

Comune di Casciana Terme Lari

UTOE n°1 – Casciana Terme - P.d.R. N° 3A



RELAZIONE DI FATTIBILITÀ

Premessa

Lo strumento attuativo (Piano di Recupero) ha come obiettivo primario la riqualificazione architettonica ed ambientale complessiva del “costruito e dei luoghi” nello spirito di uno sviluppo sostenibile delle risorse territoriali ed ambientali e finalizzato alla conservazione, alla riqualificazione, anche mediante ricostruzione ove necessario ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso con possibilità di attuazione anche attraverso interventi di completamento, di ristrutturazione e sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica come richiamato anche dalla Legge Regionale n.65/2014.

L'intera area oggetto di Piano Attuativo è caratterizzata dalla presenza di una serie di manufatti ad uso di autorimesse ed officine in disuso ma non ancora in via di degrado e che, al contempo, rappresentano una testimonianza di architettura industriale costituita dall'ex autorimessa Ricciardi e Carpita.

Gli immobili, inseriti all'interno della perimetrazione del P.d.R. in oggetto, risultano interamente di proprietà dei Sigg. Conti Gabriella per 6/12, eredi di Ricciardi Alessandro per 6/24, Ricciardi Maria Paola e Ricciardi Roberta per 1/8 ciascuno, beni pervenuti per successione di Ricciardi Corrado.

Cenni storici e valutazione architettonica del complesso edilizio

Gli immobili relativi al Piano di Recupero sono raggiungibili attraverso l'accesso prospiciente Piazza Minati: accesso funzionale alla rimanente parte di edificato ricompreso all'interno della nuova perimetrazione del P.d.R. e che fisicamente è identificato da un sottopasso lungo la suddetta cortina edilizia posta lungo la sede stradale.

Il Piano proposto individua l'area territoriale interessata al recupero, all'interno della quale sono previsti interventi di tipo edilizio (comprendenti l'edificio e relative pertinenze) e interventi di riqualificazione del territorio attraverso il recupero della SUL dei manufatti esistenti regolarmente autorizzati.

L'accesso al complesso "ex garage Roma" avviene dalla prospiciente Piazza Minati attraverso un tunnel centrale della larghezza di ml.3.20 ed ai cui fianchi sono collocati dei

locali che fungevano rispettivamente da uffici contabili della società e da spogliatoio riservato agli autisti ed ai bigliettai.

Questi locali, al piano terreno, fanno parte della cortina edilizia costituita da edifici in linea, sviluppati su due piani e prospicienti la suddetta Piazza Minati e Largo Mazzini edificati anteriormente agli anni '20 come risulta dal Piano Topografico di Bagni di Casciana del gennaio 1920 (allegato). Detti locali hanno una altezza di circa ml. 3.50, pavimenti in parte in graniglia, in parte in polvere di marmo ed in parte in cemento; le murature verticali, miste in pietre e mattoni nonché i soffitti piani sono finiti ad intonaco di tipo civile. Infissi interni ed esterni in legno esclusa serranda in metallo per l'accesso dei mezzi, impianti elettrici del tipo sottotraccia.

Dal suddetto tunnel, attraverso un portone scorrevole in ferro si entra nella autorimessa che è costituita da una ampia struttura a pianta rettangolare, a campata unica con copertura a volta in laterizio e tiranti metallici e con inseriti, nella copertura stessa, alcuni lucernari trasversali che illuminano ampiamente i locali sottostanti mentre i locali laterali sono dotati di ampi vani finestra autonomi.

Il vano principale ha una altezza all'imposta della volta di circa ml. 4.10 mentre il sottocolmo della volta medesima misura circa ml. 5,60.

Sul lato sinistro della autorimessa sono collocati altri locali già adibiti ad officina, servizi igienici, vano doccia e spogliatoi, mensa ecc.

Tali strutture sono state edificate in epoca più recente e precisamente intorno ai primi anni '50 ed in concomitanza alla costituzione della s.r.l. "Trasporti di Linea" che svolgeva attività di servizio pubblico per il trasporto passeggeri sulle linee Bagni di Casciana – Frazioni, Chianni, Rivalto, Pisa, Pontedera, Livorno, Tirrenia, Castiglioncello compreso Firenze.

Nel 1960 al vano principale è stata aggiunta l'ultima porzione prospiciente l'area scoperta posta sul retro del fabbricato.

Quest'ultima parte di edificio presenta in parte una copertura a volta, in parte una copertura a falda inclinata, entrambe della stessa tipologia e con lo stesso andamento delle strutture realizzate negli anni '50.

