

# Piano di Recupero

## “Villa Donati”

**UTOE a prevalente carattere residenziale di Cevoli/Ripoli**

zona A – aree storicizzate soggette a P.d.R.

Comparto 1\* art.23c)



## **RELAZIONE TECNICA**

Novembre 2014

## 1. PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I proprietari e la relativa area di proprietà interessata dal P.D.R. nel comparto 1\* nella fraz. di **Cevoli** sono i seguenti:

### PARTICELLA N. **327**

FOGLIO 29 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DONATI Alessandro, Walter, Nadia e NICCOLINI Anna

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq. 1290

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq. 1290

### PARTICELLA N. **328**

FOGLIO 29 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq. 3900

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq. 3900

### PARTICELLA N. **330**

FOGLIO 29 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DONATI Alessandro, Walter, Nadia e NICCOLINI Anna

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq. 2765

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq. 2715

### PARTICELLA N. **331**

FOGLIO 29 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DONATI Alessandro, Walter, Nadia e NICCOLINI Anna

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq. 1000

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq. 1000

### PARTICELLA N. **332**

FOGLIO 29 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DONATI Alessandro, Walter, Nadia e NICCOLINI Anna

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq. 460

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq. 460

### PARTICELLA N. **333**

FOGLIO 29 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DONATI Alessandro, Walter, Nadia e NICCOLINI Anna

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq. 310

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq. 310

I proprietari e la relativa area di proprietà interessata dal P.D.R. nel comparto 1\* nella fraz. di **Ripoli** sono i seguenti:

### PARTICELLA N. **100**

FOGLIO 31 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq. 470

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq 378

**PARTICELLA N. 101**

FOGLIO 31 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq 630

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq 495

**PARTICELLA N. 102**

FOGLIO 31 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq 880

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq 880

**PARTICELLA N. 105**

FOGLIO 31 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq 2450

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq 2450

**PARTICELLA N. 106**

FOGLIO 31 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq 310

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq 310

**PARTICELLA N. 275**

FOGLIO 31 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq 1000

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq 410

**PARTICELLA N. 602**

FOGLIO 31 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq 54

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq 54

**PARTICELLA N. 603**

FOGLIO 31 (C.T. Comune di Lari)

PROPRIETARIO DREAM IMMOBILIARE S.r.l.

SUPERFICIE (come da visura catastale) mq 4096

SUPERFICIE RICADENTE NEL COMPARTO mq 2218

## **2. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Lari, le aree in oggetto fanno parte dell'UTOE a prevalente carattere residenziale di Cevoli/Ripoli e ricadono nel comparto Comparto 1\* zona A - aree storicizzate soggette a P.d.R. art.23c) superficie territoriale complessiva **mq 18.188**.

La superficie del comparto **1\* fraz. Cevoli soggetta a P.d.R.** rilevata graficamente dall'elaborato di piano è di **10.993,00 mq.**

La perimetrazione del comparto su cui abbiamo operato è quella riportata nella cartografia di RU. Abbiamo altresì individuato le Unità Minime d'Intervento così suddivise:

Unità Ambientale A – fraz. Cevoli - Edificio Principale a destinazione residenziale

Unità Ambientale B– fraz. Cevoli - Edificio a destinazione commerciale

Unità Ambientale C– fraz. Cevoli - Edifici a destinazione artigianale da demolire

Unità Ambientale D– fraz. Ripoli - Area soggetta all'edificazione della volumetria derivata dalla demolizione dei fabbricati presenti sull'Unità Ambientale C e sull'Unità Ambientale D

Nel comparto 1\* fraz. Cevoli sono comprese le Unità Ambientali A-B-C.

In particolare il piano di recupero assegna all'Unità Ambientale C il ruolo determinante dell'immagine del borgo in quanto la totale demolizione dei volumi presenti ed il completo ripristino a verde di tutta la superficie dell'ambito, donerà nuovamente carattere unitario al complesso dell'area circostante.

