COMUNE DI SAN VINCENZO

Piano di Recupero di iniziativa privata per l'ex officina Bensi

RELAZIONE TECNICA

-STUDIO TECNICO-
Geom. Gherardo Zanette

-STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE -
Dott.Ing. Luca Bonannini

Committente : Dott. Vicini Gabriele legale rappresentante
Soc. Star Immobiliare

INDICE:

- GENERALITA'
- STATO ATTUALE
- CRITERI DI SCELTA URBANISTICA
- FINI NORMATIVI
- FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

GENERALITA'

Il presente Piano di Recupero ha come scopo la ristrutturazione e riqualificazione dell'edificio in oggetto in notevole stato di degrado ,è situato nel Comune di San Vincenzo (LI) Via Vittorio Emanuele II n°90,92,94, censito al N.C.E.U del detto Comune al Foglio 2, Particella 436 sub 10 e foglio 2 part 2515 sub 2

L'area oggetto di intervento si trova su area classificata dal vigente Piano Strutturale "I.5" (Sottosistema insediativo Centrale) normato dall'art. 19 del P.S.,

L'immobile è situato centralmente tra le Vie Vittorio Emanuele II°(fronte ovest) e Via Impastato (fronte Est).

STATO ATTUALE

Il complesso edilizio è costituito principalmente da una copertura a falde inclinate e strutturalmente realizzato in muratura ordinaria, con pilasti, travi e tamponature in muratura.

L' immobile in oggetto era utilizzato come officina meccanica per automezzi, attività ormai dismessa da diversi anni, e si estende nella fascia centrale della zona pedonale del Comune di San Vincenzo, di preciso ad Ovest il fabbricato si affaccia su Corso Via V. Emanuele II, ad Est sulla recente Via G. Impastato, a Nord e Sud confina con altre proprietà.

Particolare Corso Pedonale Via V.Emanuele II

L‘accesso principale dell’edificio è sul Corso pedonale facilmente riconoscibile per la sua rinomata e storica facciata dell’Ex Officina Bensi, ad oggi è stata messa in sicurezza con un ponteggio di servizio al fine di impedire caduta dall'alto di parti pericolanti che possono recare danno a cose e persone .

Il secondo accesso all’edificio è posto sul fronte Sud di Via Impastato ed era utilizzato per l’ingresso di automezzi .

Il fabbricato, dopo attento sopralluogo reca segni tipici dell'abbandono e presenta un degrado strutturale e architettonico evidente .La struttura è inagibile , in particolare il corpo di fabbrica principale presenta infiltrazioni e deterioramento strutturale della copertura e dei fronti prospettici .

Particolare accesso Via Impastato

CRITERI DI SCELTA URBANISTICA

I concetti ai quali si ispira il presente Piano di Recupero sono:

