- demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione di n.2 edifici residenziali lungo via dei Martiri pensato come intervento inserito nel contesto agricolo ;
- l'allargamento stradale di Via dei Martiri ;
- una zona a parcheggi lungo la strada ;
- una zona a verde alberata di ambientazione ;

Il progetto cerca di dare continuità spaziale alla costruzioni nel contesto agricolo, prevedendo un progetto che abbia una logica di aggregati di case "coloniche ", in modo da valorizzare la relazione tra le parti che lo costituiscono e il contesto agricolo .

Le due nuove costruzioni (Fabbricato A e B) si dispongono in direzione nord-sud con andamento altimetrico variabile, il complesso è caratterizzato da un sistema di costruzioni continue separate da garage, in modo da avere maggiore privaci tra le costruzioni.

Pertanto i fabbricati vecchi e precari strutturalmente una volta demoliti verranno ricostruiti lungo via dei Martiri ad una distanza di rispetto stradale di 20.00 ml dalla linea definita dal ciglio esistente, rendendo più confortevoli le abitazioni attraverso una maggiore indipendenza dalla viabilità, inserendo un accesso carrabili principale che serve le unità abitative che compongono il contesto edilizio. Le unità di progetto sono 5, con una superficie utile lorda maggiore di mq.85,00 ciascuna come previsto da regolamento edilizio in zona agricola.

- IL progetto prevede la realizzazione di un **parcheggio pubblico** di complessivi **Mq 122.00** realizzato in adiacenza a via dei Martiri e un verde pubblico di complessivi **Mq 295.00**

Le superfici pubbliche rispettano le previsioni definite nelle tavole allegate, calcolate mettendo in relazione la **SUL esistente di mq 439.77, il volume** (moltiplicandola x una **H fittizia** di ml 3.00.) di complessivi **MC 1.319.31 e gli standard urbanistici definiti dal DM 1444/68.**

Abbiamo diviso x **80 MC** ad abitante e trovato un numero corrispondente di abitanti **n °16,49** arrotondati a **n°17** che moltiplicati x 9 **mq di verde pubblico x abitante risulta mq 153.00 minimi**, e moltiplicati x **2.5mq di parcheggio x abitante risulta mq 42.50 minimi**.

AREA DA CEDERE AL COMUNE

- Come prescritta dalle norme di attuazione viene prevista la cessione al comune del del **Parcheggio Pubblico** con superficie di **mq 122,00** e mq **295.00 Mq** a verde pubblico **per complessivi mq 417.00.**

Viene ceduta inoltre al comune una superficie di **allargamento stradale** pari a **mq 378.00**.

NORME DI ATTUAZIONE

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. 10.00 tra Abitazioni e Abitazione interne al comparto**,**
	ml 6,00 tra Abitazioni e Portici interni al comparto ,
Distanze dai confini esterni	**ml. 5,00** *Abitazioni e Garage* **- ml 5,00** *Portici*
Distanze da via dei Martiri	**ml. 20.00** *Abitazioni Portici e Garage*
Distanze dai parcheggi	**ml. 5,00** Abitazioni e portici

L'attuazione del progetto sarà regolata dai patti convezionali

IMPIANTI

Gli edifici saranno allacciati alle reti presenti in via Cavour o via dei Martiri : si precisa che alcuni pareri sono espressi come preventivi di spesa poichè trattasi di semplici allacci.

- gas: il nuovo allaccio se necessario (in fase di realizzazione si potrebbe scegliere di usare pompe di calore) viene collegato alla linea esistente è prescritto dall'ente fornitore un potenziamento su via dei Martiri ; vedi tavole allegate e preventivo allegato che costituisce parere.

- enel: il nuovo allaccio viene collegato al palo esistente in via dei Martiri secondo le indicazioni dell'ente fornitore, si precisa che nel parere di fattibilità preliminare rilasciato è stato prescritta la costruzione di una cabina o in alternativa (concordata telefonicamente) l'aggiunta di un palo, che crediamo poi risulti la soluzione che verrà intrapresa poichè di minor costo (vedi allegato parere e preventivo).

- adduzione acque: il nuovo impianto viene collegato alla linea esistente di via dei Martiri secondo le indicazioni dell'ente fornitore: vedi tavole allegate. Si precisa che per l'intervento è stata pre-

scritta la realizzazione del potenziamento fuori comparo per una lunghezza di ml 240 circa, (vedi parere e preventivo allegato).

- **telecom:** il nuovo impianto viene collegato alla linea esistente di via dei Martiri secondo le indicazioni dell'ente fornitore; vedi tavole allegate. Si precisa che si tratta di un semplice allaccio alla linea esistente, pertanto non è previsto nessun rilascio di parere (vedi allegata richiesta).

