

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

Intervento di ristrutturazione urbanistica **Area Schilling – via Oberdan –**

Relazione Tecnica illustrativa - var.3 -

Premessa

Il vigente Regolamento Urbanistico di Pietrasanta alla Tav. 5.1 P, individua nell'area compresa fra Via Oberdan e Piazza Crispi una zona soggetta a ristrutturazione urbanistica distinguendovi al suo interno tre distinte suddivisioni indicate come "a", "b", "c".

La presente relazione è volta ad illustrare il Piano Attuativo propedeutico alla ristrutturazione urbanistica della suddivisione "b" che per praticità di individuazione verrà indicata come corte "Schilling" in riferimento al soggetto attuatore.

Detta area ha una superficie territoriale di circa 690 mq e comprende al suo interno fabbricati oggi abbandonati ma un tempo sede di laboratori artigianali del marmo, che costituiscono un continuo edilizio col centro storico.

L'area rappresenta inoltre una cerniera di collegamento fra la parte periferica ma più prossima al centro storico e il centro stesso (piazza Crispi).

L'intervento che il Piano Attuativo è chiamato a disciplinare è volto alla riqualificazione dell'area al fine di recuperare uno spazio oggi degradato e abbandonato, conservando sia le caratteristiche formali che materiali e tecnologie proprie della tradizione costruttiva locale aggiornate e ottimizzate alle più moderne tecniche di efficientamento energetico e a rilanciare l'area tramite l'insediamento residenziale e commerciale.

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

✓ **Proprietà**

L'area in oggetto è di proprietà di:

- Sig. Ludwig Schilling – c.f. SCH LWG 47P10 F205K -in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marzio Villari del 30/10-2013 (Rep. 56036, Racc 15023) trascritto a Pisa il 04/11/2013 al n°11318 del Reg. Part. per quanto riguarda tutti gli immobili e le aree poste a piano terra;
- Sig. Petrucci Andrea – c.f. PTR NDR 56E15 G628V – in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Umberto Guidagli del 16/12/96 (Rep. 78153) per quanto riguarda la terrazza di piano primo soprastante il mappale 267 e facente parte catastalmente dell'appartamento individuato al foglio 16, mapp. 262, sub. 2.

- ✓ **Progettisti** : Dott. Ing. Sergio Boschi – Geom. Daniele Ceragioli, associati dello Studio Tecnico Ingeo con sede in Viale Apua, 178 nel Comune di Pietrasanta.

✓ **Referenze catastali:**

L'area è individuata al catasto fabbricati del Comune di Pietrasanta come segue:

Foglio 16, Mapp 88 Sub 1: resede esclusivo

Foglio 16, Mapp 89 Sub 3 : fabbricato a solo piano terra

Foglio 16, Mapp 267 Sub 1: fabbricato a solo piano terra porzione di più ampio fabbricato

Foglio 16, Mapp 262 Sub 2 - porzione -: terrazza a piano primo porzione di più ampio fabbricato

✓ **Individuazione urbanistica e Legge 47/85**

L'area è individuata nel vigente Regolamento Urbanistico nella Tav. 5.1.P come zona soggetta a Ristrutturazione Urbanistica nel suddivisione interna "b". I fabbricati sono di antica costruzione

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

✓ **Descrizione dell'intervento**

Al fine di perseguire le finalità di recupero e di integrazione nel tessuto urbano dell'area, oltre all'efficientamento energetico dei fabbricati esistenti, l'intervento che il presente Piano Attuativo va a regolamentare, prevederà:

a) sulle aree esterne:

- realizzazione di una corte interna all'area che funga, tramite l'unità limitrofa lato est di proprietà degli stessi attuatori del piano di recupero, da collegamento con il centro storico (Piazza Crispi). In tale ottica verranno previste apposite percorrenze e aree a verde, avendo cura di privilegiare materiali lapidei locali (o similari) per le percorrenze pedonali e materiali drenanti per le altre aree.
- recupero e riqualificazione dei muri di confine lato nord, tramite la valorizzazione delle porzioni in muratura e mascheratura con quinte di verde e/o rivestimenti in legno- acciaio con finitura ad effetto ruggine ecc., delle porzioni eterogenee in lamiera;
- valorizzazione del bastione delle vecchie mura lato sud-est tramite apposita illuminazione dal basso;
- recupero e riqualificazione delle facciate utilizzando materiali e finiture della tradizione locale e uniformando le colorazioni;
- realizzazione delle "urbanizzazioni primarie" ex novo comuni a tutti gli edifici dell'area in oggetto comprendenti le fognature nere, la regimazione delle acque meteoriche, le adduzioni delle forniture elettriche e acqua potabile e le linee di teleriscaldamento che collegheranno le varie unità all'unità termica comune a tutta l'area. A tal proposito si specifica che al fine di

