

geom. Riccardo Morini

Via Salvagnoli n°45 - 50053 - Empoli (FI)

Tel. 0571700511 - Fax 05711825992

E-mail: studio@riccardomorini.it

arch. Claudio Tani

Via Buonarroti n°31 - 50053 - Empoli (FI)

Tel. 0571 946938

E-mail: claudio.tani@yahoo.it

COMUNE
EMPOLI

VIA GUIDO RENI
LIVORNESE
PIAZZA DI R.U.

PROPONENTI

BAGNI RENZO detto ROMANO
BAGNI GIOVANNI
BAGNI FIORELLA
MALVENTI ALESSIO
COSTRUZIONI DI STEFANO S.R.L.

DESCRIZIONE OPERA

Progetto di realizzazione di Ristutturazione Urbanistica
tramite Piano di Recupero (P.d.R.) convenzionato
corrispondente alla Unità Minima d'Intervento UMI 1 così
come indicato dalla Scheda Norma n. 2.6 del Secondo
Regolamento Urbanistico.

OGGETTO TAVOLA

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
DEL PROGETTO

TAVOLA

18

proponenti

Bagni Renzo (*)

Bagni Giovanni (***)

Bagni Fiorella (***)

Malventi Alessio (***)

COSTRUZIONI DI STEFANO S.R.L.

professionisti (**) incaricati

- (*) Sottoscrive il sig. Di Stefano Diego in qualità di procuratore speciale del sig.re Bagni Renzo in forza di Atto di Procura Speciale Notaio Leonardo Ruta del 02.10.2014 rep. n. 133400/34145.
- (**) Ciascuno nei limiti delle rispettive competenze professionali.
- (***) Sottoscrive il sig. Di Stefano Diego in qualità di procuratore speciale de i sig.ri Bagni Giovanni, Bagni Fiorella e Malventi Alessio in forza di Atto di Procura Speciale Notaio Leonardo Ruta del 14.07.2015 rep. n. 134680/35070.

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Progetto di realizzazione di Ristrutturazione Urbanistica tramite Piano di Recupero (P. di R.) da convenzionare, corrispondente alla Unità Minima d'Intervento UMI 1 così come indicato dalla Scheda Norma n° 2.6 del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli.

RIFERIMENTI: Area di Trasformazione in Zona di Recupero di cui al Capo III, disciplinata dall'articolo 62 (Ambiti di Recupero) delle Norme del secondo Regolamento Urbanistico.

- **PIANO STRUTTURALE** : U.T.O.E. n. 2 - " La città sfrangiata".
- **D.M. 1444/1968** : Zona Territoriale omogenea B.
- **UBICAZIONE** : Via Livornese (ex S.S. n.67), angolo Via Guido Reni.
- **AMBITO D'INTERVENTO** : UMI 1 della Scheda Norma n° 2.6.

PREMESSE:

l'Area interessata dalla proposta in oggetto si attesta su Via Guido Reni (ad ovest), su Via Livornese (a nord) e su nuova Piazza di Regolamento Urbanistico (a sud).

E' quasi totalmente coperta da un vasto complesso di serre ad un sol piano, e da due case residenziali (due abitazioni più vari accessori) poste, queste ultime, in seconda schiera (ved tavv. 3 - 5 - 6 - 7).

Gli obbiettivi prioritari e primari sia del primo che del Secondo Regolamento Urbanistico Comunale erano e sono quelli di riqualificare l'immagine urbana dell'area interessata, creare funzioni residenziali ed incrementare, con l'occasione, la dotazione di standard di verde pubblico e parcheggi pubblici di cui la zona è carente

Quanto sopra prevedendo la demolizione delle serre e degli altri edifici non residenziali presenti ricreando, al loro posto, un'edilizia residenziale.

Gli obbiettivi e gli elementi prescrittivi della Scheda UMI 1 del P.U.A. 2.6 sono quindi essenzialmente:

- riqualificare l'immagine urbana e le funzioni;
- demolire totalmente le serre esistenti;
- posizionare i parcheggi pubblici lungo Via Guido Reni.
- prevedere che l'area a verde pubblico su Via Livornese sia piantumata in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della strada medesima;
- realizzazione di pista ciclabile, dalla Via Livornese e lungo via Reni;
- prevedere che le tipologie edilizie dei nuovi edifici residenziali, da posizionarsi su Via Guido Reni ed in angolo con la nuova piazza di R.U., siano "case in linea, a schiera o isolate", su massimo tre piani fuori terra, per un'altezza massima di metri 10,50 ed una superficie utile lorda (Sul) complessiva massima (a lordo degli edifici residenziali esistenti) pari a mq. 2150 .