Il tutto come prescritto dalle norme vigenti che prevedono *“La struttura produttiva di recente costruzione esistente nella parte alta a Cevoli in stato di degrado e in completa disarmonia con il centro storico e con la villa adiacente deve essere recuperata a funzioni residenziali attraverso un Piano di Recupero: considerata la centralità della struttura nell'ambito urbano si dovranno reperire nell'ambito della Ristrutturazione Urbanistica adeguati spazi pubblici a parcheggio.”*

Il comparto **1\* fraz. Ripoli soggetta a P.d.R.** comprende esclusivamente l'Unità Ambientale D:

-superficie complessiva Unità Ambientale D - **9890 mq.**

-superficie complessiva comparto fraz. Ripoli rilevata graficamente dall'elaborato di piano - **7.195 mq.**

### **3. INDIVIDUAZIONE PARAMETRI URBANISTICI**

Al fine del dimensionamento degli spazi pubblici prescritti abbiamo fatto riferimento al DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (*pubblicato nella g. u. 16 aprile 1968, n. 97*).Art. 3.

c) mq. 9,00 ab/eq. di aree per spazi pubblici attrezzati a verde.

d) mq. 2,50 ab/eq. di aree per parcheggi pubblici

**AREA OGGETTO DI INTERVENTO 1\* fraz. Cevoli soggetta a P.d.R.**

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
29	328	3.900 mq.

**AREA OGGETTO DI INTERVENTO 1\* fraz. Ripoli soggetta a P.d.R.**

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
31	602	54 mq.

**PARAMETRI URBANISTICI**

VOLUMI ESISTENTE OGGETTO DI DEMOLIZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO MC.	INCREMENTO VOLUME ART.89 C.5 l.a)b)c) 10% MC.	VOLUME TOTALE	VOLUME PER ABITANTE EQUIVALENTE MC.	ABITANTI EQUIVALENTI
7886,72	788,67	8675,39	100	87

**PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

aree per spazi pubblici attrezzati a verde mq. 9,00 ab/eq. di	
9x87	783 mq.
mq. 2,50 ab/eq. di aree per parcheggi pubblici	
2,5x87	218 mq.

## 4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

### **Unità Ambientale C– fraz. Cevoli - Edifici a destinazione artigianale da demolire**

#### Descrizione dell'area

L'area oggetto di intervento riguarda la parte alta di Cevoli e più precisamente il comprensorio relativo alla "Villa Donati". L'area di pertinenza della villa è stata oggetto negli anni di numerosi interventi realizzativi risultanti in un'articolata struttura produttiva a ridosso del vecchio muro di cinta della villa che ha fortemente snaturato l'impianto storico originario.

Per la realizzazione della struttura oggetto di demolizione è stata infatti demolita la scalinata di accesso principale di cui è rimasto solamente le colonne e la cancellata su via Cavallini ed il vecchio muro di cinta costituito da blocchi di travertino grezzo attualmente intonacati.

Modificato inoltre il profilo stesso della sistemazione a giardino originariamente a "gradoni" in luogo di un importante sbancamento relativo muro di sostegno al fine di creare l'area su cui è stato successivamente realizzato l'impianto produttivo.

Attualmente il complesso sopra descritto versa in stato di avanzato degrado per il quale, data la struttura tipologica ed architettonica non si ritiene possibile un riutilizzo a fini residenziali.

L'importante volume realizzato inoltre crea una cortina che occulta la villa stessa ed il suo comprensorio, impianto che al contrario, grazie alla demolizione della parte produttiva, diventerà perno centrale visivo paesaggistico, dell'abitato di Cevoli data la sua posizione predominante percepibile da due delle tre direttrici di accesso all'abitato.

#### Descrizione della struttura da demolire

L'immobile a destinazione artigianale è rappresentato al NCEU del Comune di Lari al Foglio 29, Particella 328.

