



COMUNE DI **CASCIANA TERME LARI**

LIVELLO DI PROGETTAZIONE:

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO DI PROGETTO:

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO:

**RECUPERO DELLA PIAZZETTA ANTISTANTE IL TEATRO ROSSINI SITUATA IN
LOCALITA' CASCIANA ALTA, LUNGO VIA VALLI**

Progettista Architettonico:

Geom. Luca Cipolli

Geom. Fabrizio Falchi

Ing. Giovanni Di Cecilia

Premessa:

L'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà, per l'interesse collettivo della comunità residente nella frazione di Casciana Alta, di addivenire al recupero della piazzetta del teatro, al fine di valorizzare l'area antistante il piccolo Teatro Rossini, ambiente a dimensione umana e sede tutt'oggi di numerosi eventi culturali, tramite la creazione di uno spazio aggregativo immediatamente prospiciente allo stesso. A tale proposito è stato redatto un progetto che cerca di ricreare le caratteristiche architettoniche un tempo possedute dal borgo, incastonato tra le colline toscane.

Nella stesura del progetto si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Lo stato attuale dei luoghi;
- Il soddisfacimento del fabbisogno della collettività;
- La qualità architettonica e tecnico funzionale dell'opera da realizzare;
- La conformità alle norme ambientali ed urbanistiche;
- Un limitato consumo del suolo, per quanto possibile;
- Il rispetto dei vincoli idro-geologici;
- Il risparmio ed efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- La compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica dell'opera da realizzare;
- Quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;
- Gli indirizzi espressi della Giunta Comunale;

1. Quadro Normativo:

Il presente Progetto di Fattibilità Tecnica ed economica è stato eseguito in conformità della seguente normativa:

- D.Lgs n. 50 del 18.04.2016 "Nuovo codice dei contratti"
- D.P.R. n. 207 del 05.10.2010 "Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti", per le parti ancora in vigore;
- D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

2. Descrizione dello Stato dei luoghi:

Casciana Alta è situata nella parte centrale del territorio comunale, all'interno di un ambito agricolo di collina caratterizzato da colture arboree.

Il centro venne fondato in epoca romana su un'area già abitata in epoca etrusca; conquistata da nobili Longobardi, Casciana nel medioevo era famosa per i suoi numerosi mulini alimentati dal fiume Ecina.

Frazione quindi di origine antica, si distingueva in due borghi, il borgo chiamato “Sessana”, del quale fa parte l'intervento in oggetto, sviluppatosi intorno alla rocca di cui si è mantenuta l'originale planimetria, e quello più in basso, denominato “Croce”.

L'insediamento urbano ricomprende il nucleo storico di Casciana Alta ed i nuclei edilizi di recente formazione, posti ad Ovest ed a Sud del centro storico.

L'area oggetto di intervento, come anzi detto inserita nel nucleo storico denominato “Sessana”, è posta ad un'altezza media di ml 295,00 circa s.l.m., sul versante Est del borgo.

Disposta su un unico piano inclinato, che dalla strada principale del paese, denominata via Valli, degrada verso il fondovalle posto sul lato Sud, attualmente la piazza viene utilizzata per lo più come parcheggio.

Di forma trapezoidale, ha dimensioni in pianta che la portano ad estendersi su una superficie complessiva pari a poco meno di mq 100,00, con pavimentazione in calcestruzzo ormai vetusto ed ammalorato in più parti.

3. Identificazione Catastale dell'immobile

La piazzetta risulta essere individuata all'Agenzia del Territorio del Comune di Casciana Terme Lari nella Sezione A Foglio 49 Mappale 394 e porzione del resede esclusivo di alcune delle unità immobiliari facenti parte del Mappale 321.

Attualmente l'area è in parte di proprietà privata; è quindi in corso il procedimento espropriativo per l'acquisizione complessiva della stessa.

4. Conformità Urbanistica

Sotto l'aspetto urbanistico l'area oggetto di intervento ricade in area adibita a Piazza Pubblica come da variante al Regolamento Urbanistico vigente adottata contestualmente al progetto definitivo con Deliberazione del Consiglio Comunale n ° 19 del 27.03.2019 e divenuta efficace a seguito dell'avviso pubblicato sul BURT in data

L'intervento è pertanto conforme allo strumento urbanistico vigente.

