

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

per **Piano Attuativo di Iniziativa Privata -Piano di Recupero – Scheda TU_rl2**

PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA TU_RL2 – AREA DENOMINATA
EX “CINEMA GIARDINO” POSTA A MARINA DI PIETRASANTA, IN LOCALITÀ TONFANO
IN VIA PUCCINI ANGOLO VIA DUCA DELLA VITTORIA

IL TECNICO : INGEGNERE ENRICO ZANGANI

INTRODUZIONE

L'area in oggetto è situata nella frazione di marina di Pietrasanta, in una parte centrale dell'insediamento urbano della località di “Tonfano” ; detta area attualmente risulta essere in stato di semi-abbandono e totale degrado ormai da diversi anni, ovvero da quando l'attività di cinematografo all'aperto è stata cessata, questo ha fatto sì che l'amministrazione comunale abbia previsto nello strumento urbanistico vigente, la totale riqualificazione dell'area attraverso un Piano Attuativo di Iniziativa Privata al fine di recuperare e ricucire il tessuto edilizio sulla intersezione di due strade centrali del centro urbano di Tonfano, riqualificandolo sia dal punto di vista urbanistico che architettonico, intervenendo attraverso la presentazione del Piano di Recupero in base alle linee di indirizzo dettate dall'amministrazione comunale, attuandolo così come previsto e normato dallo strumento urbanistico vigente ed in particolare dalla specifica Scheda TU_rl2 e nel rispetto del Regolamento Edilizio .

CATASTO

Catasto :

L'immobile è così censito :

- al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 38 mappale 323 sub.1
via Puccini n.19-21-23 , piano T , zona censuaria 2 , categoria D/3 , rendita catastale €. 1.136,00 rappresentato nella planimetria allegata alla denuncia di variazione n.4817.1/2018, presentata in data 20/03/2018 con prot.n. LU0021348 in atti dal 21/03/2018 ;
- al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel foglio 38 mappale 323
Qualità Classe : Ente Urbano - Superficie Mq. 800,00

INQUADRAMENTO URBANISTICO e NORMATIVA

Il Piano Operativo Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26 Giugno 2024, identifica e localizza l'area in oggetto all'interno dell' UTOE 2B “La Città della costa” nell' insediamento urbano della Marina, ricadente in zona RU “Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di Rigenerazione Urbana in loco soggette a intervento convenzionato (PR/ PRU)” (Art.25.8 - DT.02b) e nello specifico normato nella Scheda Norma TU_rl2 (DT.03b) .
Il Piano è stato redatto in conformità all' Art. 11 e 11.4 Piani di Recupero (P.R.) della Disciplina Urbanistica vigente (DT.02b)

Il Piano Operativo di cui alla Scheda Norma, ammette, con l'intervento di recupero ai sensi dell'art. 15 della disciplina urbanistica, come destinazione prevalente quella residenziale, con una Potenzialità Edificatoria e Dimensionamento pari ai seguenti parametri :
ST/SF mq. 700 – SE mq. 336 – I.C. 30% - HMax 2 piani

IDENTIFICAZIONE ed INDIVIDUAZIONE del COMPARTO

Dopo aver effettuato il rilievo strumentale e manuale metrico, prendendo a riferimento elementi fissi ben individuati e determinati in loco, identificati dalle recinzioni in muratura, sia sulle strade pubbliche (Via G. Puccini e Via Duca della Vittoria) che sui confini privati, oltre che dal fabbricato di altra proprietà posto direttamente sul confine lato Massa ;
e ricostruito in programma digitalizzato lo stato dei luoghi del lotto in oggetto al fine dell'esatta consistenza dello stesso, si è potuto delimitare una perimetrazione della proprietà corrispondente ad una superficie attuale rilevata di mq. 794,77 (compreso le aree occupate dai manufatti)

Dopo aver preso visione :

della mappa catastale e della visura al catasto terreni che indica una superficie di Mq. 800,00 , della perimetrazione dello stesso come individuato nelle tavole specifiche del Piano Operativo comunale ed in particolare nella scheda norma di riferimento, la quale indica una superficie ST/SF pari a Mq. 700,00 ; ed aver visionato le cartografie del programma SIT ricavato dal sito del comune;

Si è proceduto alla sovrapposizione dei suddetti elementi quali perimetrazioni e superfici, riscontrando che :

-le misure rilevate rientrano nelle tolleranze previste per la sovrapposizione con la cartografia catastale ;

-sovrapponendo lo stato rilevato, la mappa catastale, con la perimetrazione del comparto così come identificata nel P.O. e nella scheda norma oltre che nel SIT , quest'ultima **ricade interamente all'interno della proprietà**

STORIA URBANISTICA - EDILIZIA

Ai fini della Ricostruzione Storica Edilizia, si descrive quanto segue :

il complesso immobiliare, è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967, ed anteriormente al 17 Agosto 1942 data di entrata in vigore della Legge Urbanistica Statale n° 1150 e nello specifico i due manufatti posti in aderenza alla recinzione sulla via Puccini, rispettivamente adibiti ad ingresso e biglietteria, parte della cabina di proiezione sul lato mare, e recinzioni in muratura su strade pubbliche e confini privati, il tutto desumibile sia dalla planimetria catastale di primo impianto con accertamento del 17/02/1942 , che come da estratto cartografico d'impianto del catasto terreni, e che successivamente, è stato interessato dagli interventi edilizi di cui ai seguenti titoli :

