



COMUNE DI CASCINA
(Provincia di Pisa)

RELAZIONE DI FATTIBILITA'

Cenni storici e valutazione architettonica del complesso edilizio

Il presente Piano di Recupero della proprietà dei Sigg. POLDARETTI FRANCO e MARCO concerne il complesso immobiliare ubicato in località S. Anna, Via Tosco-Romagnola nn°1285-1301, costituito da alcuni fabbricati di vecchia costruzione di due - tre piani fuori terra con destinazione opificio, albergo, magazzino e relative aree di pertinenza.

Detti immobili anticamente costituivano il laboratorio artigianale della “Fabbrica di Biscotto Gaetano Guelfi” impiantata nel territorio cascinese a partire dalla seconda metà del XIX secolo ad opera dell’omonimo fondatore.

Detta fabbrica era molto rinomata sia a livello nazionale che oltre confine tanto da avere riconoscimenti e premi anche alle esposizioni internazionali del settore. La vera particolarità stava però nel fatto che la Fabbrica di biscotti in oggetto era addirittura l’unica presente in Italia fino al 1885, anno in cui ne vennero impiantate altre (precisamente a Roma e Firenze).

La sua produzione fondata inizialmente su una macchinetta di invenzione del Sig. Gaetano Guelfi era per l’epoca davvero notevole. La Fabbrica Guelfi era infatti un grande stabilimento provvisto di molte macchine costosissime, di officine di lavorazione, d’inserienti adibiti alla fabbrica ed alla spedizione giornaliera dei prodotti e soprattutto un laboratorio capace di dare nuovo lavoro ad un numero sempre maggiore e rilevante di operai.

Questa situazione perdurò negli anni fino alla Prima Guerra Mondiale momento in cui l’economia italiana crollò e le popolazioni furono ridotte alla miseria. Si può facilmente immaginare quali furono le conseguenze del periodo bellico, nel quale si trovavano a stento i beni di prima necessità, per una Ditta che produceva i biscotti!

Nel dopoguerra le sorti del biscottificio furono alterne. In una prima fase la Ditta Guelfi continuò ad operare con una produzione di circa 10 quintali di biscotti al giorno mantenendo sempre alte le sue caratteristiche qualitative; a partire dall’anno 1929

insorsero purtroppo nuove difficoltà portando la Ditta alle soglie del fallimento. La produzione comunque riprese attraverso la Gestione Fallimentare e la Ditta rinominata *Società Anonima Gaetano Guelfi* verso la metà degli anni trenta assunse addirittura nuove personale. Altre difficoltà subentrarono negli anni della Seconda Guerra Mondiale, quando i prodotti dolciari vennero messi al bando, essendo considerati generi voluttuari e non semplici alimenti. Oltretutto nel 1943, durante un bombardamento degli alleati alla linea ferroviaria ed alla stazione di Navacchio (non molto distante) lo stabile della Fabbrica di biscotti subì grossi danni al tetto.

Questi anni furono gli ultimi per la agonizzante Società Guelfi. Infatti stabilimento e macchinari vennero rilevati dalla Ditta Campidoglio di Torino, operante nello stesso settore. La manodopera locale fu assorbita dalla nuova gestione che, consapevole dell'affermazione ottenuta dai prodotti del cavaliere Gaetano, lasciò sulle proprie etichette anche il vecchio marchio. L'attività della Ditta Campidoglio però non superò gli anni '70.

Da allora gli immobili, subendo peraltro alterazioni e modifiche alle strutture originarie, sono stati occupati in parte da un mobilificio e per la restante parte trasformati in camere di albergo, per essere infine abbandonati allo stato decadente in cui oggi si trovano.

Descrizione dell'intervento

L'area contenente il suddetto complesso edilizio risulta inserita secondo le indicazioni del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Cascina all'interno dell'U.T.O.E. n°10 - S. Anna - e comprende n°2 distinte "Unità di valorizzazione e recupero", disciplinate dall'art. 24 delle N.T.A.

La principale - per dimensioni e caratteristiche - è già stata oggetto del Piano di Recupero approvato da Codesta amministrazione comunale con deliberazione consiliare n°13 del 27.03.2002 e successiva convenzione stipulata in data 02.02.2005 tra il Comune medesimo e la proprietà.