Dalla porzione di costruzione più recente dell'autorimessa, attraverso due ampie aperture anch'esse regolate da grandi saracinesche, si accede all'area scoperta nella quale sono ubicate due rampe in muratura rialzate da terra con sottostante "fossa" ed utilizzate per

sollevare i mezzi di trasporto per il lavaggio, le operazioni di pulizia ed eseguire le manutenzioni e interventi meccanici.

Nell'angolo alla sinistra del resede (lato sud-est) esiste un manufatto in muratura, in stato di avanzato degrado e quasi completamente privo di copertura, già adibito a deposito accessori per gli autobus.

Descrizione dell'intervento

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un complesso per attività ricreative e di ritrovo di cui alla lettera *c) zone adibite ad attività private di interesse collettivo* – Capo IV , art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. di Casciana Terme.

La soluzione progettuale si prefigge come obiettivo primario quello di una riqualificazione architettonica ed ambientale complessiva del costruito e dei luoghi" (manufatti esistenti ed area esterna in condizioni di degrado fisico-ambientale) e nello sviluppo sostenibile delle risorse territoriali ed ambientali come richiamato dalla Legge della Regione Toscana n.65/2014 e s. m. e i.

Il centro storico va tutelato e conservato, riqualificato nel suo aspetto edilizio, urbanistico e paesaggistico, va reso accogliente nel suo aspetto complessivo, ma soprattutto va rilanciato come luogo primario di incontro e di vita sociale, culturale ed economica.

Per il conseguimento degli obiettivi sopra esposti si è resa necessaria un'analisi completa di tutte le condizioni e caratteristiche storico, fisiche, tipologiche, ambientali del patrimonio esistente al fine dell'individuazione dei valori architettonici, delle valenze ambientali e del loro stato di conservazione e degrado, affinché si possa poi attuare la necessaria attività di programmazione per la successiva esecuzione degli interventi.

Come precedentemente accennato l'intervento consiste nel recupero totale del fabbricato principale finalizzato alla realizzazione di un complesso per attività ricreative e di ritrovo.

L'accesso al complesso edilizio viene mantenuto nell'attuale posizione, prospiciente piazza Minati, con la creazione di un atrio e il mantenimento di parte dei locali destinati ad ufficio, che avranno funzione anche di ricevimento.

Nel volume principale, al quale si accede dall'atrio sopra descritto, gli unici interventi sono l'aumento della superficie aeroilluminante attraverso l'ampliamento dei lucernari presenti in

copertura e l'installazione di un sistema di pareti mobili insonorizzate che permetterà, all'occorrenza, la suddivisione dell'intero ambiente in più spazi versatili ed autonomi da destinarsi ad attività collettive (riunioni, incontri, laboratori didattici, lezioni di musica ecc.) con una particolare attenzione al mondo giovanile.

La rimanente volumetria laterale viene destinata ad ulteriori spazi complementari, magazzini e servizi.

L'area esterna viene riqualificata attraverso un nuovo disegno planimetrico con bordature laterali a verde, piantumate e attrezzate con panchine. Lo spazio centrale, pavimentato, adatto per lo svolgimento di attività congrue alla destinazione d'uso.

Una particolare attenzione viene dedicata alla finitura e al rifacimento della facciata prospiciente l'area scoperta, mentre la facciata principale su piazza Minati viene scrupolosamente mantenuta, riducendo l'intervento alla rimozione della saracinesca e degli infissi attuali e alla loro sostituzione rispettivamente con una cancellata in ferro battuto per l'accesso principale e nuovi infissi in legno per le finestre e la porta.

Come si nota dal raffronto tra lo stato attuale e di progetto, si tende a mantenere quanto più possibile le caratteristiche architettoniche e strutturali attuali della struttura, anche attraverso l'utilizzo di materiali tipici di zona, soprattutto per quanto riguarda le finiture, le pavimentazioni e le colorazioni interne ed esterne.

Analisi del degrado

Da diversi anni gli immobili oggetto di P.d.R. hanno perso la loro funzione originaria ma grazie ai costanti interventi di manutenzione effettuati dalla proprietà e alla originaria buona qualità del costruito, i manufatti edilizi non presentano un elevato stato di degrado e neppure carenze dal punto di vista strutturale.

Partendo da questo importante presupposto e considerando le finalità e la nuova destinazione d'uso che si intende dare al complesso edilizio, ne consegue che l'intervento di recupero dell'area può essere effettuato tramite il recupero dei manufatti edilizi esistenti con la sola eccezione del locale magazzino ubicato all'estremità dell'area scoperta e completamente fatiscente.

Anche dal punto di vista igienico-sanitario lo stato di degrado risulta di modesta entità in quanto lo smaltimento delle acque meteoriche (copertura e resede) risulta ancora perfettamente garantito da una rete costituita da tubazioni in cemento e pozzetti, collegati alla rete pubblica ubicata su piazza Minati. E' ancora funzionante, anche se non più utilizzata, la rete di smaltimento delle acque reflue derivanti dai servizi igienici presenti nella struttura.