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

favorire l'utilizzo delle energie rinnovabili e razionalizzare i consumi energetici le unità presenti nell'area saranno servite da un'unica unità centralizzata per la produzione del calore sia per la climatizzazione che per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Ciò avverrà tramite un impianto in pompa di calore alimentato anche da pannelli fotovoltaici e coadiuvato, per quanto attiene al riscaldamento sanitario, da pannelli solari. Tutti i pannelli,(sia fotovoltaici che solari, saranno posizionati sulle coperture e saranno di tipo integrato.

b) sui fabbricati esistenti:

- cambio di destinazione d'uso da artigianale a destinazioni più consone all'area quali: residenziale; commerciale di vicinato; artigianale di servizio; ristorativi- somministrazione alimenti e bevande; espositiva. Il tutto anche con incremento delle unità immobiliari;
- miglioramento strutturale dei fabbricati maggiormente degradati, con interventi di consolidamento, rinforzo murature, rifacimento delle coperture, realizzazione cordoli, catene, sottofondazioni ecc. In particolare il blocco A vedrà il rifacimento della copertura previa formazione di cordolo di coronamento e risanamento delle murature. La copertura rimarrà a capanna con manto in cotto e struttura costituita da travi e travicelli lignei, scempiato in tavelle di cotto o di legno e capriate in legno o acciaio. Il tutto per mantenere la tipologicità e le caratteristiche ex industriali del fabbricato. Laddove ritenuto necessario si provvederà anche alla sottofondazione delle murature esistenti, che continueranno a rimanere in essere. Sulle stesse infatti si opererà con tecniche di consolidamento e recupero, quali cucì e scuci, betoncini armati o altre tecniche analoghe definite in fase esecutiva. Sempre a livello strutturale nel blocco B è prevista la realizzazione di un orizzontamento (piano primo) su parte della volumetria esistente, indipendente dal fabbricato e realizzato con autonoma struttura in acciaio e solaio in legno.

Per quanto riguarda invece il blocco B, essendo lo stesso già volumetricamente definito, non sono previsti significativi interventi strutturali. Gli interventi si concentreranno piuttosto sul ripristino e risanamento dell'esistente, tramite la riqualificazione architettonica mediante l'eliminazione delle superfetazioni (eliminazione della piccola latrina attualmente esistente

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

sotto il portico), la razionalizzazione dei prospetti con riorganizzazione delle aperture, l'inserimento di elementi di decoro, finitura e pertinenziali in genere.

Per il ripristino delle porzioni di muratura esistenti, già intonacate ma fortemente degradate, verrà riutilizzata la finitura ad intonaco.

Le colorazioni verranno definite di concerto con Ufficio Urbanistica;

- risanamento e adeguamento igienico sanitario in funzione delle nuove destinazioni, mediante formazioni di vespai areati, deumidificazione delle murature, formazione di nuovi servizi igienici, riorganizzazione degli spazi interni, rifacimento delle finiture, degli infissi e realizzazione di nuovi impianti;
- efficientamento energetico, tramite l'isolamento dell'involucro edilizio anche mediante cappotti termici, la realizzazione di impianti di riscaldamento o sanitari del tipo centralizzato con contabilizzatori di calore alle varie unità immobiliari preferibilmente alimentati in quota parte da fonti rinnovabili, e l'utilizzo di generatori di calore ad alto coefficiente di prestazione. A tal proposito si specifica che al fine di ottenere gli incentivi costituenti l'incremento (fino al 10%) della superficie utile lorda di cui all'art. 12 dell NTA del R.U. gli interventi di cui sopra saranno progettati e dimensionati per ottenere un abbattimento dell'EPI previsto dalle norme di almeno il 20%

✓ **Analisi della coerenza interna ed esterna agli obiettivi del R.U.**

Tenuto conto di quanto sopra descritto ed in particolare al fatto che il presente Piano di Recupero ha come obiettivi fondanti:

- il recupero di un'area ex artigianale, oggi abbandonata e degradata;
- il miglioramento dell'ambiente urbano tramite la riqualificazione architettonica e il recupero edilizio dell'esistente;
- la fruibilità di spazi non più utilizzati;