- Licenza Edilizia n° 8 del 10/03/1948 , per la formazione di uno schermo cinematografico ;
- Licenza Edilizia n° 111 del 30/05/1953 , per il rialzamento di un muro di confine lato mare ;
- Licenza Edilizia n° 91 del 24/05/1954 , per l'ampliamento della cabina di proiezione ;
- Licenza Edilizia n° 69 del 29/04/1955 , per l'ampliamento dello schermo in muratura ;
- Licenza Edilizia n° 133 del 14/05/1958 , per la formazione di una copertura smontabile a carattere provvisorio ;
- Autorizzazione Edilizia n° 83 del 03/12/1982 , per opere di Manutenzione Ordinaria ;
- Autorizzazione Edilizia n° 66 del 14/05/1992 , per lavori di Manutenzione Straordinaria .

Si precisa che,

i manufatti sopracitati saranno demoliti in quanto incongrui con la nuova edificazione e con la destinazione d'uso del nuovo edificio, risultando inoltre privi di potenziale edificatorio in quanto il piano attuativo si configura come recupero di un' area semi-abbandonata, con potenziale edificatorio dimensionato sulla Superficie Territoriale-Fondiarie del lotto, e non quale recupero di edifici esistenti o parte di essi .

STATO ATTUALE DELL'AREA

GENERALITA'

Come già precedentemente detto, nell'area in oggetto si svolgeva attività di “Cinematografo all'aperto” denominato “Cinema Giardino” ; detta attività è da tempo dismessa, ed è priva di impianti, su di essa insistono manufatti di vecchia costruzione in generale stato di degrado ed in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, ed in completo stato di abbandono .

I manufatti adibiti ad attività di cinematografo, sono costituiti da costruzioni in muratura, di cui : due posti in aderenza alla recinzione sulla via Puccini, rispettivamente adibite ad ingresso e biglietteria, e l'altra adibita a cabina di proiezione posta in aderenza al muro di confine con la proprietà privata lato mare ; oltre ad uno schermo cinematografico posto nelle vicinanze della recinzione lato monti ; recinzioni sempre in muratura lungo la via Puccini e via Duca della Vittoria, ed anche sui confini privati ; gran parte dell'area risulta pavimentata di cui una porzione a gradoni .

All' immobile attualmente vi si accede dalla via Puccini a mezzo di accessi carrabili, quali uscite di sicurezza, ed a mezzo di accesso pedonale attraversando l' ingresso coperto .

CONTESTO DEL SITO

L'area è situata in zona pianeggiante, a circa 150,00 ml. dal viale litoraneo a quota variabile media di 1.40 ml. s.l.m. , in un'area urbanizzata in prossimità del centro urbano di Tonfano .

L'immobile è posto in angolo tra la via Puccini e la via Duca della Vittoria ; la via Puccini in quel punto ha una larghezza di ml. 8,00 circa , mentre la via Duca della Vittoria di ml.10,00 circa .

La via Puccini nel senso mare-monti (con percorrenza a senso unico in quel tratto verso monti) è una strada che collega il Viale litoraneo verso mare con la via Catalani verso Monti, mentre la via Duca della Vittoria nel senso Viareggio-Massa (con percorrenza a senso unico in quel tratto verso Massa) collega il centro di Tonfano con il centro di Fiumetto .

Tutte e due le viabilità non hanno un gran flusso di traffico in quanto le molteplici strade adiacenti in ambo i sensi, assorbono la maggior parte di traffico essendo a doppia percorribilità .

La zona dove ricade l'immobile a carattere generale, è servita da opere di urbanizzazione primaria quali, strade, spazi di sosta e parcheggi, fognatura nera e bianca, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica, pubblica illuminazione e spazi di verde attrezzato ; oltre che da opere di urbanizzazione secondaria, quali asili, scuole materne e scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, chiesa, impianti sportivi di quartiere ed aree verdi di quartiere .

L'immobile confina :

- sul lato Viareggio, interamente con la via Puccini, antistante la strada sono presenti edifici di civile abitazione elevati in parte a piano terra ed in parte su due piani ;

- sul lato Monti, interamente con la via Duca della Vittoria, antistante la strada è presente un edificio di civile abitazione elevato a solo piano terra, e corpo di fabbrica elevato a due piani della sacrestia relativo alla chiesa parrocchiale di Tonfano ;
- sul lato Mare, direttamente con resede adibita a parcheggio della struttura ricettiva alberghiera ed immediati edifici facenti parte della stessa elevati in parte su due piani ed in parte su tre ;
- sul lato Massa, nella parte lato mare direttamente con resede ed immediato edificio elevato a solo piano terra facente parte sempre della struttura ricettiva alberghiera, mentre nella parte lato monti con edificio residenziale elevato a solo piano terra posto direttamente sul confine rispetto all'immobile oggetto della presente e da sua resede .

Gli edifici posti nelle immediate vicinanze non rivestono nessun valore nè caratteristiche di pregio architettonico, come desumibile anche dall'elaborato DT04 del P.O. ove sono individuate le classi di valore dei fabbricati .

