

Relazione Tecnica

Committente: **Galeotti Francesca**

Ubicazione immobile: *Via Morandi / Via Signorini – Castelfranco di Sotto (PI).*

Oggetto: **Piano di Recupero con spostamento di volumi per
riqualificazione e ristrutturazione urbanistica**

Capannori, lì 24.02.2022

Dott. Arch. Daniela Gagliardi

Firmato digitalmente

I. Premessa

Interesse primario del Piano di Recupero è la riqualificazione di aree antropizzate, in stato di degrado, sia per le modalità costruttive che dei materiali utilizzati, spesso incongrui.

La demolizione di queste parti, con ricostruzione in diversa collocazione, consente la valorizzazione degli elementi storicizzati che vengono ripuliti dalle superfetazioni, pur legittime. Si creano resedi di più ampio respiro, che consentono di vedere meglio i fabbricati storicizzati e salvaguardano la funzionalità e l'organizzazione degli spazi aperti.

II Progetto

L'intervento riguarda lo spostamento di volumi ubicati in Via Signorini e Via Morandi, per la realizzazione di n. due villette in Via Signorini unitamente al recupero di immobile relitto dallo spostamento dei volumi anzidetto in Via Morandi. Nello specifico:

Si prevede la demolizione dei manufatti individuati con la lettera "a" ed il recupero del manufatto "1" vedi tav. 3 in via Morandi, ricadente all'interno dell'U.T.O.E. di Orentano, nell'isolato 5, In zona Omogenea B/2 – Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale, numerato, secondo la Tav. 05b del R.U., con il numero 3, ed avente categoria di intervento 2, per cui non si prevede la completa demolizione ma il recupero dell'unica porzione sulla quale è possibile intervenire poiché non decadente o parzialmente crollata.

La demolizione dei manufatti individuati con le lettere "b" e "c" in Via Signorini, ricadenti in zona E5 – Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti C3. Si precisa che il manufatto "c" è stato oggetto di "eliminazione dall'elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale" con Determinazione n. 506 del 01/09/2017.

Si riesce così a spostare dei volumi legittimi, ma in pessimo stato di conservazione e di abbandono, procedendo contestualmente ad una riqualificazione del territorio ed alla realizzazione di due fabbricati in Via Signorini.

I fabbricati di nuova realizzazione (denominati "2" e "3"), di cui il "2" generato dai volumi dell'immobili in demolizione "b" e "c" mentre il "3" generato dai volumi dell'immobile "a" salvo redistribuzione delle volumetrie come calcolate, distribuite e verificate in tav. 4, costituiti dal solo piano terra, avranno strutture antisismiche (miglioramento anti-sismico rispetto alle attuali strutture), adeguatamente coibentata, saranno dotati di sistemi di recupero delle acque piovane nonché di pannelli per la produzione di energia.

Per quanto riguarda le caratteristiche dei fabbricati, sia di nuova realizzazione che quello in recupero, si farà richiamo alla campagna toscana, saranno quindi utilizzati materiali quali il laterizio, gli infissi saranno in legno; le coperture presenteranno delle falde inclinate con il manto a coppi.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 - Inquadramento urbanistico
- Tav. 02 – Documentazione fotografica
- Tav. 03 – Elaborati grafici, stato assentito/attuale dei fabbricati “a”, “b”, “c” e “1”
- Tav. 04 – Elaborati grafici, stato di progetto fabbricati “1”, “2” e “3”
- Tav. 05 – Elaborati grafici comparativi
- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Scheda norma
- Relazione geologica

III Opere pubbliche

L'intervento non prevede la realizzazione di nessuna opera pubblica, né la cessione di aree. Non è quindi necessario stipulare una convenzione con l'Ente Pubblico.