- **acque nere**: le acque nere sono depurate con sistemi autonomi in quanto non è presente nessun ricettore.

- **acque bianche**: sono convogliate nella fossa esistente che arriva nel giuntino si veda lo schema allegato e la relazione del Geologo allegata ;

CONCLUSIONI

Si precisa che il presente **Planivolumetrico** ha valore indicativo di insieme e che successivamente verranno presentati richieste di concessioni edilizie x i due fabbricati A e B.

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

Il piano attuativo 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, rete idrica, canalizzazione per rete distributiva elettrica della pubblica illuminazione.

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.

RISPONDENZA AL P.I.T.

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** con valenza di Piano Paesistico della Toscana definisce gli ambiti di intervento e i relativi indirizzi progettuali .

La Campagna abitata denominata T.R. 10 è cosi definita :

" tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale per tipologie edilizie e trattamento dello spazio di pertinenza " .

Al suo interno **l' Allegato n°2** definisce le linee guida per gli interventi in tali ambiti ai quali il progetto si è attenuto .

RAPPRESENTAZIONE DI INSIEME DEL TESSUTO

Il progetto nella sua morfologia non prevede opere che impediscono la naturale coevoluzione tra i tessuti insediativi (centri urbani) e il contesto caratterizzato essenzialmente da insediamenti sparsi, la nostra proposta (come il fabbricato esistente) per la sua conformazione e articolazione spaziale e per il rapporto con l'intorno mira a mantenere e migliorare la relazione ed il rapporto tra gli affacci ed il territorio agricolo aperto, graduandoli anche attraverso spazi comuni .

La tipologia edilizia richiama le costruzioni tradizionali di campagna per la sua morfologia, modo di aggregazione e per il suo sviluppo.

Nel progetto gli edifici si dispongono su uno o due livelli, nel rispetto dei caratteri architettonici presenti nel territorio rurale, le copertura delle costruzioni sono a capanna, i materiali utilizzati nell'intervento sono quelli appartenenti alla tradizione costruttiva, muratura ordinaria ricoperta da intonaco, solai e coperture costituite da travi in legno e mezzane, con soprastanti coppi e embrici.

Il progetto prevede la realizzazione di spazi ad uso collettivo e di relazione, quali verde pubblico, strada privata a comune che fungono da spazi intermedi tra il privato e il territorio aperto, per ogni abitazione progettata corrisponde uno spazio verde che ben si integra con il contesto agricolo anche per l'assenza di recinzioni in muratura che frammentano gli spazi.

RISPONDENZA DEL PROGETTO A RISCHI E IPOTESI PEGGIORATIVE

Il progetto non comporta la perdita dell' originale carattere rurale del luogo in quanto non altera ne' le funzione ne' la morfologia del luogo, esso non si configura come intervento di tipo turistico-ricettivo in quanto gli edifici che verranno realizzati avranno valenza di abitazione principale.

Il lotto di terreno dove verranno realizzate le abitazioni con i rispetti giardini privati risulta al momento per la maggior parte incolto non occupato da attività agricola , il nuovo intervento migliorerà quindi l'aspetto attuale ripristinando il rapporto tra abitazione e campagna .

Per scelta progettuale gli spazi oggetto di intervento non saranno recintati da elementi murari ma, in alcuni casi, solo da siepi o recinzioni leggere e trasparenti in modo da mantenere la continuità spaziale con il contesto agricolo.

L' intervento mantiene i caratteri delle costruzioni rurali rafforzando il rapporto tra abitazione principale e campagna.

IPOTESI COERENTI

Il ripristino del rapporto tra attività agricole e insediamento abitativo è rappresentato in questo caso dal recupero dei fabbricati esistenti abbandonati; il progetto promuoverà per il limitato contesto su cui si interviene, attivita' di piccole dimensioni .

Questo intervento promuove un progetto di valorizzazione della campagna abitata mantenendo e sviluppando il rapporto tra campagna, abitazione e vita familiare come valore identitario che ritroviamo anche nel carattere rurale delle costruzioni .

Il piano prevede di recuperare il fabbricato abbandonato esistente che non presenta caratteri storici, ne monumentali di particolare pregio mantenendo una relazione con il fondo agricolo, anche se di limitate dimensioni.

Il Piano di Recupero infatti mira a conservare il carattere rurale oltre che nella tipologia anche nella scelta dei materiali della tradizione rurale costituiti essenzialmente dalla muratura ordinaria, solai in legno e mezzane, coperture in coppi e embrici e infissi in legno.

Tale intervento inoltre non cambia tracciati storici esistenti ma cerca di conferire qualità architettonica alle trasformazioni mantenendo il tradizionale rapporto tra edificato e campagna.

Bientina, Marzo 2019

Dott. Arch. Gionata Gemmi