Il Nuovo Piano di Recupero vuole colmare le lacune derivanti dalla suddivisione dell'area in n°2 distinte "Unità di valorizzazione e recupero" e dalla avvenuta approvazione di un piano di recupero inerente una sola porzione dell'intero complesso edilizio anche in considerazione del fatto che la proprietà delle due distinte aree è la medesima e risulta pertanto possibile oltre che auspicabile l'esecuzione di un progetto unitario.

Per questo motivo la soluzione progettuale proposta si propone di riorganizzare in modo funzionale l'intero comparto innanzitutto attraverso la conferma nella posizione e nelle caratteristiche del fabbricato principale oggetto del piano di recupero e di seguito attraverso la demolizione dei residui corpi di fabbrica e volumi presenti sul lotto e la loro ricostruzione - in posizione più adeguata - con la previsione di complessive n°39 unità immobiliari ad uso residenziale.

E' inoltre prevista - al fine di liberare l'intero comparto dal traffico veicolare - la realizzazione di garage interrati da collocare nella parte centrale del lotto e la conseguente costituzione in superficie di adeguate aree a verde di tipo condominiale e privato.

Tutto ciò nel rispetto assoluto dei limiti volumetrici e di altezza indicati dal vigente Regolamento Urbanistico così come delle superfici a standards di parcheggio e verde previste dalla normativa di riferimento.

Anche le linee essenziali e le destinazioni d'uso previste negli elaborati grafici nonché nelle norme di attuazione del piano di recupero approvato non saranno alterate portando invece ad una forte riduzione complessiva della volumetria rispetto alla totale esistente (circa mc. 14.703 presenti sul lotto contro i mc. 8801 di progetto) oltre che ad una sensibile diminuzione della superficie coperta.

Dal punto di vista tipologico il progetto conferma la previsione di un fabbricato condominiale principale elevato su tre piani fuori terra, ricavato all'interno della sagoma preesistente e caratterizzato da linee architettoniche semplici.

I volumi aggiuntivi saranno costituiti da due corpi di fabbrica distinti

caratterizzati da tipologie in parte a schiera in parte plurifamiliari con accesso indipendente.

In particolare le n° 39 nuove unità abitative comprese nei fabbricati di due-tre piani fuori terra suddetti avranno la seguente distribuzione:

- i fabbricati plurifamiliari denominati nelle tavole di progetto “ **Fabbricati A – B** ” avranno sviluppo su due/tre piani fuori terra e saranno costituiti ciascuno da n° 6 unità abitative con ingresso indipendente;
- i fabbricati plurifamiliari denominati nelle tavole di progetto “ **Fabbricati C – D** ” avranno sviluppo su tre piani fuori terra e saranno costituiti da complessive n°27 unità abitative delle quali n°9 poste al P.T. con ingresso indipendente, n°18 situate al P.1° e 2° con ingresso condominiale.

Il progetto si pone l’obiettivo di integrare il nuovo edificato con il vecchio impianto urbanistico consolidato attraverso il corretto posizionamento degli organismi edilizi nonché un’equa ripartizione delle restanti superfici disponibili da destinarsi a verde privato, spazi condominiali e percorrenze.

Nello spirito complessivo del progetto le tipologie edilizie e l’aspetto estetico degli edifici in progetto saranno di tipo tradizionale e consoni al contesto edilizio circostante facendo propri gli elementi tipologici e decorativi già presenti in quell’ambito territoriale.

Analisi del degrado

Alla data odierna le ditte occupanti gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero hanno cessato la propria attività da non molto tempo e pertanto i manufatti edilizi presenti in sito non presentano un elevato stato di degrado.

Ciò nonostante, considerate le originarie specifiche caratteristiche costruttive dei vari edifici - finalizzate ad altre destinazioni d’uso - risulta impensabile un loro utilizzo per l’uso residenziale; ne consegue che l’intervento di recupero dell’area potrà essere effettuato tramite la preliminare demolizione di gran parte dei manufatti edilizi esistenti.

Il solo fabbricato ubicato sul lato est del comparto sarà oggetto di interventi assimilabili alla ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei setti murari verticali preesistenti.