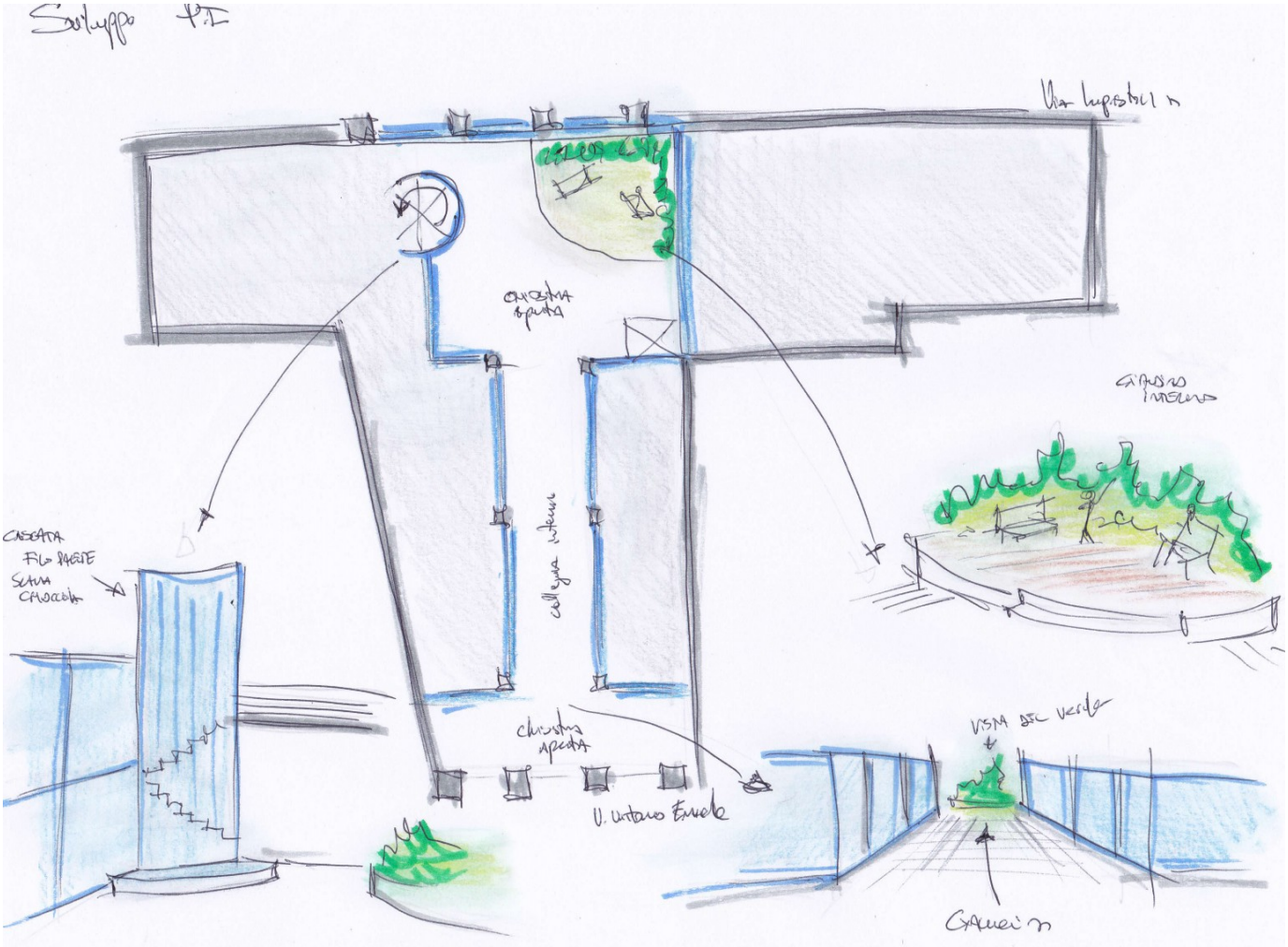
- recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente
- valorizzazione delle funzioni urbane con il collegamento tra Via Vittorio Emanuele II e Via Impastato
- promozione della vitalità delle aree urbane centrali

L'intervento edilizio proposto consiste nella ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile denominato "Ex Officina Bensi" in un edificio destinato ad attività urbane, direzionali e residenziali studiato per garantire una struttura di pregio e di rigenerazione del tessuto edilizio esistente, migliorando il funzionamento della zona pedonale, la viabilità, i servizi del centro urbano e la riqualificazione edilizia su Via Impastato, una delle strade principali del centro attualmente povera di manutenzione e priva di particolari architettonici degni di un'arteria principale.

Particolare Via Impastato

Data la posizione strategica dell'immobile , il presente piano di recupero intende sviluppare un percorso, all'interno del fabbricato che colleghi la zona pedonale ,Via Vittorio Emanuele II con Via Impastato, una delle arterie principali del paese garantendo cosi un miglioramento della viabilità pedonale.

Particolare Bozza Sviluppo Pianto Terra



Su Via V. Emanuele II° si sviluppa il percorso pedonale via centrale e vitale che riveste cosi un ruolo di primaria importanza sia dal punto di vista turistico che urbanistico per la città di San Vincenzo, grazie alla riqualificazione che si intende attuare fa si che la ‘’zona blu’’ abbia uno sviluppo commerciale e turistico realizzando una galleria pubblica, interna al fabbricato in oggetto, che si estenderà dal Fronte Ovest, ovvero dal Corso V. Emanuele II, a Via Impastato, arricchendola con una zona a cielo aperto ove si svilupperà un'area verde e una cascata a filo parete.

La galleria avrà un’altezza di 300cm ed altrettanta larghezza nella quale si svilupperanno fondi commerciali su due livelli dotati di ampie vetrine, fino alla chiostra aperta.