Il sig. Bagni Remo (e poi i figli Giovanni - Fiorella ed il nipote Alessio Malventi, attuali proprietari) ed il sig. Bagni Renzo (detto anche Romano) hanno sempre manifestato la necessità di non demolire le proprie due case di abitazione ubicate nell'ambito UMI 1 in quanto loro uniche residenze e da loro direttamente costruite rispettivamente a metà degli anni '50 e nei primi anni '70.

La casa di residenza di Bagni Remo ha una esistente superficie utile lorda complessiva di mq. 265 ca; mentre l'adiacente casa di residenza di Bagni Renzo (detto anche Romano) ha una esistente superficie utile lorda complessiva di mq. 482 circa.

STATO DI FATTO DELL'AREA OGGETTO DI PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO - ANALISI STORICA DEI FABBRICATI ESISTENTI :

Premettendo che l'Area interessata dalla proposta in oggetto si attesta su Via Guido Reni (ad ovest), su Via Livornese (a nord) e su nuova Piazza di Regolamento Urbanistico Comunale (a sud).

E' quasi totalmente coperta da un vasto complesso di serre ad un sol piano, e da due case residenziali poste, queste ultime, in seconda schiera su due piani fuori terra.

In particolare, guardando da Via Guido Reni sono in primo piano le serre, manufatti di maggior superficie di ingombro, attestati per i lati maggiori lungo la strada ed, in seconda schiera, le due abitazioni ed altre due serre di più piccole dimensioni.

Il blocco edilizio principale, posto al centro-est dell'Ambito oggetto della presente proposta d'intervento, è attualmente destinato ad uso abitativo ed è composto da due corpi di fabbrica, entrambi su due piani fuori terra, costruiti in aderenza, articolati nella forma ed organizzati in due alloggi indipendenti, oltre ad alcuni locali accessori sempre di tipo residenziale. Alla cosiddetta "Casa Bagni Renzo detto Romano" si accede attraverso un vialetto selciato da Via Guido Reni n.1; mentre all'altra "Casa Bagni Giovanni – Bagni Fiorella – Malventi Alessio" si accede attraverso vialetto sterrato da Via Livornese n . 129.

Ambedue alloggi hanno le murature in laterizio e solai in latero-cemento con qualche particolare in cls armato a faccia vista e mattoni a faccia vista.

Le serre su Via Guido Reni, che si sviluppano ad un sol piano, sono state realizzate invece con elementi di metallo collegati da parti trasparenti in policarbonato e/o teli di nylon.

A miglior chiarimento di quanto sopra si fa riferimento diretto alla documentazione fotografica allegata (ved. tav. 1).

I fabbricati esistenti, costituenti il complesso edilizio sopra descritto, sono stati costruiti, ampliati e modificati in epoche diverse a seguito di licenze e permessi edilizi rilasciati dal Sindaco del Comune di Empoli e qui sotto elencati:

*Fabbricati di abitazione per i quali è previsto il mantenimento con l'Intervento di Piano di Recupero proposto:

- Il Fabbricato di abitazione con accesso diretto da Via Guido Reni n.c.1 è individuato nelle tavole n. 8 e n. 9 allegate (come unità minima d'intervento : unità "B/2 "CASA BAGNI ROMANO ESISTENTE"); mentre nella tavola n. 10 allegata (documentazione storica) è evidenziato con colore rosso mattone.

Questo fabbricato è stato edificato in forza di:

- Licenza Edilizia n. 187 del 01/08/1962;
- Licenza Edilizia n. 166 del 22/06/1966.

Inoltre, è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

- Il Fabbricato di abitazione con accesso diretto da Via Livornese n.c. 129 è individuato nelle tavole n. 8 e 9 (come unità minima d'intervento: unità " A/2 "CASA BAGNI GIOVANNI –BAGNI FIORELLA – MALVENTI ALESSIO ESISTENTE"); mentre nella tavola n. 10 (documentazione storica) è individuato con colore blu.

Questo fabbricato è stato edificato in forza di:

- Licenza Edilizia n. 112 del 16/07/1954.