Malgrado quanto finora sostenuto nell'ambito del comparto sono rilevabili tutte le categorie di degrado:

- Degrado urbanistico
- Degrado fisico
- Degrado igienico-sanitario
- Degrado socio economico

1) Degrado urbanistico

Il comparto risulta compreso all'interno di una porzione territoriale ormai completamente destinata alla residenza. La conversione in residenziale dei manufatti edilizi esistenti con destinazione opificio ed albergo contribuisce alla riorganizzazione fisico-funzionale del sistema insediativo, sottraendo un'area al degrado immobiliare e riequilibrando la vocazione residenziale del comparto edilizio.

2) Degrado fisico

Tutta la volumetria esistente manifesta un certo degrado conseguente alla mancata manutenzione avvenuta negli ultimi anni; in aggiunta a ciò si segnala che gli edifici, realizzati precedentemente all'inserimento del territorio di Cascina nell'elenco dei comuni dichiarati sismici, risultano carenti dal punto di vista delle scelte strutturali.

3) Degrado igienico-sanitario

Deriva dalla mancata manutenzione dei fabbricati e dalla presenza di impianti di adduzione e scarico reflui inadeguati; il tutto incide in termini di salubrità complessiva sia per il comparto che per le aree limitrofe.

4) Degrado socio-economico

Questo tipo di degrado è determinato sia dal mancato riutilizzo che dal perpetuarsi del medesimo nel tempo. La presenza di attività incongrue in un contesto urbano ormai trasformato e modificato determina un'oggettiva condizione di degrado complessivo

estendibile alla zona, costituendo un blocco per la sua reale riqualificazione.

Conformità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato principale - oggetto del vecchio Piano di Recupero autorizzato con Delibera CC. n°13 del 27.03.2002 - è di vecchia costruzione ed è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Il fabbricato secondario – oggi adibito in parte ad albergo in parte a magazzini ed esposizione - ha variato la propria destinazione d'uso con C.E. n°157/80 rilasciata dal Comune di Cascina in data 26.11.81.

I corpi accessori costituenti i locali in aderenza posti sul retro della villa padronale con affaccio sulla Via Tosco-Romagnola sono stati invece autorizzati con C.E. in sanatoria n°3610/96 (prat. 1229 del 28.03.86) rilasciata dal Comune di Cascina in data 12.03.1996.

Dati catastali

I beni immobili interessati dal progetto di Variante sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina in giusto conto ai proprietari Sigg. POLDARETTI FRANCO e POLDARETTI MARCO.

Attraverso tipo di frazionamento prot. PI0216329 e tipo mappale prot. PI0216335 approvato presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 12.09.2008 nonché successiva denuncia di variazione (con causale ampliamento, frazionamento e fusione) prot. n°PI0223883 del 23.09.2008, gli stessi hanno assunto al Catasto Fabbricati della medesima Agenzia - quali unità in corso di definizione - la seguente rappresentazione:

Foglio 24 Particella 456 sub. 1, Via Tosco-Romagnola p.T-1, categoria F04, senza rendita;

Foglio 24 Particella 456 sub. 2, Via Tosco-Romagnola p.T-12, categoria F04, senza rendita;

Foglio 24 Particella 456 sub. 3, Via Tosco-Romagnola p.T, categoria F04, senza rendita;

Foglio 24 Particella 456 sub. 4, Via Tosco-Romagnola p.T, BCNC ai precedenti subalterni.

Dati urbanistici generali e di utilizzo fondiario

L'area contenente il suddetto complesso immobiliare risulta inserita secondo le indicazioni del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Cascina all'interno dell'U.T.O.E. n°10 - S. Anna - e comprende n°2 distinte "Unità di valorizzazione e recupero", disciplinate dall'art. 24 delle N.T.A.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Superficie territoriale: mq. 5.396,03
- Superficie fondiaria: mq. 2.888,36
- Volume massimo ammiss.: pari all'esistente (mc. 14.703,83)
- Altezza massima ammiss.: ml. 9,15 per quanto attiene al fabbricato principale (identificato in Tav. 2 con la lettera "A");
n°2 piani fuori terra per quanto attiene ai fabbricati di nuova costruzione in progetto.
- Rapporto di copertura ammiss.: pari all'esistente; è ammesso altresì il superamento di tale limite per la realizzazione di locali completamente interrati - eccedenti il rapporto di copertura ammesso in misura non superiore del 50% - con un totale di sup. coperta ammissibile pari a mq. 2893,80.
- Destinazione d'uso: Residenziale