5. Prefattibilità Ambientale

Per la tipologia dell'intervento oggetto della presente relazione non si ritiene necessario uno studio della prefattibilità ambientale di cui all'Art. 20 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., in quanto l'opera non modifica lo stato dei luoghi, ma anzi migliora lo stato attuale dei luoghi sostituendo la pavimentazione presente, per la maggior parte in cemento, con una pavimentazione in pietra.

6. Descrizione dell'intervento:

L'intervento in oggetto consiste nel recupero della piazzetta antistante il teatro, al fine di adibirla ad area urbana di aggregazione di persone.

I lavori per la riqualificazione della piazzetta si concretizzano attraverso la realizzazione delle opere di seguito elencate:

- La demolizione completa della pavimentazione esistente in cls e dei piccoli manufatti presenti quali scale, cordonati, aiuole, ecc., in evidente stato di degrado;
- Il ripristino, se necessario, dell'impianto fognario esistente e la verifica in sede di esecuzione dei lavori, di quanto presente nel sottosuolo, con l'eventuale sostituzione delle parti dei manufatti esistenti troppo deteriorate;
- Lo scavo della sottofondazione esistente per la verifica e l'eventuale reintegro della stessa con materiale inerte, compresa la realizzazione di nuova soletta in cls armata di rete Ø 8 maglia cm 20,00 x 20,00;
- La fornitura e posa in opera di pavimentazione in pietra forte, posta a formare disegni ben definiti, evidenziati dalle tavole grafiche di progetto;
- La posa in opera di arredo urbano, quali cestini, dissuasori e panchine in metallo;
- Il risanamento conservativo della parete dalla quale si accede alla piazzetta e la riapertura della porta ancora visibile, posta in adiacenza all'arco che attualmente permette l'accesso alla piazzetta direttamente da via Valli, per consentire un accesso più confortevole e per ripristinare quanto un tempo realizzato;
- L'implementazione dell'illuminazione esistente tramite la predisposizione di quanto necessario per il posizionamento di un nuovo corpo illuminante a parete, avente le stesse forme e dimensioni di quelli presenti su via Valli;
- La realizzazione dei manufatti precedentemente rimossi e la realizzazione di piccole aiuole, dove saranno posizionate piante rampicanti;

7. Situazione Geologica

Per la tipologia di intervento che si andrà a realizzare non si ritiene necessaria l'esecuzione di nuove indagini geologiche del sito, si fa riferimento agli studi geologici allegati al nuovo Piano Strutturale approvato.

Casciana Terme Lari 13/06/2019

Progettista Architettonico

Geom. Luca Cipolli

Geom. Fabrizio Falchi

Ing. Giovanni Di Cecilia

Relazione sulle interferenze – censimento e progetto

L'intervento da realizzare insiste su un'area incastonata tra edifici del centro storico della piccola località di Casciana Alta.

Per quanto riguarda l'area oggetto di nuova pavimentazione si segnala la sicura presenza di:

- a) Linee Enel;
- b) Condotture del Gas;
- c) Condotture Acquedotto.

Per quanto riguarda le opere da realizzare in elevazione per il ripristino del paramento murario posto a delimitazione dell'ingresso alla piazza, si evidenzia la presenza di:

- d) linee aeree Enel;
- e) linee aeree Telecom

Per quanto riguarda i punti a), b) e c) ovvero la presenza di sottoservizi allacciati alle abitazioni esistenti si reputa necessario conoscere l'esatta posizione degli stessi, in modo da attuare la massima cautela nei tratti indicati durante le operazioni di scavo; dovranno essere pertanto contattati gli Enti gestori dei servizi a rete per l'esatta individuazione delle linee.

Per quanto riguarda il punto d), ovvero la presenza di una linea aerea Enel immediatamente sopra il paramento murario oggetto di intervento, anche se il progetto non ne prevede alcuna modifica, si reputa comunque necessario, per evitare il contatto di persone, mezzi e/o attrezzature usate per la realizzazione dell'opera con tale linea aerea, si ritiene necessario addivenire alla sospensione dell'erogazione dell'energia elettrica per il tempo strettamente necessario al ripristino della cresta muraria.

Per tutte le interferenze riscontrate non si prevedano comunque costi aggiuntivi alle opere da eseguire, già previste in progetto.

Casciana Terme Lari 13/06/2019

Progettista Architettonico

Geom. Luca Cipolli

Geom. Fabrizio Falchi

Ing. Giovanni Di Cecilia