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

- la valorizzazione di una porzione delle mura della città storica;
- il ridisegno della struttura urbana e edilizia alterata;
- la creazione di nuovi spazi che consentano l'inserimento di nuove attività economiche;
- la conservazione di linguaggi architettonici, tipologici e l'utilizzo di materiali consolidati e storicizzati nella realtà locale;

e considerato inoltre che

- l'intervento proposto non altera le visuali del contesto ed in particolare non occulta in alcun modo la visuale delle montagne e la percezione delle mura della città antica, che semmai viene valorizzata ed enfatizzata;
- la struttura urbanistica di città medioevale così come lo schema geometrico non vengono intaccati minimamente dall'intervento;
- il disegno della corte interna, nel suo perimetro e conformazione, viene mantenuto procedendo solamente ad una sua riqualificazione in termini di ripristino e rigenerazione dei materiali, delle pavimentazioni, dell'illuminazione, delle urbanizzazioni e della qualità edilizia in genere;

si ritiene che l'intervento previsto nel Piano di Recupero sia perfettamente coerente con gli obiettivi di R.U. sia in termini socio economici che storici che di utilizzo e sviluppo del territorio.

✓ **Dichiarazioni in merito alle urbanizzazioni primarie**

Il sottoscritto Sergio Boschi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca col n°1264 e avente studio tecnico in Viale Apua, 178 nel Comune di Pietrasanta (LU), in qualità di progettista del Piano di Recupero in epigrafe

Dichiara

Che il presente intervento di ristrutturazione urbanistica prevede sostanzialmente il cambio di destinazione di un'area sede di laboratori artigianali del marmo, ormai incompatibili col tessuto urbano circostante. Tale trasformazione non comporterà aumenti di carico urbanistico essendo

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

la stessa realizzata a parità di volume esistente e non prevede interventi sulle reti pubbliche o cessione di reti al Comune o agli enti eroganti (tutte le linee di urbanizzazioni sono interne all'area e rimarranno private).

Per quanto riguarda le utenze e il fabbisogno di urbanizzazioni primarie dell'area si evidenzia come tutti i fabbricati esistenti siano già allacciati sia alla fognatura pubblica, che all'acquedotto comunale e alla rete elettrica.

Tenuto conto infine che

- il Piano di Recupero prevede la formazione di massimo n°3 unità immobiliari;
- i laboratori artigianali preesistenti avevano un importante fabbisogno di energia elettrica;
- gli edifici in progetto avranno impianti alimentati a energia elettrica che verrà in parte auto prodotta tramite pannelli fotovoltaici e in parte prelevata dai rete;
- tali impianti avranno un assorbimento elettrico complessivo inferiore a quello dei macchinari una volta installati;
- il consumo d'acqua per uso civile è abbondantemente inferiore a quello per uso artigianale (laboratorio lapideo)

si ritiene che l'intervento in progetto non crei aggravio di richiesta alle linee di urbanizzazione primarie esistenti, essendo il preesistente fabbisogno dell'area, sia in termini di carico in fognatura, sia in termini di richiesta idrica ed elettrica, maggiore di quello che si avrà a intervento di recupero concluso e pertanto non si renderà necessario alcun intervento di adeguamento delle reti pubbliche.

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

✓ **Dichiarazioni ex art. 32 p.to 6 NTA – R.U. – Destinazioni d’uso -**

In merito a quanto previsto all’art. 32 p.to 6 delle NTA del R.U. vigente, in materia di destinazioni d’uso si dichiara che le destinazioni previste nel presente Piano di Recupero rientrano fra quelle previste dall’art. 32 p.to 6 del vigente R.U. e che l’attività che era esercitata all’interno dell’area in oggetto è cessata prima del 2008 (anno di approvazione del Piano Strutturale)

✓ **Verifiche preliminari standard a parcheggio**

Con riferimento agli standard a parcheggio e premesso che le verifiche specifiche verranno condotte in fase di richiesta del titolo edilizio, non essendo al momento di questa pianificazione compiutamente definite le superfici e le destinazioni della varie unità, di seguito si da’ atto e

riscontro delle potenzialità dell’area circa il soddisfacimento di detti standard in funzione di un’ipotesi cautelativa.

Ipotizzando che la SUL realizzabile possa essere destinata per il 50% a superficie di vendita di esercizi commerciali di vicinato (parcheggio 1 mq a mq di sup vendita) e per il 50 % a residenziale (0.1 mq / mc), e trascurando per il momento la non obbligatorietà di reperire parcheggi a residenziale in zona “A” avremo:

Indicazione superficie	Superficie/volume	Standard Pa
Sul max realizzabile (al lordo di eventuale bonus ecosostenibilità)	Circa 250 mq	
Area dest. commerciale (1 mq/mq)	125 mq	125 mq
Volume residenziale (sup x h=3m)	375 mc	37.5 mq

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

Per il residenziale si conteggiano min 2 parcheggi da 25 mq		50 mq
Totale sup a parcheggio richiesta		175 mq
<i>N.B. In via sintetica e cautelativa si è assimilata sicurezza la SUL alla SUN e si è ipotizzato il volume residenziale di altezza 3 m</i>		

Dando atto che all'interno della corte è possibile ricavare, al netto del vialetto d'accesso e delle percorrenze a ridosso dei fabbricati, un'area regolare di circa 200 mq (vd. schema fig. 1) si ritiene che in fase di permesso edilizio potranno essere soddisfatte le richieste di standard a parcheggio, laddove necessarie.

