



Studio Tecnico Associato Cialdi & Mazzoni

Geom. Alessandro Cialdi - Arch. Stefano Mazzoni

Via A. Vespucci n. 49, 51039 Quarrata (PT), tel./fax 0573-737205
P. Iva 01817130477

Cialdi & Mazzoni
ASSOCIATI

www.studiocialdimazzoni.it
info@studiocialdimazzoni.it

COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO RQ 1.6a PER REALIZZAZIONE DI N.2 UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI

Committente: **Gargini Lorenzo, Romani Ilaria, Giovannetti Riccardo**

Progettista e D.LL.: **ARCH. STEFANO MAZZONI**

Ubicazione: **Comune di Serravalle P.se (PT), Loc. Casalguidi, Via del Gramigneto**

Data: **Settembre 2020**

RELAZIONE TECNICA

Indice

- 1. DATI GENERALI**
- 2. PREMESSE**
- 3. DESCRIZIONE LOTTO**
- 4. DISCIPLINA URBANISTICA E DATI CATASTALI**
- 5. DESCRIZIONE INTERVENTO**
- 6. STRUTTURA**
- 7. VINCOLI, PARERI, DOCUMENTAZIONI SPECIALISTICHE**
- 8. INSERIMENTO AMBIENTALE**

1. DATI GENERALI

Ubicazione

L'immobile è situato in Serravalle Pistoiese (PT), Loc. Casalguidi, Via Gramigneto.

Richiedenti

- **Lorenzo Gargini**, nato a Pistoia il 03/08/1976, residente in Serravalle P.Se, Loc. Casalguidi, Via Gramigneto n.51, C.F. GRG LNZ 76M03 G713A, in qualità di *proprietario*;
- **Ilaria Romani**, nata a Pistoia il 18/05/1979, residente in Serravalle P.Se, Loc. Casalguidi, Via Gramigneto n.51, C.F. RMN LRI 79E58 G713B, , in qualità di *proprietaria*;
- **Giovannetti Riccardo**, nato a Pistoia il 01/09/1973, residente in Serravalle P.se, Loc. Casalguidi, Via Viliepoli n. 4, C.F. GVN RCR 73P01 G713T, in qualità di *promissario acquirente*.

2. PREMESSE

Sono fatte le seguenti premesse:

- In data 01.06.2017 è stata presentata Richiesta di Variante n.3 al P.S. e Variante n.4 al R.U. prot. 9442, riguardante la ripermetrazione del limite della RQ 1.6a sui confini di proprietà e la possibilità di realizzare un fabbricato ubicato nella parte sud del citato comparto:
- E' fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e dei parametri urbanistici di cui al documento della *NORMATIVA URBANISTICA SPECIFICA* della *VARIANTE ORGANICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO*, di seguito riportati:
 - *SUL massima*: pari a quella esistente, con un ampliamento massimo di mq 80,00 (quantificata in mq 237,70) e n. U.I. pari a quelle esistenti;
 - *Altezza massima in gronda*: ml 6.50;
 - *Destinazione d'uso ammessa*: Residenziale;
 - *Sup. minima a parcheggio inerente la costruzione*: mq 71,24;
 - Prescrizioni relative a condizioni Geologiche, Idrogeologiche, Sismiche ed Idrauliche;
 - Prescrizioni in merito alla tutela delle aree boschive esistenti, recupero vegetazione e utilizzo dei materiali adatti;
 - Manutenzione e ampliamento viabilità esistente in Via Gramigneto;
 - Verifica della rete fognaria e idrica;

3. DESCRIZIONE LOTTO

L'area in oggetto si sviluppa in posizione adiacente a Via Gramigneto, sul versante Sud della stessa, alla quale si accede attraverso uno stradello bianco a comune con i fabbricati limitrofi e sul quale è esistente relativo diritto di passo.

Trattasi più precisamente di un lotto di forma irregolare, sul quale è situato un fabbricato collabente, originariamente disposto su due livelli confinante con altra porzione di fabbricato ad oggi in evidente stato di abbandono ricadente in Zona R.Q 1.6 b.