Relativamente alle alberature ed essenze arbustive/vegetazionali, attualmente nell'area sono presenti:

- 1 Pianta di Platano di grandi dimensioni posta in aderenza alla recinzione di via Puccini
- 2 Pianta di Tiglio poste in angolo monti-Viareggio della proprietà
- 2 Pianta di Leccio di cui una posta in angolo monti-Viareggio
- 3 Pianta di Acero Negundo

Per quanto sopra descritto si fa pieno riferimento alla Relazione ed Elaborati di “Progetto di Riqualficazione Paesaggistica ed Ambientale” redatto dall'Agronomo Dott.sa Ludovica Ricottone allegata alla Richiesta di P.R.

La zona circostante in cui ricade il lotto in oggetto essendo nelle immediate vicinanze del centro di Tonfano ed in zona pressochè totalmente edificata, non riveste rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale, le aree pertinenziali dei fabbricati limitrofi sono resedi degli stessi adibiti a giardino con impiantate siepi per la maggior parte in pitosforo o lauro, le essenze arboree ad alto fusto più frequenti della zona sono lecci e pini marittimi .

Si segnala la presenza di alberature ad alto fusto “Pini Marittimi” nelle resedi di altra proprietà confinanti lato mare e Massa rispetto al lotto in oggetto .

La zona circostante in cui ricade il lotto in oggetto, essendo nell' immediate vicinanze del centro di Tonfano ed in zona pressochè totalmente edificata, non riveste rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale, le aree pertinenziali dei fabbricati limitrofi sono resedi degli stessi adibiti a giardino con impiantate siepi per la maggior parte in pitosforo o lauro, mentre le essenze arboree ad alto fusto più frequenti della zona risultano essere lecci e pini marittimi .

Si segnala la presenza di alberature ad alto fusto “Pini Marittimi” nelle resedi di altra proprietà confinanti rispetto al lotto in oggetto, lato mare e Massa .

STATO di PROGETTO

GENERALITA'

Nella predisposizione del Piano di Recupero particolare importanza è stata data all'analisi attuale dell'area da recuperare, nonché alle situazioni di degrado esistenti, al fine che il progetto, contribuisca a riqualificare complessivamente l'aggregato edilizio esistente urbanizzato .

L'intervento proposto, come già descritto precedentemente, prevede una riqualificazione ed un recupero di area semi-abbandonata e degradata, al fine di recuperare uno spazio estremamente importante dell'isolato ; attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti, attualmente in condizioni fatiscenti, e delle ampie aree pavimentate all'interno del lotto ; per la successiva realizzazione di un fabbricato monofamiliare a destinazione d'uso residenziale .

L'intero intervento progettuale si relazionerà con i caratteri architettonici e tipologici dell'impianto storico degli insediamenti costieri della marina, attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie proprie della tradizione costruttiva locale, aggiornata e ottimizzata con le più odierne tecniche di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili, con conseguente risparmio delle risorse energetiche, quale elemento di mitigazione ambientale .

La progettazione globale dell'ingombro planimetrico dell'edificio e sue pertinenze è stato dettato dalla forma del lotto con i relativi confini privati e dalle strade pubbliche, oltre che dai fabbricati e manufatti limitrofi, nel rispetto delle leggi e normative vigenti in materia di distanze e distacchi da essi, ed in particolare dalla presenza dell' edificio posto direttamente sul confine privato lato Massa .

Le caratteristiche tipologiche progettuali adottate risultano adeguate alla configurazione planivolumetrica, coerenti col tessuto urbano esistente e con la tipologia degli edifici circostanti, con destinazioni d'uso, secondo gli indirizzi progettuali contenuti nella scheda-norma TU_rl2 .

Il progetto prevede una serie di elementi che fanno parte del lessico architettonico tipico della zona, caratterizzando l'aspetto esteriore delle facciate attraverso le forme e finiture utilizzando materiali consolidati e storicizzati nella realtà locale e di alta fascia qualitativa, con un atteggiamento progettuale di estrema attenzione verso quelle architetture caratterizzanti il panorama tipico del luogo, prevedendo l'uso di elementi che caratterizzano il linguaggio architettonico versiliese .

AMBITO di EDIFICABILITA'

Individuato il lotto d'intervento, si è determinato l'ambito di edificabilità, tenendo conto dei limiti imposti dalle normative del piano operativo in fatto di rispetto dalle strade, oltre che da distanze dai confini privati, nonché da distanze fra pareti finestrate .

La SE determinata di progetto è inseribile nell'ambito di edificabilità dando luogo ad un edificio rispondente a quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti .

In particolare nella fattispecie della progettazione in oggetto, sarà possibile la realizzazione di un edificio monofamiliare residenziale .