Dati di progetto e loro verifica

Il piano di recupero dovrà essere realizzato attraverso il rilascio di un unico

Permesso di costruire per il quale sono individuati i seguenti parametri edilizi:

- Superficie territoriale: mq. 5.396,03
- Superficie fondiaria: mq. 2.888,36
- Volume progetto: mc. 8.801,59; i metri cubi previsti risultano ampiamente inferiori alla volumetria esistente (pari a mc. 14.703,83) nel chiaro obbiettivo di privilegiare un intervento di qualità piuttosto che di quantità.
- Sup. coperta progetto: mq. 2.761,47; la superficie coperta di progetto risulta pertanto inferiore ai mq. 2893,80 ammissibili.
- Superfici a verde: mq. 1.797,36
- Altezza massima: ml. 9,15 per quanto attiene al fabbricato identificato in Tav. 2 con la lettera "A";
n°2 piani fuori terra per quanto attiene ai fabbricati di nuova costruzione in progetto.
- Destinazione d'uso: Residenziale

Verifica degli standard dei parcheggi e del verde

All'interno dell'elaborato grafico corrispondente è possibile rilevare il conteggio delle superfici a verde standards e parcheggi standards.

Nel dettaglio i due dati risultano ampiamente verificati in quanto a fronte dei necessari mq 852,50 di verde ne risultano individuati mq 1.797,36 all'interno del comparto; ed a fronte dei richiesti mq 137,50 di parcheggio ne risultano previsti mq 1.270,89 attraverso la realizzazione dei garage interrati.

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 quota pari al 25% della superficie fondiaria complessiva come superficie permeabile, si specifica che:

Superficie lotto i fini della verifica: mq 5.396,03

Fabbisogno superficie permeabile: mq 1.349,00

Superficie permeabile di progetto: mq 2.590,32

Pertanto il dato progettuale verifica ampiamente il disposto legislativo in quanto l'intervento riesce a garantire una percentuale permeabile pari a circa il 48% della superficie fondiaria in luogo del 25% richiesto.

Analisi degli impatti dell'azione di trasformazione

La realizzazione di un intervento quale quello previsto con la creazione di un nuovo complesso residenziale, prevede diverse azioni che potrebbero influenzare i diversi sistemi ambientali. Le potenziali alterazioni sono state così individuate:

- inquinamento acque superficiali da scarichi diretti;
- impermeabilizzazione superficie, alterazione regime delle acque;
- alterazione bilancio idrico;
- inquinamento acque di falda;
- aumento prelievo rete idrica;
- alterazione livelli sonori;
- inquinamento da traffico;
- alterazione dei livelli di traffico;
- aumento richiesta energia elettrica;
- aumento produzione rifiuti;
- modifica assetto vegetazionale;
- alterazione paesaggio.

Sistema acque

L'intervento soddisfa il "*principio di invarianza idraulica*" ovvero la condizione di non aggravio del rischio per le aree vicine in quanto non è previsto

aumento di volume a terra rispetto all'esistente e conseguentemente non è prevista sottrazione di volume alle acque di ristagno.

Gli elaborati di progetto, a tale scopo, evidenziano una chiara diminuzione della superficie coperta rispetto alla situazione attuale, nella quale, a parte l'estrema porzione meridionale del lotto (zona prospiciente il rilevato ferroviario), si rileva una pressoché totale impermeabilizzazione (fabbricati e piazzali in asfalto).

A seguito della realizzazione dell'opera infatti in tutte le porzioni esterne agli edifici (ad esclusione della zona soprastante il locale interrato) verranno realizzati cortili in autobloccanti, giardini a verde ed aree di tipo condominiale, che nella loro totalità configurano un aumento di superficie permeabile o semipermeabile rispetto all'attuale.

Un ulteriore contributo al miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque di prima corrivazione sarà apportato inoltre dalla realizzazione del nuovo sistema fognario interno al lotto, che dovrà essere realizzato con modalità che consentano un rilascio graduale nei recettori ultimi individuati rispettivamente nella fognatura lungo la via Tosco Romagnola e, in parte minore, nel reticolo lungo il rilevato ferroviario.