L'andamento morfologico del terreno si distingue in due aree: la prima disposta a nord adiacentemente al Via Gramigneto, costituita da una piccola zona boscata con pronunciato declivio del terreno; la seconda a sud, costituita da un'area prettamente pianeggiante, priva di vegetazione, sulla quale è ubicato il fabbricato collabente.

Si precisa, come da fotografie allegate alla presente, che la vegetazione boschiva costituente vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004, è ad oggi localizzata solamente lungo il confine di Via Gramigneto, mentre è quasi del tutto assente nella restante superficie del lotto.

4. DISCIPLINA URBANISTICA E DATI CATASTALI

Il lotto oggetto di recupero è rappresentato:

- al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese al Foglio 38, Mappale 2190 e Mappale 1605;
- al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese al Foglio 38, Mappale 1674, giusta denuncia di accampionamento n. 851.1/2010 del 6 Luglio.

Per quanto concerne il R.U. vigente, l'area oggetto di intervento risulta classificata come RQ 1.6 - *Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero anche esterne ai sistemi insediativi*, divisa in due aree RQ 1.6a e RQ 1.6b.

5. DESCRIZIONE INTERVENTO

Il presente Piano di Recupero prevede la demolizione totale del fabbricato diruto presente nell'area in oggetto e la riorganizzazione generale del lotto in funzione di una nuova edificazione ad uso abitativo, per mezzo del riutilizzo della SUL esistente originariamente (157.70 mq) e dell'ampliamento consentito (80 mq.) per un totale di 237.70 mq massimi.

In particolare si prevede la realizzazione di n. 2 U.I. residenziali (tante quante erano in origine presenti nel fabbricato diruto), in corrispondenza di una zona prettamente pianeggiante accessibile da stradello bianco.

La riorganizzazione generale del lotto sarà così disposta:

- Realizzazione di **n. 2 U.I. unifamiliari** ad uso abitativo e disposte su due livelli, con accesso consentito per mezzo dello stradello bianco esistente. I suddetti fabbricati si presentano come edifici caratterizzati da una copertura a falde inclinate a padiglione e a capanna, manto di copertura in tegole portoghesi, pareti esterne intonacate e murature a pietra, nel rispetto dei materiali e tipologie costruttive tradizionali. Entrambi gli immobili rispettano i parametri urbanistici ed edilizi precedentemente descritti, oltre che i requisiti igienico-sanitari.

I due fabbricati sono così contraddistinti:

- **L'U.I. n. 1** è ubicata nella zona a Nord, a confine con il naturale declivio del terreno, con la rispettiva area a parcheggio posta ad Ovest del fabbricato. La suddetta area di sosta seguirà, quanto più possibile, l'andamento del terreno esistente;
- **L'U. I. n. 2** è posizionata nella zona a Sud, in un'area pianeggiante. L'accesso all'immobile è consentito per mezzo di accesso carrabile.

Entrambe le U.I. saranno dotate di idonei impianti fotovoltaici ed entrambi i resedi saranno caratterizzati da una vegetazione prettamente autoctona e consona al territorio circostante.

- Realizzazione delle **opere di urbanizzazione**, consistenti nell'adeguamento di una porzione della strada di Via Gramigneto. In particolare è prevista la realizzazione di una *porzione di muratura* reggiterra lungo la via Gramigneto, per uniformare l'ampiezza di quest'ultima ad una dimensione di circa 8,50 ml, comprensiva dei marciapiedi posti su ambo i lati.

A questo proposito si specifica che sarà realizzata una nuova *sezione di marciapiede* adiacente al lotto oggetto di intervento, in continuità con la nuova muratura perimetrale e sarà dotato di apposito sistema di scolo per le acque meteoriche, con zanella di raccolta e allacciamento alla rete esistente sulla suddetta Via Gramigneto.

Si prevede infine l'installazione di n. 1 *lampione per pubblica illuminazione*, da collocarsi a ridosso del nuovo muro perimetrale di confine, ad una quota idonea rispetto alle lanterne esistenti.

Per quanto riguarda la rete dei servizi relativa a pubblica fognatura, approvvigionamento idrico, gas ed elettricità, si rileva che la stessa risulta distribuita lungo Via Gramigneto, e dunque facilmente utilizzabile dal lotto oggetto di Piano di Recupero.