CAPOSALDI ALTIMETRICI

La quota 0,00 come riferimento per il progetto, è stata individuata su strada in corrispondenza della proprietà all'incrocio tra la Via G.Puccini e via Duca della Vittoria (come ben individuata nelle tavole grafiche allegate) ;

- considerato come piano originario di campagna, il livello del terreno attuale verso monti, interno alla proprietà, in prossimità del confine con la via Duca della Vittoria, che risulta coincidente pressochè con il livello dei terreni circostanti , in considerazione anche del fatto che, l'innalzamento della quota del terreno verso mare, è frutto di riporti aggiunti nel corso degli anni in cui l'area è stata adibita ad attività di cinematografo, per il posizionamento delle sedute / gradoni per gli spettatori, in funzione di una migliore visione dello schermo ; oggi oggetto di demolizioni ed asportazione al fine di riportare un unico livello del terreno circostante la proprietà ;

- valutate le quote di campagna dei fondi limitrofi posti direttamente a confine , ed i piani di calpestio interni degli immobili delle proprietà confinanti ;

In relazione a quanto sopra detto :

il progetto prevede una quota idonea progettuale del piano di campagna, ovvero pari a + 0,25 Ml. rispetto alla quota 0,00 , con lieve pendenza fino al raggiungimento della quota delle soglie di ingresso degli accessi carrai e pedonali, il tutto senza nessun aggravio di una possibile tracimazione delle acque meteoriche nelle fondi limitrofi di altra proprietà, migliorando inoltre la situazione esistente sotto tale profilo ; mentre il piano di calpestio interno del fabbricato in progetto avrà una quota rispetto allo 0,00 di riferimento pari a + 0,44 Ml.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO e SUE CARATTERISTICHE

Il fabbricato sarà elevato su due piani fuori terra, con tipologia di tetto a padiglione, oltre alla realizzazione di piano interrato .

La forma planivolumetrica dell'edificio sarà pressochè regolare con rientranza centrale simmetrica sul prospetto principale lato via Puccini ; e disallineamento delle pareti sul prospetto secondario lato Massa, dettato dalla presenza di altro edificio con parete non finestrata direttamente costruito sul confine di proprietà. La Superficie Edificabile consentita, sarà distribuita a piano terra, piano primo, ed una parte nel piano interrato .

La superficie edificabile ad uso residenziale al piano interrato sarà raggiungibile sia da scala interna che collegherà tutti i piani del fabbricato, che da scala esterna posta sul lato tergo Massa .

Al piano Interrato, oltre che la parte avente caratteristiche abitabili, che sarà dotata di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza di persone ; sarà realizzato un vano adibito a locale tecnico ed impiantistico idoneo ed indispensabile a contenere macchinari ed impianti tecnologici di esclusivo servizio all'abitazione ; ed un vano avente caratteristiche non abitabili, non dotato di requisiti atti a consentire la permanenza di persone ; l'intero piano interrato inoltre, sarà perimetrato e corredato da intercapedine, avente esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico e/o alla climatizzazione dei locali dell'edificio .

I piani terra e primo, saranno interamente adibiti a Superficie Utile Abitabile .

OPERE STRUTTURALI ed IMPIANTI

Per quanto riguarda le opere strutturali, opere riguardanti risparmio energetico, acustica ed impiantistica previste in progetto, le stesse sono state progettate e calcolate nel rispetto delle normative vigenti in materia; così come lo saranno le opere strutturali, ove sarà prodotto, congiuntamente all'inizio lavori, il deposito al genio civile.

Per quanto sopra detto, di seguito si descrive in maniera sommaria le strutture e gli impianti oltre alle tecnologie per risparmio energetico e requisiti acustici passivi:

STRUTTURE

L'edificio sarà realizzato con struttura portante in cemento armato a telaio, con realizzazione di fondazione del tipo a platea, muri controterra per il piano interrato in ca, pilastri in cemento armato, solai interpiano e di copertura in laterocemento, gronda in travicelli di legno e Travertino,

L'involucro edilizio sarà progettato utilizzando materiali e tecniche che permetteranno l'ottenimento di un elevato isolamento termico: le tamponature esterne saranno realizzate con blocchi in laterizio ed isolante in intercapedine.

Oltre al tamponamento opaco verticale, verranno utilizzati idonei materiali isolanti su tutte le superfici disperdenti come solaio controterra e solaio di copertura, verranno installati infissi con vetrocamera a bassa emissione e telaio a taglio termico, verrà effettuata la correzione di tutti i ponti termici sul telaio in C.A.

Le pareti interne saranno in mattoni forati posti a coltello, le rampe di scale sia interne che esterna per accedere ai piani saranno in cemento armato.

IMPIANTI

Gli Impianti elettrici, citofonici, allarmi, automatismi cancelli, radio-televisivi e quanto altro, saranno a norma di legge, così come lo saranno gli impianti Idro-termo-sanitari, gas e quanto altro. Dal punto di vista termico, il fabbricato sarà dotato di impianto a bassa temperatura ad alto rendimento. Per la climatizzazione invernale sarà installato impianto radiante a pavimento mentre per la climatizzazione estiva è previsto impianto ad aria in espansione diretta in sistema canalizzato. Entrambi gli impianti saranno alimentati da pompa di calore elettrica (sistema ibrido con caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale) in modo da sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.

.....
Sulla copertura saranno inseriti con sistema integrato-complanare posti a filo manto copertura, dei pannelli fotovoltaici, dimensionati e calcolati in base al fabbisogno energetico del fabbricato nel rispetto delle prescrizioni ambientali definite nell'elaborato DT.02a Disposizioni Statutarie, Parte VI art. 15.5.2 c.2 e delle normative e/o direttive in materia paesaggistica .