Trattasi di locali realizzati in muratura con solaio in latero-cemento e copertura ad una falda.

Sul lato Est in aderenza al fabbricato si sviluppa una porzione di edificio ad uso laboratorio in muratura ordinaria con copertura piana.

Altro corpo distaccato in muratura ordinaria con copertura in lamiera è presente nelle immediate vicinanze, adibito ad uso locali di sgombero a servizio del locale artigianale.

La superficie complessivamente realizzata, come da tabella inserita nella tavola grafica, è di mq. 1753,15 ed una volumetria di circa **mc. 7724,72**.

Detta volumetria sarà completamente riutilizzata all'interno dell'Unità Ambientale D.

### Descrizione dell'intervento

L'intervento come sopra accennato mira al completo recupero del comprensorio antistante la villa, mediante il completo ripristino a "verde" di questa unità minima di intervento mantenendo esclusivamente quelle che sono le strutture di contenimento del terreno e di accesso all'area.

In particolare le opere previste sono nello specifico:

- Completa demolizione di tutti gli edifici esistenti;
- Sistemazione a prato dell'area di sedime occupata dagli edifici e dell'area pertinenziale, non sono previste significative modifiche dell'andamento del terreno tali da comportare sterri o riporti;
- Conservazione della rampa di accesso lato nord e della scalinata lato sud. Questi manufatti potranno essere riqualificati con opere volte alla sostituzione degli attuali materiali di finitura con altri più in sintonia con le caratteristiche tipologiche della soprastante villa compresa nell'Ambito A;
- Recupero del parapetto posto sul muro di contenimento e delle colonne ai lati della rampa di accesso fronte nord mediante opere di manutenzione ed integrazione del materiale degradato con elementi del medesimo tipo. La porzione di muro a retta sprovvista di parapetto potrà essere dotata di protezione alla sommità costituita da parapettatura in elementi di legno ed eventuale siepe di specie vegetale autoctona.

La realizzazione delle opere di cui sopra ridarà sicuramente all'abitato di Cevoli il respiro di borgo storico posseduto prima della realizzazione della struttura produttiva completamente avulsa dal contesto.

### **Unità Ambientale D– fraz. Ripoli - Area soggetta ad edificazione della volumetria demolita Unità C**

#### Descrizione dell'area

L'area delimitata dal R.U. oggetto di intervento è posta a valle dell'abitato di Ripoli direzione est.

Il territorio incluso nel comparto occupa un'area collinare che ha un andamento orografico in leggera pendenza per quasi tutta la superficie tranne l'ultimo tratto a valle che presenta una pendenza più accentuata. Per tutto il tratto lungo via Ripoli è presente arginatura con altezza crescente verso valle in parte costituita da terrapieno in parte da muro di contenimento.

Non si evidenziano dissesti di terreno sulle arginature grazie anche ad una buona situazione di regimentazione delle acque superficiali tali da non limitare l'uso dell'area.

Si deve precisare altresì che l'andamento altimetrico consente la possibilità di sviluppare una progettazione diffusa con connessione su via Ripoli all'altezza con la strada vicinale posta a monte della comparto. In detto terreno non vi è la presenza significativa di piante di alto fusto, anche se sono da segnalare alcune piante di olivi sulla parte est del comparto.

Ad ovest la collina prosegue verso la sommità con andamento a terrazza dove si sviluppa l'abitato di Ripoli caratterizzato da edifici storici ad uso residenziale (prevalentemente su due piani fuori terra) così come verso valle nell'abitato della Capannina costituito sempre da edifici ad uso residenziale di carattere estensivo di più recente costruzione.

#### Descrizione della struttura da demolire

L'immobile ad uso magazzino è rappresentato al NCEU del Comune di Lari al Foglio 31, Particella 602.

Trattasi di locali realizzati in muratura con copertura in latero-cemento.

