

PIANO ATTUATIVO  
"EX CONCERTIA GUIDI-ROSELLINI"  
PESCIA - VIA DEL GIOCATOIO  
PER IL RECUPERO DEL FABBRICATO  
AD USO RESIDENZIALE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

LUGLIO 2010

Proprietà: Società Stella Alpina s.r.l.

STELLA ALPINA S.R.L.  
Via del Giocatoio, 57012 PESCIA (PT)  
C.F./P. I.V.A. 01009010479

Progettisti: Architetto Irene Corradi  
Architetto Giovanni Landucci



Dr. Arch. CORRADI IRENE

Dr. Arch. LANDUCCI GIOVANNI

## RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

La ex conceria Guidi e Rosellini o conceria " mura del Duomo " sita in Pescia via del Gioicatoio, è costituita da due corpi di fabbrica posti a cavallo della suddetta via , uno di maggiore grandezza a nord, che è stato oggetto di piano di recupero completato fin dal 2002, e l'altro di minore grandezza che è rimasto sempre allo stato originario e che è oggetto della presente richiesta di Piano di Recupero.

Questo organismo edilizio che chiameremo " concia sud " è sito ai margini dell'agglomerato urbano del terziere del Duomo, in prossimità della zona pedecollinare.

Prima degli anni 60 era destinato in parte a conceria ed in parte ad appartamenti; questi ultimi subirono una trasformazione in locali di lavoro ad uso tranceria per complementare la conciatura delle pelli. L'attività lavorativa è cessata nell'anno 1988 e nell'anno successivo è avvenuto il passaggio di proprietà all'attuale Soc. Stella Alpina srl.

Con il recupero avvenuto della porzione nord della ex concia, " la concia sud " si è venuta a trovare in un contesto urbanizzato di completamento del centro storico sul lato di levante della città che ha assunto caratteristiche residenziali- commerciali-terziarie , costituendone una evidente anomalia che ne consiglia un adeguato recupero per un naturale completamento del tessuto edilizio esistente. Si ritiene che l'intervento richiesto con il piano di recupero per usi abitativi sia la logica destinazione da attribuire all'edificio. Trattandosi di un fabbricato che identifica una storica attività locale, si intende conservarne l'identità lasciando inalterata la volumetria e tutti i lineamenti architettonici con particolare riguardo alle aperture del piano primo tipiche degli spanditoi, in conformità di quanto già eseguito nel recupero della porzione a nord della via del Gioicatoio.

Si compone di due corpi di fabbrica che ne simboleggiano gli interventi succedutisi nel tempo .

**Il primo** che troviamo percorrendo la via del Gioicatoio da ovest verso est è costituito da vari locali :

---quello in angolo fra la via ed un parcheggio privato della Società identifica la ex tranceria , e si compone di due locali al piano terreno e di altrettanti sovrastanti al

piano mezzanino ed al piano primo; essendo stato oggetto di ristrutturazione come sopra detto, le murature al piano terra sono in pietrame ed ai piani sovrastanti in laterizio ; i solai intermedi ed il tetto sono in parte in laterizio armato ed in parte a travi in ferro e tavellonato, con pavimenti grezzi in cemento.

Il secondo corpo confina sul lato sud, che prospetta sul parcheggio, è costituito da una porzione dell'edificio originario ed è composto da due vani al piano terra e da un ampio vano al piano primo; le murature sono tutte in pietrame, i solai intermedi in laterizio e la copertura a capanna in legname.

**Il secondo**, separato dal primo corpo al piano terra da un passaggio coperto che dà accesso alla proprietà Fedi, identifica la vecchia conceria con un ampio locale al piano terra ed un sovrastante verone al piano primo destinato a spanditoio che si unisce al primo corpo di fabbrica. Anche in questo fabbricato le murature di piedritto sono costituite da pietrame, con solai in parte a travi in ferro e voltine ed in parte in laterizio armato, mentre la copertura è in legname,

Le pavimentazioni sono in lastre di pietrame al piano terra ed in mezzane di cotto al piano primo.

Tutte le coperture in legname dell'organismo edilizio sono state oggetto di rifacimento nell'anno 2000 con apposita D.I.A.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Con l'intervento richiesto s'intende recuperare la "concia sud" per usi abitativi, realizzandovi n. 5 appartamenti dei quali uno al piano mezzanino e quattro al piano primo. Il piano terreno verrà destinato a parcheggi, ripostigli locali di sgombero e vano scale.

### **Piano terreno :**

Detto piano verrà quasi interamente destinato a parcheggi per soddisfare gli standard edilizi di cui alla L. 122/89 e l'art. 6 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente

--nel primo corpo di fabbricato il vano in angolo fra la via ed il parcheggio verrà utilizzato per uso garage con la dotazione di due posti auto ; il vano adiacente lungo la strada verrà utilizzato per ricavare le scale che disimpegnano n. 3 appartamenti, uno del piano mezzanino e due del piano primo, e per le cantinette.