L'alloggio sarà dotato di locale tecnico ed impiantistico posto a piano interrato, raggiungibile sia da scala interna che esterna, idoneo ed indispensabile a contenere macchinari ed impianti tecnologici di esclusivo servizio dell'abitazione, il tutto strettamente necessario alle parti impiantistiche e nel rispetto del R.E. , **nota di merito da sottolineare** che, il locale tecnico e le apparecchiature impiantistiche sono state realizzate e previste nel piano interrato, senza consumo di suolo e di superficie coperta .

La zona risulta già dotata delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, e ricade in un ambito, dove sono assicurati l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei rifiuti e le forniture delle principali reti di servizi.

Il fabbricato sarà allacciato alle seguenti reti di erogazione di sottoservizi, già esistenti sia in via

G. Puccini che in via Duca della Vittoria :

rete per lo smaltimento dei liquami neri e smaltimento dei liquami bianchi, rete dell'acquedotto pubblico, rete energia elettrica, rete distributiva del gas ; per quanto concerne le acque meteoriche, saranno confluite in cisterne interrate per uso irriguo poste all'interno dell'area d'intervento

Non si ravvisano inoltre aumenti di carico inerentemente alle infrastrutture esistenti, ne la necessità di realizzarne di nuove e/o adeguarle, come risulta anche dai pareri degli enti erogatori di servizi già rilasciati inerentemente al progetto in oggetto .

Per il Piano di Recupero in oggetto, non sono previste opere di urbanizzazione, né la realizzazione degli standard previsti ai sensi del D.M. 1444/1968, in quanto non individuati sottoforma di DT pianificate o DT minime aggiuntive nella scheda norma di riferimento, è però possibile monetizzare dette aree ai sensi dell' Art.11.4 e 25.24 delle DT.02b , con le modalità di calcolo definite dalla Determina Dirigenziale n.1183 del 23/07/2025 ed art. 15 del Regolamento Edilizio vigente .

PISCINA

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di una piscina quale opera pertinenziale del fabbricato da posizionarsi nel lato mare della resede in posizione idonea all'irraggiamento solare .

Lo spazio occupato dalla piscina è limitata esclusivamente all'area indispensabile per la costruzione della stessa e delle opere relative ad impianti tecnologici necessari al suo funzionamento

, eliminando i marciapiedi di rigiro ,le aree pavimentate sono limitate esclusivamente alla copertura dei locali tecnici e saranno adibite ad aree prendisole , impiegando così il minor spazio possibile, limitando la pavimentazione e privilegiando l' area permeabile .

Nel dettaglio la piscina sarà con tipologia a skimmer , con dimensioni dello specchio d'acqua di 8,75 x 4,00 ; con forma planimetrica semplice e regolare , si accederà alla stessa direttamente dal giardino e dalla zona marciapiede prendisole , degradando sino alla parte più profonda, attraverso gradini ed un'area adibita a spiaggetta , con una piacevole gradualità che permette di superare i vari dislivelli ,la Piscina avrà una quota di calpestio a ml. 1.50 circa dal livello dell' acqua.

Il tutto sarà attuato attraverso lo scavo di terreno sabbioso con mezzi meccanici, la realizzazione della struttura sarà in cemento armato , sia per la piscina, che per i locali tecnici , con formazione di una soletta di copertura per i locali tecnici .

In aderenza alla piscina lato massa e viareggio , saranno realizzati locali tecnici progettati con idonee caratteristiche dimensionali indispensabili a contenere macchinari ed impianti tecnologici di esclusivo servizio della piscina , completamente interrati non sporgenti dal piano di campagna accessibili da botole rivestita in superficie dello stesso materiale della pavimentazione esterna

La copertina di bordo piscina così come la pavimentazione delle aree prendisole, saranno in pietra di travertino, il tutto uguale ed a ripresa di quella prevista nelle pavimentazioni del fabbricato, il rivestimento interno della piscina sarà in materiale gres color crema chiaro , in piena sintonia con le coloriture dell' intero fabbricato.

Tutti i materiali che saranno utilizzati , sia per finiture , coloritura e materia , saranno a ripresa del fabbricato e delle sue aree di pertinenza attuali ; nel pieno rispetto dell' ambiente che la circonda e delle alberature; il tutto risultando coerente e compatibile con il contesto paesaggistico della zona.

La scelta progettuale relativa alla realizzazione della piscina ed alla sua ubicazione , e' stata in gran parte dettata dalla conformazione del lotto dalle distanze dei confini privati dall'irraggiamento solare , il disegno della forma e' semplice e lineare , proseguendo la dimensione della terrazza antistante del fabbricato e pressoché allo stesso livello , integrandosi perfettamente con le forme del fabbricato in maniera armoniosa e nel suo complesso mantenendo una continuità globale sotto il profilo architettonico .

La superficie dell'intero lotto in oggetto ,sostiene e tollera l' opera in progetto , anche rispetto ed in correlazione ad interventi similari , in aree limitrofe della zona , la superficie permeabile dell'area , dello stato modificato , risulta ampiamente verificata dalle normative vigenti in materia di permeabilita' dei suoli , oltre che sotto il profilo dell'area adibita a prato ; le opere in oggetto sono state progettate in considerazione di limitare al massimo la pavimentazione e le aree impermeabili , privilegiando quelle permeabili e l' area a verde ,anche la scelta di semplici pietre poggiate a terra per il raggiungimento della piscina quali camminamenti pedonali contribuisce alla minor artificializzazione dei suoli .