In ogni caso in fase di presentazione del titolo edilizio abilitativo saranno esplicitati i calcoli puntuali relativi alla dotazione di parcheggi in relazione alle specifiche destinazioni d'uso individuate.

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

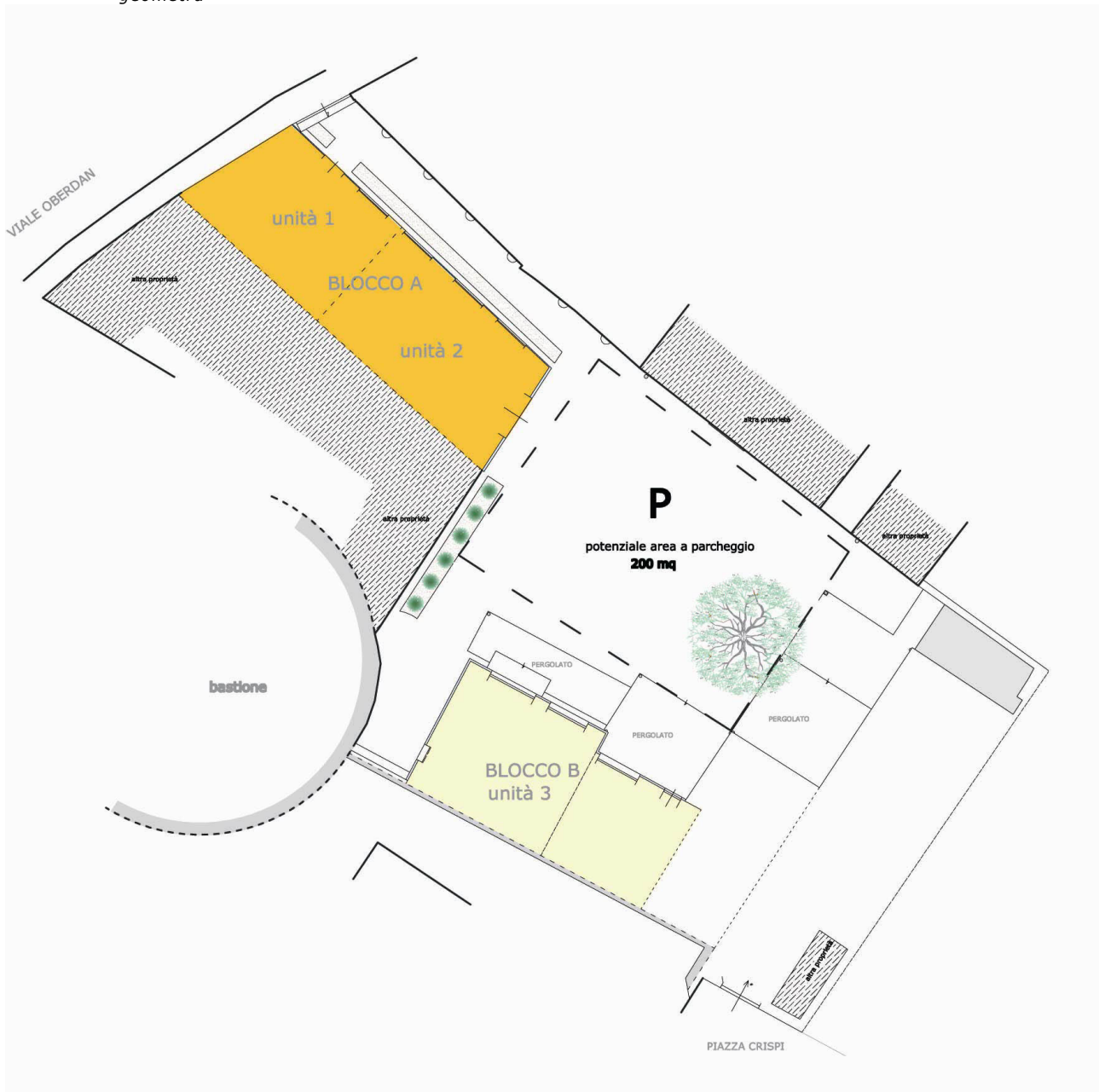


Fig. 1

Marina di Pietrasanta, aprile 2015

In fede
Dott. Ing. Sergio Boschi