Inoltre, anche per esso, è stata presentata la:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

*Fabbricati e manufatti per i quali è prevista la totale demolizione con l'Intervento di Recupero proposto:

- La Serra fissa in laterizio al p. terreno è individuata con colore verde nella tavola n. 10 allegata (documentazione storica).

E' stata edificata in forza di:

- Licenza Edilizia n. 186 del 05/11/1954;
- Licenza Edilizia n. 167 del 17/07/1959.

Inoltre, è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

- La Serra fissa in ferro e vetro, posta al p. primo, è individuata con colore giallo chiaro nella tavola n. 10 (documentazione storica).

E' stata edificata in forza di:

- Licenza Edilizia n. 167 del 17/07/1959.

Inoltre, è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

- La Serra fissa in ferro e vetro, ad un solo piano, è ubicata lungo Via Guido Reni angolo prolungamento Via Benedetto da Maiano ed è individuata con colore giallo nella tavola n. 10 (documentazione storica).

E' stata edificata in forza di:

- Licenza Edilizia n. 187 del 01/08/1962;
- Licenza Edilizia n. 292 del 25/07/1963.

Inoltre, è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

- La Tettoia, ad un sol piano, in struttura di metallo è individuata con colore verde nella tavola n. 10 (documentazione storica).

E' stata edificata in forza di:

- Licenza Edilizia n. 186 del 05/11/1954;
- Licenza Edilizia n. 167 del 17/07/1959.

Inoltre, è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

- La Serra fissa, ad un sol piano, in struttura di ferro e vetro, è ubicata lungo Via Guido Reni angolo Via Livornese ed è individuata con colore giallo ocre nella tavola n. 10 (documentazione storica).

E' stata edificata in forza di:

- Licenza Edilizia n. 521 del 05/10/1962.

Inoltre, è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

- La Serra fissa, ad un sol piano, in struttura di ferro e vetro, è contigua alla serra sopra descritta ed è individuata con colore giallo chiaro nella tavola n. 10 (documentazione storica):

E' stata edificata in forza di:

- Licenza Edilizia n. 167 del 17/07/1959.

Inoltre, è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

- Il Locale caldaia in muratura, a servizio delle serre, è individuato con colore rosa nella tavola n. 10 (documentazione storica).

E' stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 n. d'ordine 6349/1 prot. n. 31449 e successiva integrazione del 21/01/2012 con protocollo n. 0003243.

Le evoluzioni storiche e le consistenze delle costruzioni esistenti, sono graficamente rappresentate nelle tavole allegate portanti il n. 10 – (documentazione storica)-; n. 7 – (schema piante degli edifici esistenti)- e n. 6 – (profili altimetrici dei fronti esistenti)- alle quali facciamo esplicito riferimento.

IL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO

L'Ambito considerato dalla proposta d'intervento in oggetto, che come scritto si attesta su Via Livornese, su Via Guido Reni e su nuova piazza di Regolamento Urbanistico, è quello corrispondente all'Unità Minima d'Intervento UMI 1 della Scheda Norma n°2.6 vigente.

La proposta di intervento in progetto intende essere rispettosa degli obbiettivi qualitativi e quantitativi generali riportati nella più estesa scheda norma n° 2.6 vigente.

Quanto sopra è riscontrabile con la visione delle tavole planivolumetriche allegate (ved. tavole progettuali nn. 13 - 15 - 16 -17) e della tavola sezione tipo (ved. tavola progettuale n.14)..

Quindi, l'intervento in oggetto prevede di:

- demolire totalmente le serre esistenti;
- posizionare i parcheggi pubblici lungo Via Guido Reni.
- prevedere che l'area a Verde Pubblico (a nord) su Via Livornese sia attrezzata in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della strada medesima;
- prevedere altra area a verde pubblico su nuova Piazza di R. U. (a sud);
- prevedere un collegamento tra le due suddette aree a verde mediante pista ciclabile con adiacente percorso pedonale;
- prevedere che le tipologie edilizie dei due nuovi edifici residenziali siano "case in linea", su massimo tre piani fuori terra, per un'altezza massima di metri 10,50 ed una superficie utile lorda (Sul) complessiva massima pari a mq. 1.402,01; di cui mq. 810,69 per il nuovo fabbricato denominato "A/1" e mq. 591,32 per il nuovo fabbricato denominato "B/1" (ved. tavola progettuale n. 15) ;
- prevedere le destinazioni d'uso come residenziale e, per un massimo del 10% della Sul, come direzionale;
- prevedere che i due nuovi fabbricati residenziali potranno avere sagome differenziate, nelle singole impronte a terra, nel rispetto della distanza dei confini, fra edifici e dagli spazi pubblici;
- prevedere che i due nuovi fabbricati (unità minime d'intervento fabbricati denominate come Fabbricato in progetto "A/1" e Fabbricato in progetto "B/1") rispetteranno gli allineamenti stabiliti dalla Scheda Norma n°2.6 vigente;
- prevedere per i due fabbricati residenziali esistenti, di cui è previsto il mantenimento (unità minime d'intervento fabbricati denominate come casa esistente "A/2" e Casa esistente "B/2")) gli attuali allineamenti in loco.