RECINZIONI ed AREE ESTERNE

RECINZIONI

Le recinzioni in muratura lungo la via Puccini e Duca della Vittoria saranno mantenute, in quanto opere storicizzate antecedenti all'anno 1942 e risalenti alla costruzione originaria già adibita ad attività di cinematografo all'aperto ; il tutto attraverso opere di ricucitura e/o di demolizione e ricostruzione ove necessario, in quanto ad oggi in alcuni punti, risultano essere in cattivo stato di manutenzione ed in condizioni statiche precarie vista anche la evidente inclinazione dei pilastri e della muratura, il tutto dovuto in parte alla tipologia e materiali di costruzione antecedenti al 1942 , ed in parte anche alla presenza di piante ad alto fusto di grandi dimensioni poste direttamente in aderenza alla recinzione .

La ricostruzione della recinzione avverrà in maniera fedele mantenendo lo stesso posizionamento, la tipologia architettonica, e ripartizione dei pilastri con relativa spaziatura ed altezza ;

fatta eccezione per : materiali di costruzione, modifiche planimetriche dovute agli adeguamenti degli ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle normative vigenti del codice della strada, agevolando gli ingressi sia agli autoveicoli che a pedoni ; realizzazione di vani idonei ad ospitare le utenze domestiche relative al fabbisogno dell'edificio, spazio per la raccolta differenziata dei rifiuti schermato da muro di cinta, quale opportuna misura per favorire la raccolta differenziata nel rispetto del decoro urbano.

Modifiche con demolizioni delle superfetazioni e delle opere aggiunte nel corso degli anni ed incongruenti con la tipologia originaria, oltre ad aggiunta di copertina su muro di partizione tra pilastri, capitelli sugli stessi e zoccolatura in allineamento con le recinzioni a carattere storico dei fabbricati limitrofi in particolare con quello immediatamente confinante lato via Duca della Vittoria, il tutto in cemento debitamente intonacato e tinteggiato, con stesse opere di finitura a ripresa del fabbricato in progetto, per tipologia, materiale e finiture .

Anche le recinzioni sui confini privati, lato mare e Massa saranno mantenute, ed oggetto di risanamento e revisione statica con adeguamenti strutturali se ritenuti indispensabili in fase di opera, anch'esse in maniera fedele mantenendo lo stesso posizionamento, la tipologia architettonica, e ripartizione dei pilastri con relativa spaziatura, ed altezza .

Tutto quanto sopra a ripresa di quello esistente in loco, e con l'obbiettivo del mantenimento, ove possibile, delle opere storicizzate antecedenti all'anno 1942 , attraverso revisione della sicurezza statica strutturale e di adeguamenti alle normative di sicurezza stradale .

AREE ESTERNE

Il progetto inoltre prevede la demolizione di tutte le ampie aree pavimentate esistenti e dei gradoni rialzati lato mare con asportazione di terreno inclinato di riporto, ripristinando il terreno al piano originario di campagna, come già relazionato precedentemente .

L'alloggio avrà la possibilità di poter parcheggiare all'interno del resede attraverso passo carraio, l'area di sosta delle auto sarà realizzata in parte con battuta in graniglia fine totalmente permeabile ed in parte in “prato forte” attraverso la messa in opera di grigliato in p.v.c. dove al suo interno sarà inserita terra vegetale la quale permetterà la crescita dell'erba ed una completa dispersione delle acque meteoriche, il percorso pedonale antistante il cancello pedonale sarà realizzato in battuta di graniglia fine totalmente permeabile ; il tutto con il minor dispendio di area permeabile, rispettando quanto previsto da normative vigenti del piano operativo in materia di parcheggi, il minor utilizzo delle aree permeabili permetterà una buona dispersione delle acque meteoriche senza forme di qualsiasi ristagno nel rispetto delle vigenti leggi e/o normative in materia di permeabilità dei suoli . L'accesso con autoveicoli-motocicli avverrà dalla via Duca della Vittoria, attraverso un accesso carraio con cancello unico a scorrere dotato di meccanismo automatizzato ed apertura a distanza, previa autorizzazione da parte della Polizia Municipale nel rispetto del Codice della Strada, mentre l'accesso pedonale avverrà antistante l'ingresso della villa sulla via Puccini, attraverso lieve arretramento della recinzione rispetto al bordo stradale, oltre che da altro accesso pedonale di servizio verso mare .

I cancelli, saranno in ferro di semplice disegno a pannellatura piena sagomata, con coloritura beige caldo, il tutto a ripresa dello stile e dei particolari dell'edificio in progetto ; ed in conformità a quanto previsto dalle normative vigenti del R.E.

AREE a VERDE - ALBERATURE ed ESSENZE ARBUSTIVE

Per quanto riguarda le Alberature, Essenze Arbustive ed Aree a Verde , è stato Redatto “Progetto di Riqualificazione Paesaggistica ed Ambientale” a firma dall'Agronomo abilitato in materia Dott.sa Ludovica Ricottone , al quale si fa pieno riferimento al fine dell'espletamento del presente capitolo .

Nella valutazione globale della riqualificazione dell'intera area, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, il progetto del verde è stato un'aspetto primario e fondamentale per una buona riuscita dell'intero intervento .

