

Gianni Paci
Architetto
Viale Montagni 186,
50050 Limite sull'Arno.
Telefono 0571.978949,
Fax 0571.57386
e-mail: giannipaci@timenet.it
P.I. 02259170484
C.F. PCAGNN 68B14MO59N

Limite S/Arno, Ottobre 2012

Al Sig. Sindaco del Comune di Capraia e Limite

OGGETTO: Piano Attuativo zona C2.3. Area ex Polverosi - Cecchi e contestuale variante al R.U., per “riconferma previsioni”, ai sensi dell’Art.55 L.r.t. n.1/2005.

Il progetto di cui in oggetto, riguarda il Piano attuativo dell’Area ex Cecchi – Polverosi, per riconfermare sostanzialmente le previsioni del Piano Precedente e contestualmente variante al R.U. il quale risulta allo stato attuale scaduto.

In realtà vengono confermate le indicazioni espresse, con il progetto redatto dal Comune di Capraia e Limite: ““quello di allontanare le attività artigianali presenti e di destinare parte della corte centrale a spazi pubblici privilegiando la creazione di nuovi parcheggi e di una piazza prospiciente le strutture di uso pubblico (cinema, circolo ecc.)”.

Il progetto individua lotti edificabili: “A” e “B”, viene realizzata una viabilità di collegamento tra Via Bartolini e Via Polverosi a senso unico di marcia, un’area a parcheggio dotata di una pertinenza adiacente all’edificio della casa del Popolo, finita con arredo verde, oltre ampie aree di parcheggio e spiazzi attrezzati con arredi urbani. Viene inoltre arretrata l’edificazione sia su Via Polverosi che su Via Bartolini.

Rispetto alla planimetria progettuale allegata al vecchio Progetto Guida, il Progetto di variante modifica leggermente la giacitura dei fabbricati.

Dette modifiche di lieve entità, d’altra parte sono previste anche nel vecchio piano: “.....

.....A tal fine eventuali rettifiche di minima entità al Progetto Guida, che non alterano l’impianto generale e la finalità di recupero della zona, non costituiscono variante al R.U.”

Anche nell'attuazione il progetto di Variante rispecchia quanto previsto dal Piano Attuativo individuando due diversi ambiti in cui attuare gli interventi: UMI 1 e UMI 2, le quali sono singole unità minime di intervento, collegate alle proprietà fondiarie dei soggetti interessati nell'intervento, raggruppate in abiti significativi, "pari ad almeno la metà della superficie territoriale dell'area," assicurando reciprocamente, la possibilità di completare in futuro le previsioni. Tutti i proprietari degli immobili, interessati dal progetto e compresi nei due ambiti d'intervento, sottoscrivono unitariamente il progetto.

In particolare per quanto riguarda l'ambito UMI 1 (denominato A), si prevede la realizzazione di due fabbricati a destinazione residenziale, uno attestato in angolo tra Via Bartolini e Via Polverosi a due piani fuori terra, allineato con l'edificazione esistente, ed un fabbricato ad uso residenziale dotato di auto rimessa semi - interrata di tre piani fuori terra, posto su Via Polverosi, dei quali l'ultimo piano viene arretrato rispetto al perimetro, per ridurre l'impatto.

Per quanto riguarda l'ambito UMI 2 (denominato B), è previsto un unico fabbricato a destinazione residenziale, il quale viene arretrato rispetto a Via Bartolini, di tre piani fuori terra dotato di autorimessa, dei quali l'ultimo piano viene arretrato rispetto al perimetro, per ridurre l'impatto.

Per cui abbiamo un'edificazione di altezza di mt 6.50, sopra la quota duecentennale, la quale verrà sottolineata da un forte cornicione, e da un'edificazione arretrata dal filo facciata, lungo la viabilità esistente e di progetto.

A livello delle nuove volumetrie edificabili il Progetto riduce quanto prescritto nel precedente Piano Attuativo: volumetria edificabile pari mc 5900, di cui mc 1350 da realizzare nell'ambito UMI 1 (denominato "a") e mc 4550 da realizzare nell'ambito UMI 2 (denominato "b"). Tutte le parti proprietarie degli immobili, si sono accordate mediante scritture private, circa la ripartizione interna delle volumetrie.

I fabbricati mantengono il numero dei piani e le altezze prescritte nel Piano Attuativo precedente, salvo l'adeguamento alla quota di sicurezza (duecentennale) di mt 30.40 (s.l.m.), quale quota riportata nelle prescrizioni contenute nella scheda di fattibilità dell'area oggetto dell'intervento. A tale quota, deve essere posto il primo livello abitabile, conseguendone una traslazione dell'altezza fabbricato medesimo, ma che in base a quanto contenuto nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capraia e Limite, non costituisce aumento di altezza.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna delle aree, il progetto realizza una viabilità carrabile anulare, a senso unico di marcia, che da Via Bartolini si diparte definendo una piazzetta con delle aree a parcheggio, marciapiedi, oltre lo slargo "attrezzato", tenendo conto delle quote altimetriche esistenti. Le strade vengono finite in asfalto, mentre i marciapiedi e gli slarghi, in tozzetti in cls.

Caratteristiche dei fabbricati e finiture

Le caratteristiche architettoniche dei fabbricati da realizzare si ispirano all'edilizia locale circostante, in particolare:

- Gli aggetti dei balconi sono limitati, ed integrati con soluzioni di logge.
- Coperture a falda con manto in laterizio o piana con finitura in ghiaia.
- Finitura ad intonaco per le facciate, decorazioni in materiale lapideo.
- Asfalto per la viabilità carrabile.
- Betonella in cls per marciapiedi e slarghi.

In Fede

Dott. Arch. Gianni Paci