I residui vani che hanno accesso dal parcheggio verranno destinati a locali di sgombero e ripostigli.

---nel secondo corpo di fabbrica l'ampio locale al piano terreno verrà destinato a parcheggi con la dotazione di n.8 posti auto.

Complessivamente per i 5 appartamenti verranno realizzati n. 2 posti auto per ciascuno per un totale di n. 10 posti auto

Per consentire una migliore immissione e uscita lungo la via del Giocatoio, verrà idoneamente allargata l'attuale accesso carrabile.

**Piano mezzanino :**

In detto piano verrà realizzato un unico appartamento, che sarà composto da zona giorno, con scaletta che conduce ad un piccolo soppalco dal quale si potrà accedere ad un terrazzo a tasca da ricavare sulla falda del tetto lato est che si affaccia su un ampio giardino e da zona notte con due camere matrimoniali, doppi servizi e locale di sgombero.

**Piano Primo :**

In questo piano verranno realizzati n. 4 appartamenti, che avranno accesso n. 2 da una scala da ricavare nel vano lungo la via del Giocatoio nel primo corpo di fabbrica, ed i restanti n. 2 sempre da via del Giocatoio al termine della rampa.

Ogni appartamento sarà composto da zona giorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta bagno e ripostiglio

**L'intervento previsto si configura come una ristrutturazione edilizia,** in

quanto le opere necessarie per la sua concretizzazione si limitano esclusivamente alla realizzazione di divisori interni e di tutta l'impiantistica elettrica, idraulica, sanitaria di riscaldamento e l'adeguamento delle strutture esistenti alle normative attuali di legge che disciplinano tali interventi. Sono previste alcune modifiche prospettiche che si limitano all'allargamento del portone che dà accesso al garage, alla realizzazione di una porta in luogo di una finestra esistente per l'accesso agli appartamenti da via del Giocatoio al termine della rampa stradale ed alla terrazza a tasca sulla falda interna del n. (1)

La zona è dotata di tutti i servizi necessari, che si trovano installati lungo la via del Giocatoio, come fogna nera, bianca, acquedotto, gas

**DATI URBANISTICI**

Dati catastali : foglio di mappa n. 8 mappali n. 16 sub 7 – 16 sub 8 – 19

Dati relativi al P.R.G. : Zona " R 5 " disciplinata dagli art. n. 49 e n. 498/5  
delle N.T.A.

**Superfici nette e volumi ESISTENTI** come da progetto allegato

S.U.N. del piano terreno	mq. 390,77	VOLUME	mc. 1.527,24
S.U.N. del piano mezzanino	mq. 196,48	VOLUME	mc. 801,37
S.U.N. del piano primo	mq. 353,86	VOLUME	mc. 1.800,28
<b>Totali</b>	<b>S.U.N. mq. 941,11</b>	<b>VOLUME</b>	<b>mc. 4.128,89</b>

### Superfici nette e volumi di PROGETTO

S.U.N. del piano terreno	mq. 390,77	VOLUME	mc. 1.567,48
S.U.N. del piano mezzanino	mq. 191,46	VOLUME	mc. 691,72
S.U.N. del piano primo	mq. 307,30	VOLUME	mc. 1.527,09
<b>Totali</b>	<b>S.U.N. mq. 889,53</b>	<b>VOLUME</b>	<b>mc. 3.786,29</b>

### Superfici nette e volumi DI progetto relativi alla residenza

S.U.N. del piano mezzanino	mq. 191,46	VOLUME	mc. 691,72
S.U.N. del piano primo	mq. 307,30	VOLUME	mc. 1.527,09
<b>Totali</b>	<b>S.U.N. mq 498,76</b>	<b>VOLUME</b>	<b>mc. 2.218,81</b>

*Si precisa che le variazioni dei volumi ,rispetto a quanto indicato nel Rapporto Preliminare,sono dovute alle maggiori altezze dei solai ,previste per il passaggio dell'impiantistica*

### VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Superficie utile netta ( S.U.N. ) **relativa alla sola residenza**

$$\text{mq. } 191,46 + 307,30 = \text{MQ. } 498,76$$

Le N.T.A. all'art 3 comma 12 stabiliscono il parametro ab/mq in 30 da cui

$$\text{Mq. } 498,76 / 30 = \text{n. } 17 \text{ abitanti}$$

$$\text{abitanti } 17 \times 24 = \text{mq. } 408 \text{ da monetizzare}$$

Pescia li , 27 Luglio 2010

I Tecnici

Dr. Arch. Irene Corradi

Dr. Arch. Giovanni Landucci