La superficie complessivamente realizzata, come da tabella inserita nella tavola grafica, è di **mq. 54** ed una volumetria di circa **mc. 162,00**.

Detta volumetria sarà completamente riutilizzata all'interno dell'Unità Ambientale D.

#### Descrizione dell'intervento 1° ipotesi progettuale

Il progetto, tenuto conto dell'andamento orografico del terreno, si è sviluppato in modo da frazionare le superfici utili lorde consentite e di ordinarle su una direttrice parallela a via Ripoli ma non direttamente prospiciente ad essa.

Tale configurazione permette di minimizzare l'aspetto visuale dell'edificato previsto, rispetto all'andamento del terreno di tutto il fronte nord ed al tempo stesso saranno possibili ampi spazi verdi interni per dare "respiro" ai lotti. L'intervento si articola su 5 lotti a cui si accede da una nuova viabilità interna al comparto opportunamente dimensionata.

La superficie territoriale del comparto 1\* Ripoli 1 ricomprende i seguenti parametri urbanistici:

- *superficie fondiaria* pari a 7195 mq. – *superficie totale* pari a 9890 mq.

##### *lotto 1*

- *superficie fondiaria* 1110 mq.

- *superficie totale* 1715 mq.

##### *lotto 2*

- *superficie fondiaria* 1325 mq.

- *superficie totale* 2600 mq.

##### *lotto 3*

- *superficie fondiaria* 1125 mq.

- *superficie totale* 1735 mq.

##### *lotto 4*

- *superficie fondiaria* 1225 mq.

- *superficie totale* 1430 mq.



*lotto 5*

*- superficie fondiaria 1330 mq.*

*- superficie totale 1330 mq.*

*Viabilità interna al comparto*

*- superficie fondiaria 1080 mq.*

#### Tipologie edilizie

Nei cinque lotti sono previste due differenti tipologie di fabbricato ed in particolare:

-Per i primi quattro lotti lato est è prevista la realizzazione di 1 blocco quadrifamiliare ciascuno (bifamiliari leggermente collegate) dotato di elemento corpo scala posto fuori sagoma. L'elemento base dei blocchi si sviluppa su due piani fuori terra più il piano sottotetto. All'interno contiene quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, queste ultime dotate di piano sottotetto per un volume totale per comparto pari a mc.1716,60 come riportato nella Tabella 3 degli elaborati grafici.

-Per l'ultimo lotto lato ovest è prevista la realizzazione di 1 blocco quadrifamiliare come sopra ma con volumetria maggiore pari a mc.1808,99 come riportato nella Tabella 3 degli elaborati grafici.

Il volume complessivo dei lotti è pari a mc. 8675,39 corrispondente al volume dei fabbricati oggetto di demolizione e dell'incremento percentuale del 10%. ( vedi tav.3 elaborati grafici).

Ogni appartamento sarà dimensionato in base alle prescrizioni dell'art. 93 paragrafo B del Regolamento Edilizio; le scale, interne ed esterne, saranno progettate in base all'art.95 del R.E.

Le tipologie edilizie proposte ed il numero dei lotti non sono vincolanti. I lottizzanti si riservano eventualmente, previa pertinente variante, di frazionare, accorpare e distribuire il volume in maniera alternativa su tutta la superficie del comparto oltre all'aumento o diminuzione del numero dei lotti edificabili sempre nell'ambito della superficie fondiaria individuata con verifica degli impatti visuali e ambientali.

#### Descrizione dell'intervento 2° ipotesi progettuale

La seconda ipotesi progettuale prevede la realizzazione di una struttura ricettiva composta da sala congressi, reception, uffici, centro benessere, palestra, bar-ristorante, piscina e n°20 alloggi il tutto disposto in varie volumetrie diversamente articolate in caratteristiche dimensionali, tipologiche e formali.

L'alternarsi di elementi come scale esterne, logge, cornici, lesene, cromie tipicamente toscane avranno come risultato quello di ottenere un piccolo borgo a misura d'uomo perfettamente integrato nella campagna dove è inserito.