In conclusione, considerata la prossima realizzazione degli interventi strutturali pianificati dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno per la riduzione del rischio idraulico sul bacino, si ritiene di considerare accettabile il rischio residuo; inoltre, ad ulteriore garanzia dell'eliminazione dei pericoli per le persone ed i beni, è possibile adottare i seguenti suggerimenti:

- a)** porre il piano di imposta dei fabbricati ad un livello pari a circa 30 cm dalla quota dei marciapiedi (posti a loro volta a + 10/15 cm rispetto alla viabilità);
- b)** realizzare una soglia rialzata di almeno 30 cm superiore alla via Tosco Romagnola per l'accesso ai vani scala ed alla rampa che conduce ai locali interrati, che non potranno essere utilizzati a fini abitativi;
- c)** dotare i fondi scala di una pompa di sollevamento;
- d)** ove i locali interrati ospitino impianti e/o installazioni sensibili alla presenza di

acqua, provvedere all'installazione di sensori di livello corredati di segnalatori di allarme, acustici e luminosi, da situare nell'interrato ed agli ingressi dello stesso;

e) nei locali interrati in cui si prevede la presenza di persone occorre prevedere la realizzazione di una via di fuga costituita da una scala interna che si collega al piano superiore fornita di una porta stagna;

f) predisporre una perfetta impermeabilizzazione dei locali interrati dall'esterno.

In alternativa alla raccolta in idonea fognatura delle acque superficiali ed al loro indirizzo verso la pubblica strada potrà essere costituita un'idonea vasca di raccolta con il fine di provvedere al fabbisogno idrico delle porzioni a verde interne all'area.

Il fabbisogno idrico dalla rete dell'acquedotto è valutato in circa mc. 50 giornalieri e quindi in circa mc.18.000/anno.

Sistema viabilità e mobilità urbana

Trattandosi di un insediamento privato capace di attrarre una notevole quantità di persone, l'obiettivo perseguito è stato quello di limitare il traffico veicolare alla zona di ingresso del comparto, privilegiando forme alternative quali la pedonalità e l'uso della bicicletta nella parte centrale e restante del comparto. Per i veicoli sono stati predisposti idonei parcheggi sotterranei con accesso dalla Via Tosco-Romagnola.

Inquinamento acustico

In base ai valori misurati durante l'indagine acustica si è ritenuto di intervenire per la bonifica dell'area a protezione degli abitanti garantendo l'isolamento di facciata come definito dagli specifici indici del D.P.C.M. 5.12.1997 relativamente ai requisiti acustici passivi degli edifici. La struttura, i flussi di traffico indotti e la viabilità non sono tali da generare particolari effetti presso i recettori nell'area.

Ai fini dell'abbattimento acustico saranno adottate tutte le possibili forme sia tecniche che gestionali in grado di contenere i livelli di inquinamento. L'accesso carrabile ai parcheggi sotterranei sarà realizzata con idoneo asfalto fonoassorbente sul tipo del cemento-asfalto denominato "Glorit".

Nell'interno delle singole proprietà private e condominiali, saranno piantumate

essenze sempreverdi sia sotto forma di siepi, quali l'alloro o il lauro, che di alberi, quali il leccio, in grado di costituire barriera fonoassorbente delle sorgenti di rumore nei confronti dell'esterno.

Sistema energia

Il complesso residenziale in progetto necessiterà chiaramente di un adeguato supporto tecnologico e quindi di energia sia nella porzione condominiale - corredata da illuminazione - che nella parte residenziale esclusiva nella quale saranno rispettate tutte le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge 9.01.91 n°10 e successive modificazioni.

Non è escluso a priori l'uso di energie alternative che si rendessero nel frattempo disponibili o accessibili attraverso eventuali finanziamenti regionali o statali.

Inoltre sono stati valutati relativamente al comparto i seguenti sistemi:

Sistema Storico Paesaggistico e Naturale

L'area non ricade all'interno di sistemi naturalistici tutelati, né risulta soggetta a vincoli specifici.

Salute Umana Presenza di elementi inquinanti o di disturbo

Non si evidenziano criticità. Il degrado dovuto alla presenza di alcuni manufatti e fabbricati in cattivo stato di conservazione, verrà eliminato con l'attuazione del piano di recupero.

Cascina, Luglio 2012

Distintamente

(Arch. FRANCESCO NERINI)