I due nuovi fabbricati residenziali da edificarsi rispettivamente sul LOTTO EDIFICABILE A e sul LOTTO EDIFICABILE B (ved. tav. progettuale n.15) sono definiti rispettivamente come unità minima d'intervento "Fabbricato in progetto A/1" e come unità minima d'intervento "Fabbricato in progetto B/1". Saranno realizzati tramite Permessi di Costruire e si dovrà, di volta in volta, verificare il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi dell'intero lotto edificabile di riferimento, tenendo conto dei permessi di costruire già rilasciati per precedenti fabbricati esistenti sul medesimo lotto edificabile di riferimento .

I due nuovi fabbricati residenziali potranno avere il calpestio del piano terreno posto a quota del retro marciapiede o superiore, ferma restando l'altezza massima all'imposta della gronda degli edifici a metri 10,50 da retro marciapiede pubblico.

Gli edifici saranno concepiti per rispondere alle nuove disposizioni in materia di risparmio energetico e di impiego delle fonti rinnovabili di energia: potranno essere dotati di ampi balconi e logge, quali prolungamento all'esterno dell'abitazione.

I colori, i materiali e i caratteri stilistici che saranno adottati, oltre a conferire all'insediamento un carattere unitario, pur nel rispetto delle singole differenze, perseguiranno l'intento di una integrazione con l'ambiente circostante e con gli insediamenti più recenti già presenti nelle zone limitrofe, attraverso una reinterpretazione dei linguaggi impiegati nella edilizia tradizionale.

L'intera superficie dell'area, oggetto del presente progetto di Piano di Recupero (UMI 1), è stata così ripartita e utilizzata :

SCHEDA TECNICA – PARAMETRI DELL'INTERVENTO PROPOSTO

(Ved. tavole progettuali nn. 12 – 13 - 15 – 16)

a) Superficie territoriale	:	St	mq.	6264 (*)
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria				
- strade/piazze di R.U.	:		mq.	358
- strade e piazze di Piano di Lottizzazione	:		non previste	
- parcheggi pubblici	:		mq.	482
- verde pubblico	:		mq.	1831
c) Superficie Fondiaria (a-b)	:	Sf	mq.	3593
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	:	mq. 6,5 ogni 30 mq di Sul		(**)
e) Posti auto pubblici	:		n.	34.

inoltre :

Superficie Utile Lorda massima	:	Sul	mq.	2150
Rapporto di copertura fondiario	:	Rc		0,35
Altezza massima	:	H	m.	10,50
Numero massimo di piani fuori terra	:	N°		3
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	:	Ds	come da R.U.	
Distanza minima dai confini	:	Dc	m	5,00
Distanza minima tra i fabbricati	:	Df	m.	10,00
Tipologie edilizie: case isolate, a schiera, in linea				
Destinazioni ammesse: residenziale – direzionale				
(la destinazione direzionale non più del 10% della Sul totale)				

I parametri relativi alla Sul max. ed alla Superficie coperta max. sono al lordo degli edifici esistenti.

- (*) Superficie determinata e verificata con rilievo strumentale effettuato in loco (tipo di strumento utilizzato per il rilievo : stazione totale Leica TCRP1250), così come stabilito dalle "NORME DI CARATTERE GENERALE", attualmente in vigore, che regolano le Schede Norma per le aree soggette a Piano Attuativo.

- (**) Le quantità saranno garantite nei modi stabiliti dal punto 6 capoverso e) della Scheda Norma n°2.6 vigente.