Diversa considerazione va fatta, invece, per quanto riguarda il degrado socio-economico: questo tipo di degrado è determinato dal mancato riutilizzo degli immobili e dal perpetuarsi del medesimo nel tempo.

La presenza di attività incongrue e/o l'abbandono totale o parziale dei manufatti edilizi in un contesto urbano ormai trasformato e modificato determina una oggettiva condizione di degrado complessivo costituendo così un blocco per la sua reale riqualificazione.

Conformità edilizia ed urbanistica

I locali prospicienti Piazza Minati, al piano terreno, fanno parte della cortina edilizia costituita da edifici in linea sviluppati su due piani edificati anteriormente agli anni '20 come risulta dal Piano Topografico di Bagni di Casciana del gennaio 1920 (allegato).

Il resto dell'edificio è stato costruito negli anni '50, con un ultimo ampliamento realizzato nel 1960 e documentato da un'Attestazione del Sindaco di Casciana Terme del 20 marzo 1995 (allegato) nel quale si richiama il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale (verbale n.8 del 11.10.1960) alla richiesta di licenza edilizia avanzata dal sig. Ricciardi Amedeo e iscritta nel registro delle pratiche edilizie al n.67 prog. in merito ai lavori di ampliamento di fabbricato ad uso garage, sito in Casciana Terme, Piazza Minati.

Dati Catastali

I suddetti beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, loc. Casciana Terme, foglio 15 particella 149 sub. 1, categoria C/6 classe 4 consistenza 414 mq., graffata alla particella 150.

Dati urbanistici generali e di utilizzo fondiario

I parametri urbanistici previsti dalla scheda n°3A sono i seguenti:

- La SUL esistente potrà essere incrementata fino al 15% nel caso in cui si adottino, nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia, tecnologie e materiali specifici della bioarchitettura e si preveda l'uso di energie rinnovabili o che le nuove edificazioni usino materiali per ridurre i consumi previsti da apposito regolamento che il comune prevedrà, come previsto all'art 66 delle N.T.A.
- Graficamente si dovrà seguire quanto riportato nella cartografia
- Rapporto di copertura (R.C.) massimo pari al 65% della superficie fondiaria di intervento.
- Altezza massima consentita ml 8,60 come somma delle altezze utili.
- Abitanti insediabili per calcolo standard urbanistico N° 8.
- Taglio di alloggi non inferiori a mq. 45. di SUL (art. 35 param. Urban.)

Le destinazioni d'uso ammesse dalla scheda n°3 sono:

- Residenziale.
- Turistico ricettivo.
- Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art.55 delle N.T.A. del R.U.

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:

- Commerciale, per un massimo del 10% della SUL con spazi commerciali non superiori a 150 mq cadauno (negozi di vicinato).
- Direzionale, per un massimo del 10% della SUL.
- Artigianale, per un massimo del 10% della SUL.

Dati di progetto e loro verifica

L'intervento oggetto del presente Piano di Recupero, prevede il recupero totale dell'edificato attuale ad eccezione del locale magazzino posto all'estremità dell'area scoperta.

Inoltre la nuova destinazione d'uso (Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art.55 delle N.T.A. del R.U.) va ad incrementare la quantità di standard urbanistici già presenti nell'UTOE 1 - Casciana Terme e fa sì, quindi, che non sia necessaria nessuna verifica urbanistica riferita al D.M. 1444/68.

Verifica parametri dimensionali da scheda P.d.R.:

Rapporto di copertura massimo pari al 65% della superficie fondiaria di intervento.

Superficie Coperta di progetto: mq 553,12;

Superficie Fondiaria di intervento: mq 857,25;

Rapporto di Copertura: 64,6% < 65% VERIFICATO

Verifica della percentuale di legge relativa alla permeabilità del suolo

In relazione al disposto di cui al regolamento 2/R del 2007 con il quale si obbliga il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria complessiva, si specifica che:

Superficie fondiaria ai fini della verifica: mq 857,25;

Fabbisogno superficie permeabile: mq 214,31 (25% di mq 857,25);

Superficie permeabile di progetto: mq 283,51 > mq 214,31 VERIFICATO

La superficie permeabile di progetto consiste in parte in aree a verde, in parte in aree pavimentate realizzate con blocchetti in calcestruzzo allettati su massicciata di ghiaia e sabbia e con interstizi riempiti con sabbia; il tutto ai sensi della Decisione Della Giunta Regione Toscana 19 Giugno 1995, N.8.

Il progettista
Arch. Luca Gherardi