In fase iniziale della progettazione è stata effettuata dall'agronomo un'attenta analisi dello stato di salute delle piante presenti in sito, con relative valutazioni al fine di mantenere il più possibile le piante esistenti. E' stato valutato che alcune piante presentano anomalie e difetti strutturali, tali da effettuare il loro taglio, mentre le tre piante ad alto fusto più importanti sono state ritenute in buone condizioni fitosanitarie, e per le quali saranno attuate tutte le operazioni cautelative durante le operazioni edili e preservate da possibili interferenze di cantiere al fine della tutela degli stesse .

Dopo la fase di analisi e valutazione si è provveduto al progetto di riqualificazione attraverso l'impianto di nuove alberature al fine di creare una “quinta verde” lungo le strade pubbliche, oltre che creare un “filtro visivo” dall'introspezione interna ; il tutto per rendere più gradevole l'intervento oltre al rispetto della privacy degli abitanti dell'alloggio in progetto e di quelli confinanti.

La scelta degli alberi e arbusti di nuova piantagione è avvenuta nel rispetto e compatibilità con la vegetazione tipica dell'area e dei giardini circostanti .

Il reimpianto verrà attuato nel rispetto delle distanze dai confini previste per legge.

Inoltre, i nuovi alberi al momento della messa a dimora avranno adeguate dimensioni sia per diametro che per altezza, in modo da raggiungere in breve anche un'effetto di mitigazione. I nuovi alberi messi a dimora verranno collocati, come detto in precedenza, in modo da creare una "quinta verde" esterna, analoga a quella esistente, ma con nuove piante giovani ed in buona vigoria che sostituiranno gli alberi deperenti.

In Conclusione il progetto di riqualificazione del giardino, prevede il mantenimento dell'albero di Platano e di n. 2 Tigli esistenti ; ed il taglio per motivi fitosanitari e di stabilità di n. 2 Lecci e n. 3 Aceri ; il taglio degli alberi sarà compensato ed ulteriormente integrato dalla messa a dimora di n. 3 alberi di Leccio, n. 5 alberi di Acero campestre e n. 2 di Frassino, per complessivi n. 13 alberi nel giardino di progetto.

Inoltre saranno rimosse le essenze nate spontaneamente nel corso degli anni, dovuto all'abbandono della struttura, quali allori a cespuglio, acace, bambù ed edere rampicanti, il tutto in cattivo stato di conservazione e con tipologia e caratteristiche infestanti .

L'abbattimento avverrà a seguito di rilascio di autorizzazione da parte dell'Ufficio Ambiente del Comune Pietrasanta con le eventuali e relative prescrizioni per i reimpianti, il tutto sarà attuato in fase di redazione del Permesso di Costruire e/o in fase di esecuzione lavori.

Quanto sopra descritto risulta meglio rappresentato nella tavola grafica allegata " aree a verde ed alberature" tav. n° 8 e come ben dettagliato nella Relazione "Progetto di Riqualificazione Paesaggistica ed Ambientale" redatta da Agronomo, il tutto allegato alla presente .

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE FORMALI, COSTRUTTIVE E MATERICHE
di DETTAGLIO dei MATERIALI E RIFINITURE ESTERNE UTILIZZATI**

Gronde	: travicelli sagomati di legno lamellare e lastre di Travertino romano Coloritura delle parti in legno : bianco panna
Manto di copertura	: tegole di cotto del tipo portoghese
Intonaci	: tipo al civile, premiscelato rinforzato con fibre e rasatura finale
Coloritura facciate	: pittura silossanica elastometrica ed idrorepellente Coloritura : tortora chiaro
Opere del Fabbro	: ringhiere balconi, inferriate alle aperture, cancelli in ferro zingato Coloritura : bianco panna
Opere di Falegnameria	: Porte e finestre - Persiane in legno moganoide verniciato Pergolati in legno Lamellare verniciato Coloritura : bianco panna
Opere di Lattoneria	: canale, converse, discendenti in rame del tipo sagomato
Opere in materiale lapideo	: Soglie per porte e finestre - Materiale di Travertino romano
Opere di Pavimentazione e battiscopa	: In travertino romano
Finiture	: Fasce rigiro aperture, cantonate con intonaco in rilievo Cornice sottogronda e cornice di Marcapiano in materiale prestampato Coloritura : con gradazione piu' chiara rispetto alla facciata

**Tutte le coloriture scelte sono rientranti nella gamma di colori del piano del colore
del Comune di Pietrasanta**

Motivazioni principali delle scelte architettoniche preferite ad altre simulazioni

La scelta progettuale dell' intero intervento come già detto in precedenza, in gran parte è stata dettata dalla conformazione del lotto e dalle distanze dei fabbricati limitrofi ;

l' edificio nel suo complesso mantiene una continuità globale sotto il profilo architettonico con lieve movimento planivolumetrico e prospettico, in particolare nella movimentazione dei prospetti e della linea di gronda del tetto, che rendono l'intero intervento in piena sintonia con la tipologia e le caratteristiche dei fabbricati storici della marina e con quelli posti nelle immediate vicinanze e dintorni, il tutto preferibile ad altre simulazioni studiate in fase di progettazione per un miglior inserimento nel contesto paesaggistico limitrofo in maniera armoniosa e compatibile con lo stesso .

La futura realizzazione dell' edificio è un completamento del tessuto urbano già esistente dell' area circostante, è stato progettato su due livelli in conformità a quanto previsto nel piano operativo, oltre ad aver creato un allineamento proporzionato sotto il profilo prospettico .