La realizzazione di manufatti comuni come la piscina, la piazza centrale, e l'articolazione dei parcheggi contribuiranno a rendere eccellente il complesso ricettivo.

L'intervento si articola su unico lotto a cui si accede da una nuova viabilità interna al comparto opportunamente dimensionata.

La superficie territoriale del comparto 1\* Ripoli 1 ricomprende i seguenti parametri urbanistici:

- *superficie fondiaria* pari a 7195 mq. – *superficie Unità Ambientale* pari a 9890 mq.

#### Tipologie edilizie

Nell'unico lotti sono previste differenti tipologie ed in particolare:

-Blocco centrale costituito da sala congressi, reception, uffici, bar ristorante, centro benessere palestra.

distribuito su 2 livelli fuoriterra con colombaia in copertura, ed un piano interrato ad uso locali tecnici e lavanderia.

-N° 8 Blocchi plurifamiliari con un totale di n°20 unità abitative distribuite su 2 livelli fuoriterra.

Il volume complessivo del complesso è pari a mc. 8675,39 corrispondente al volume dei fabbricati oggetto di demolizione presenti negli ambiti C) e D) e dall'incremento previsto dall'art 89 c.5 lett.a)b)c) del Regolamento Edilizio vigente pari al 10% del volume oggetto di demolizione.

Ogni appartamento sarà dimensionato in base alle prescrizioni dell'art. 93 paragrafo B del Regolamento Edilizio; le scale, interne ed esterne, saranno progettate in base all'art.95 del R.E.

Le tipologie edilizie proposte ed il numero dei lotti non sono vincolanti. I lottizzanti si riservano eventualmente, previa pertinente variante, di frazionare, accorpare e distribuire il volume in maniera alternativa su tutta la superficie del comparto oltre all'aumento o diminuzione del numero dei lotti edificabili sempre nell'ambito della superficie fondiaria individuata con verifica degli impatti visuali e ambientali.

#### Regimazione acque meteoriche

Lo smaltimento delle acque pluviali avverrà attraverso il preventivo deposito delle stesse in cisterne a piè di fabbricato per un utilizzo non potabile (lavaggio piazzali, irrigazione di orti e giardini), opportunamente dimensionate in considerazione della superficie delle aree impermeabili, delle precipitazioni medie, del fabbisogno irriguo per l'irrigazione delle aree a verde garantendone l'utilizzazione nei periodi estivi, con una riserva minima di 45 giorni il tutto in conformità all'Art.98 comma 9 del R.E. vigente.

Le acque meteoriche che cadono al suolo durante una precipitazione di pioggia saranno opportunamente raccolte e restituite al loro ciclo naturale, evitando il loro convogliamento nelle reti fognarie pubbliche e favorendo, invece, lo smaltimento in loco attraverso l'infiltrazione naturale nel terreno, con lo scopo di alimentare le falde sotterranee. Qualora, per molteplici ragioni, ciò non fosse possibile, tali acque saranno scaricate nei riceventi, siano essi corsi d'acqua superficiali o tubazioni interrate. In tali situazioni sarà prevista

se necessario la realizzazione di una vasca di laminazione tutto nel rispetto dell'art.98 comma 9bis del R.E. vigente.

## **5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria dimensionate nel presente piano di recupero (tab.tav.3) potranno essere realizzate nell'abitato di Cevoli previo accordo con codesta Amministrazione, nel caso sarà monetizzata la differenza se dette opere risultassero di importo minore.

In alternativa detto importo potrà essere completamente monetizzato.

Non sono previste all'interno degli Ambiti A-B-C-D:

- a) Opere d'urbanizzazione primaria e secondaria:
- b) Spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- c) Proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell' articolo 66 L.R. n°1/05 ;

Ponsacco Novembre 2014

In fede  
Arch. Carlo Menicagli