VALUTAZIONI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Per quanto riguarda le disposizioni riportate nella Scheda Norma n°2.6 per il rispetto dei parametri in oggetto si rimanda alla Relazione di fattibilità geologica-sismica-idraulica redatta dal dott. Geologo PERUZZI LUCA nel marzo 2015. Relazione di cui le prescrizioni fanno parte integrante e sostanziale del presente progetto di P. di R..

VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO

Per quanto riguarda questo aspetto si rimanda alla Relazione clima acustico (Cert. n° A039-2015) redatta il 27/02/2015 dallo Studio GRACCI LABORATORI S.R.L. .Relazione allegata alla presente presentazione di proposta d'intervento di P. di R.

VALUTAZIONI AMBIENTALI

Per quanto riguarda questo aspetto si rimanda sia alla Relazione Tecnica (Rif. R166-2015) redatta il 09/03/2015 dallo Studio GRACCI LABORATORI S.R.L. sia alla Relazione Valutazioni Ambientali redatta nell'Aprile 2015 dallo Studio H.S. INGEGNERIA S.R.L. . Entrambe relazioni allegate alla presente presentazione di proposta d'intervento di P. di R.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra risulta che:

- la superficie territoriale del P.U.A. UMI 1 risulta essere di mq. 6264, leggermente superiore a quella riportata nella vigente Scheda Norma UMI 1 (mq. 6146);
- Per cui :
- la superficie a verde del P.U.A. in progetto risulta di mq. 1831 , leggermente superiore a quella riportata nella vigente Scheda Norma UMI 1 (mq. 1813);
- la superficie a strada-piazza del P.U.A. in progetto risulta di mq. 358 , leggermente inferiore a quella riportata nella vigente Scheda Norma UMI 1 (mq. 378);
- la superficie a parcheggi del P.U.A. in progetto risulta di mq. 482 (pari a n. 34 posti auto) superiore a quella del P.U.A. vigente, pari a mq. 347;
- la superficie in cessione al Comune per verde, strada-piazza e parcheggi del P.U.A. in progetto risulta essere quindi di mq. 2671, maggiore di quella indicata nel P.U.A. vigente, pari a mq. 2538;
- la superficie fondiaria del P.U.A. in progetto risulta di mq. 3593 , leggermente inferiore a quella risultante dalla vigente Scheda Norma UMI 1 (mq. 3608);

Di conseguenza, l'interesse pubblico è rispettato, anzi posto come condizione prioritaria, sia per quanto riguarda la sistemazione dell'area oggetto di Piano di Recupero (in opere di urbanizzazione primaria e di edificazione residenziale), sia per quanto riguarda la dotazione/consistenza di aree a parcheggi pubblici e di aree a Verde Pubblico:

- vengono realizzati parcheggi, verde, nuovo collegamento stradale, riqualificazioni della viabilità esistente tutte quante di estrema utilità pubblica;
 - vengono incrementate le dotazioni degli standard urbanistici e degli spazi pubblici di cui la zona è attualmente carente;
 - viene ottenuto il recupero e miglioramento del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale;
 - nei criteri e prescrizioni guida viene considerato elemento prioritario il risparmio energetico ed idrico;
 - gli interventi utilizzano tecnologie e materiali eco- sostenibili a maggiore efficienza, sfruttando le fonti rinnovabili.
- Per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne (mq. 2.671) all'ambito UMI 1 di recupero oggetto d'intervento, nonché per il raccordo con le urbanizzazioni esistenti, comporterà un costo stimato in €. 350.000,00 circa. Considerato che della complessiva Sul a disposizione (mq. 2.150) quella relativa ai due fabbricati residenziali già esistenti (denominati nel progetto di Piano di Recupero come "A/2" e come "B/2") ammonta a mq 718,61. Il costo suddetto, stimato in €. 350.000,00 circa, inciderà solo su i due nuovi fabbricati residenziali (individuati dalle unità minime d'intervento denominati come "A/1" e come "B/1") i quali disporranno di una complessiva Sul di mq. 1402,01. Conseguentemente l'incidenza della spesa per mq. di Sul risulta essere pari a €/mq. 250,00 circa (€. 350.000,00 / mq. 1402,01 di Sul residenziale nuova)

A miglior chiarimento ed integrazione di quanto sopra, si fa comunque riferimento diretto sia agli elaborati grafici che alle relative Relazioni allegati/e alla presente proposta di Piano di Recupero.

I tecnici incaricati

geom. Riccardo Morini

arch. Claudio Tani