6. STRUTTURA

La struttura degli edifici sarà realizzata in c.a. con tamponamenti in muratura, mentre la copertura, i portici ed i pergolati saranno realizzati in struttura lignea. I solai di progetto saranno in struttura lignea, mentre il rivestimento del manto di copertura sarà realizzato in tegole portoghesi.

La struttura della copertura sarà quella di un tetto ventilato ad alte prestazioni energetiche.

Le tamponature e le partizioni interne saranno debitamente isolate termicamente ed acusticamente nel rispetto della vigente normativa, ai sensi del dlgs n. 192/2005.

7. VINCOLI, PARERI, DOCUMENTAZIONI SPECIALISTICHE.

Il lotto oggetto di Piano di Recupero risulta assoggettato a Vincolo Paesaggistico ai sensi del dlgs n. 42/2004, art. 142, lett. g, relativo ai territori coperti da foreste e boschi. Per quanto deducibile dalla documentazione fotografica allegata, la vegetazione boschiva risulta ad oggi ubicata solamente lungo la Via Gramigneto, mentre è quasi del tutto assente dalla restante superficie del lotto, in particolar modo nella zona a Sud.

In merito alla prescrizione di natura geologica-geotecnica, si allega alla presente apposita Relazione Tecnica di Fattibilità, relativa all'intervento in oggetto.

8. INSERIMENTO AMBIENTALE

L'area oggetto di intervento si sviluppa lungo la Via Gramigneto, era un tempo inserita in un contesto agricolo della pianura e caratterizzata da coltivazioni di uliveti e vigneti.

Anche il fabbricato ormai diruto era caratterizzato da una tipologia rurale priva di caratteristiche ed elementi di valore.

Da molto tempo inutilizzata e trascurata ha subito il deterioramento del tempo fino al completo crollo avvenuto circa negli anni '90. La consistenza e conformazione del manufatto sono comunque desumibili dal vecchio estratto catastale d'impianto e dalle ortofoto della zona (la prima rintracciabile risale al 1954).

Oggi invece l'area risulta inglobata dalla zona urbanizzata che vede nuovi interventi limitrofi che hanno modificato la percezione rurale della zona e attorniato l'intervento, come verificabile dalle carte di piano urbanistico.

Pertanto l'intervento oggetto di richiesta si conforma quale prosecuzione dell'area espansiva del costruito, quale cuscinetto di raccordo con il territorio agrario determinato da terreni seminativi, privo ad oggi di aree boscate di particolare pregio ed estensione.

Soltanto lungo il tratto confinante con la via Gramigneto si è conservata una piccola area su cui insistono alcuni alberi di quercia. Ed è proprio questa zona che l'intervento mantiene inalterata cercando addirittura di implementare con l'inserimento di ulteriori essenze quali querce e cipressi. Le stesse recinzioni di confine utilizzeranno siepi sempreverdi di essenze autoctone per omogeneizzare il costruito con il paesaggio verde limitrofo (vedi tav. A108, inquadramento territoriale).

La sistemazione del verde permette infatti un miglior inserimento dei nuovi fabbricati, mitigandone la presenza e creando una fascia verde di connessione con il territorio circostante.

Le stesse dimensioni dei due fabbricati che si elevano su due piani fuori terra ed il loro posizionamento nell'area pianeggiante del lotto di riferimento cercano di apportare le minime modifiche allo skyline e di mantenere inalterata la morfologia del terreno e l'acclività esistente dell'area verde.

Il tutto nel rispetto del corretto e consono inserimento nell'ambiente circostante dei manufatti di progetto.

Anche la tipologia dei materiali utilizzati, la forma delle coperture, le finiture delle facciate prediligono i materiali e forme tradizionali come la copertura a capanna con finitura in laterizio, l'intonaco di colorazione chiara e soglie e davanzali in pietra così come alcune porzioni del fabbricato rivestite in pietra secondo l'utilizzo tradizionale delle case di campagna toscane.

La stessa conformazione di aperture esterne e di persiane oscuranti mantengono forme e caratteristiche del contesto urbano circostante pur non perdendo di vista il corretto inserimento con il territorio agricolo.

Il Progettista

Arch. Stefano Mazzoni