Nota di merito da sottolineare è la scelta progettuale ricaduta sulla realizzazione di una Villa monofamiliare con caratteristiche, finiture e materiali scelti di alta fascia qualitativa, il tutto privilegiando in minor consumo di suolo, rispetto ad altre scelte progettuali più invasive e con caratteristiche diametralmente opposte, quali formazione di più unità immobiliari, implicando possibile maggior consumo di suolo ed area impermeabili, oltre a alla maggior presenza di persone abitanti gli alloggi e relativi standard .

L'altezza dell'edificio non crea alcun impatto sul profilo visivo altimetrico e dello skyline dell' area circostante, in quanto gli edifici circostanti esistenti risultano in gran parte elevati su due piani fuori terra, gli edifici circostanti a solo piano terra sono edifici di vecchia costruzione con altezze ragguardevoli sia interne che esterne tipiche dell'epoca, in particolare l'edificio posto direttamente sul confine lato Massa .

Nella progettazione delle forometrie esterne delle facciate, in senso verticale ed orizzontale, è stata data particolare attenzione ad un rigoroso allineamenti delle stesse, oltre che ad un adeguato rapporto tra spazi vuoti e pieni, in particolare nei tre prospetti principali visibili .

La motivazione del mantenimento della recinzione sulla via Puccini e Duca della Vittoria è stata dettata dall'obiettivo di conservazione di elementi e particolarità architettoniche storiche tipiche della zona, ed in quanto quale opera testimoniale antecedente all'anno 1942 e risalente alla costruzione originaria .

L'intento progettuale ed il messaggio architettonico di quanto in oggetto è basato su una uniformità globale dell'edificio con elementi architettonici uniformi ed univoci, risultando l'intera progettazione sotto il profilo architettonico, un intervento che non altera il paesaggio e si inserisce completamente nel contesto ambientale, risultando coerente e compatibile con quello posto nelle immediate vicinanze .

L'impiego dei materiali e delle tecniche di finitura dell'opera, in relazione ad altre possibili, è stata preferita anche in considerazione delle costruzioni tipiche del luogo .

La progettazione è stata redatta in base a quanto previsto dal regolamento edilizio comunale, dalle norme tecniche vigenti, oltre che dalle migliori tecniche costruttive .

Opere di Mitigazione

Per quanto riguarda le opere di Mitigazione sia visive che ambientali finalizzate ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, l'opera è stata progettata con caratteristiche volumetriche e tipologie nei materiali e nei colori, al fine di non creare alcun impatto possibile nel contesto paesaggistico ed in piena sintonia con l'intorno, ma anzi migliorando un'area precedentemente degradata .

L'intervento esternamente è completamente realizzato con l'impiego di caratteristiche architettoniche tipiche dell'edificato storico della marina, che creano un inserimento armonizzato nel contesto circostante ed elemento di forte valorizzazione ambientale e di recupero ;
il tutto come meglio dettagliatamente già descritto in precedenza nella valutazione delle scelte progettuali ed in Particolare :

- identificazione estetica globale dell'edificio nel suo complesso mantiene una continuità univoca sotto il profilo architettonico per la tipologia dei materiali, che rendono l'intero intervento in piena sintonia con la tipologia dei fabbricati delle immediate vicinanze con elementi identificativi uniformi per l'intero complesso ;
- progettazione dell'edificio su due piani fuori terra, in modo da non creare alcun impatto visivo sul profilo altimetrico, allineamento delle forometrie esterne delle facciate con un adeguato rapporto tra spazi vuoti e pieni ;
- aree destinate a verde e relativo Mantenimento e Nuova piantumazione delle essenze, come già detto, è un aspetto fondamentale per una buona riuscita dell'intero intervento ed opera di mitigazione visiva, in particolare attraverso dotazione di piantumazioni idonee, di specie vegetali di tipo autoctono e coerenti con lo stato dei luoghi oltre che una riqualificazione dell'intera area ; il tutto in funzione di schermatura naturale dell'edificio stesso ed al fine del rispetto e della privacy sia delle persone che abiteranno l'alloggio, che dei relativi fabbricati limitrofi confinanti ;
- l'area destinata a parcheggio sarà in parte realizzata in “prato forte” con erba per limitare la superficie pavimentata dell'intero intervento ;

Inoltre quale elemento di mitigazione meritevole di nota è il fatto che le soluzioni sono state progettate e preferite ad altre soluzioni alternative, per mantenere gli elementi architettonici identificativi ed inserirsi in maniera armoniosa e compatibile nel contesto paesaggistico limitrofe .

Non vi sono effetti negativi nè di eventuali compensazioni nel tipo d'intervento in progetto .

Per tutti questi motivi, e per quanto sopra descritto, si ritiene che l'intervento previsto dal Piano di Recupero sia coerente con gli obbiettivi del Piano Operativo, nonché con le prescrizioni paesaggistiche - ambientali , sia in termini socio economici, che storici, che di utilizzo e sviluppo del territorio .

Per quanto non espressamente relazionato, previsto in progetto, si fa riferimento alle tavole grafiche ed alla documentazione allegata alla presente .

(firmato digitalmente)

Il Tecnico Progettista

Enrico Ing. Zangani