



**TURCHI**

Studio Tecnico  
di  
**A**rchitettura

Dr. Fabrizio Turchi

***COMUNE DI BIENTINA***

***NUOVO CENTRO RESIDENZIALE***

***Ex AREA TINTORIA EDILIO***

***PIANO DI RECUPERO***

***Nuova Tintoria Edilio srl***

***Gialma srl***

## **PREMESSA**

*Il Piano di recupero di progetto è stato redatto in conformità del vigente Regolamento Urbanistico in zona individuata nel PRG con apposito perimetro e denominata “ISOLATO DI RINNOVO URBANO” (IR).*

*L'intervento in progetto riguarda la riconversione del sito industriale denominato “TINTORIA EDILIO” in un sito esclusivamente Residenziale.*

*Il comparto in esame si colloca nella zona Nord/est dell'abitato di Bientina e sviluppa una superficie catastale pari a mq.13.520 ( mq.8.920 di prop. Nuova Tintoria Edilo srl e mq.4.600 di prop. Gialma srl) , attualmente il complesso industriale sviluppa una **superficie utile lorda** pari a **mq.4.648** dei quali mq. 3.405 di prop.Nuova Tintoria Edilio srl e mq.1.243 di prop. Gialma srl , attesta per un fronte di circa 124 ml. sulla strada Provinciale Bientina/Altopascio ( Via A.Pacini) con accesso diretto dalla medesima*

*Lo stabilimento si compone di vari edifici ( laboratori, capannoni, uffici,depuratore, locali tecnici ecc ) e risulta oramai dismesso da oltre tre anni in quanto la ditta che aveva in locazione gli immobili ha cessato l'attività.*

*Le strutture esistenti non essendo più oggetto di manutenzione si presentano in degrado e fatiscenti.*

**DATI DI PROGETTO :**

**ATTUALE**

-Identificazione catastale :

Foglio 17 mappali 260 , 342 e 270

-Superficie fondiaria (Sf).....	mq. 13.520
-Superficie coperta .....	mq. 4.641
-Volume lordo .....	mc. 23.974
<b>-SUPERFICIE UTILE LORDA .....</b>	<b>mq. 4.648</b>

**PROGETTO**

-Superficie coperta.....	mq. 2.029,80
-Volume lordo totale.....	mc. 14.991,60
Fabbricato A .....	mc. 1.871,10
Fabbricato B .....	mc. 1.871,10
Fabbricato C .....	mc. 2.922,15
Fabbricato D .....	mc. 2.925,00
Fabbricato E .....	mc. 5.402,25
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA.....</b>	<b>mq. 4.639,40</b>

*S.U.L per singolo edificio*

Fabbricato A .....	mq. 619,50
Fabbricato B .....	mq. 619,50
Fabbricato C .....	mq. 1.003,00
Fabbricato D .....	mq. 867,80
Fabbricato E .....	mq. 1.569,60

- Abitanti insediabili ..... n°187
- Superficie in progetto da cedere alla  
Pubblica Amministrazione per infrastrutture mq. 4.488

### **LINEE GUIDA DELLA PROGETTAZIONE**

*La scelta progettuale e logistica è volta a riqualificare e ricontestualizzare l'area in oggetto, riallacciando un rapporto formale e funzionale con il centro cittadino, che negli anni è andato a sfilacciarsi, ottenendo come risultato una compressione delle attività residenziali, commerciali e dei servizi all'interno del più stretto nucleo urbano, con tutte le conseguenze annesse.*

*In generale l'area, "Tintoria Edilio" viene interpretata e progettata come un'unica superficie, seppure risolta, in termini funzionali e normativi, in materia autonoma, ovvero in un disegno "totale", l'area viene organizzata in maniera tale da poter essere trattata per singolo lotto e quindi per singolo fabbricato.*

*Nell'intera area sono previsti n.5 edifici residenziali di 2 e 3 piani fuori terra per un totale di n° 61 appartamenti di varia composizione e metratura .*

*Il comparto sarà servito da strada pubblica di progetto che si innesterà con la via Puccini determinando una nuova viabilità che consentirà l'accesso sia ai singoli edifici sia alle zone a verde pubblico attrezzato e ai relativi parcheggi che si andranno a determinare mentre sul lato prospiciente Via Pacini ( strada Provinciale) sono previsti, oltre ad ampi parcheggi ,l' accesso al fabbricato C e l'accesso alla Zona a verde pubblico attrezzato.*

*I due edifici A e C saranno direttamente accessibili dalla via Puccini*

*Per l'area in oggetto è stata progettata una zona di verde pubblico attrezzato che creerà una "fascia di rispetto" ed una schermatura per i nuovi fabbricati da edificare, in modo da separarli il più possibile dalle attività artigianali e produttive che risultano insediate lungo il confine lato Ovest.*

*Il comparto in oggetto ( IR), come già specificato ha una estensione di mq.13.520, all'interno sono state progettate aree a verde per una superficie di mq. 2.260 e varie aree a parcheggio per mq.2.255 per un totale mq.4.515 che saranno ceduti alla Pubblica Amministrazione come previsto dalla vigente normativa.*

### **CONCLUSIONI**

*Il presente PIANO DI RECUPERO oltre a riqualificare e a migliorare la fruizione di una parte del territorio comunale sarà l'anello di congiunzione fra il centro urbano e il nuovo sviluppo edilizio –urbanistico che Codesta Amministrazione ha recentemente programmato con il Nuovo Regolamento Urbanistico.*

*Il tecnico*

*Dr.Fabrizio Turchi*