Sottostante il piano terra si andrà a sviluppare un piano interrato con destinazione d'uso autorimessa seguendo le prescrizioni della L. 122/89 a servizio delle Unità Immobiliari facente parte dell'immobile, la quale sarà accessibile da ascensori e scale d'emergenza, inoltre verranno realizzate aspirazioni naturali o meccaniche per eliminazione dei gas di scarico delle vetture.

Sovrastante il piano terra si svilupperanno altri fondi commerciali / direzionali con un altezza di 300cm collegati con una seconda galleria, questi dotati dei requisiti minimi richiesti, ai quali dovranno essere aggiunti servizi o spazi specifici a seconda dell' esigenze delle nuove attività che vi si andranno a insediare.

Sovrastante i due piani a scopo commerciale si realizzeranno tre piani residenziali.

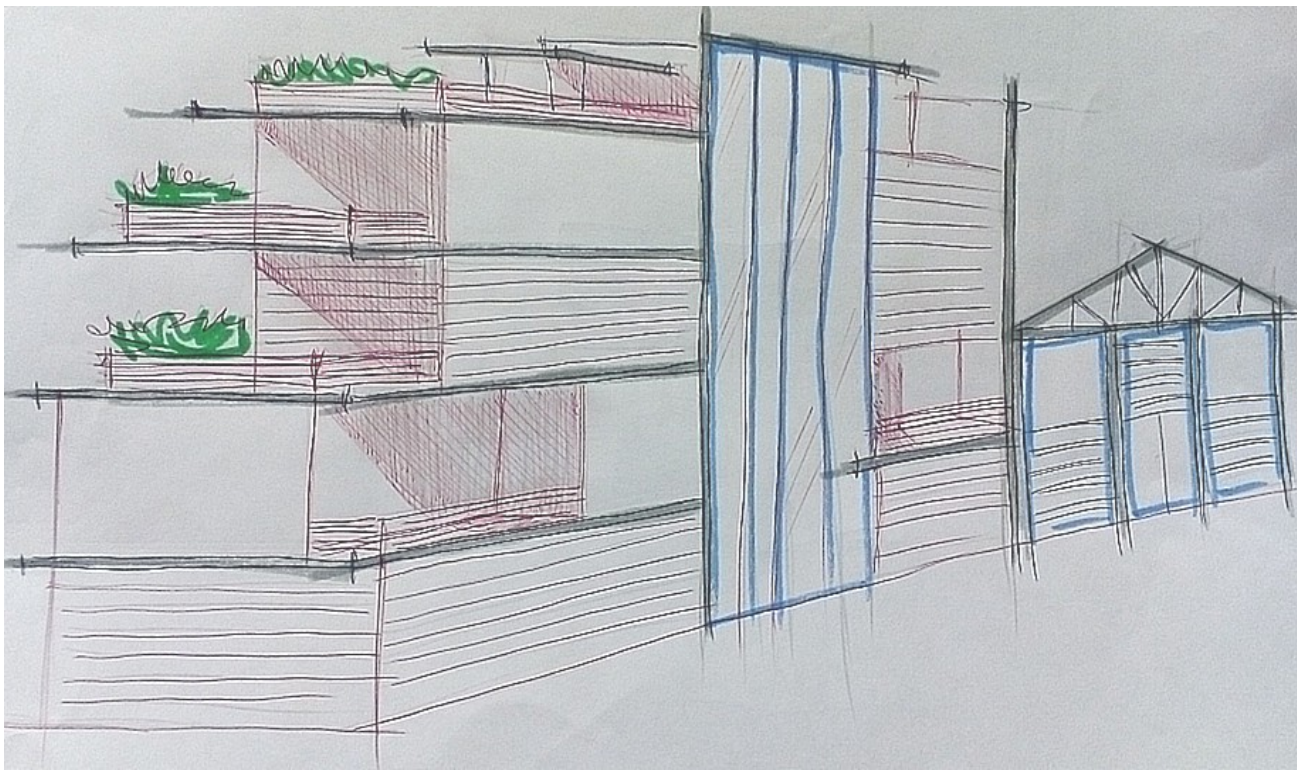
È senza dubbio interesse dell’Amministrazione Comunale, in un’ottica di sostegno al turismo ed incentivo alla crescita economica del Comune, valorizzare e rendere quanto più possibile gradevole e fruibile, sia per i cittadini che per i turisti, Corso Vittorio Emanuele II° ,e la via Impastato creando nuovi posti di lavoro legati alle attività commerciali che si potranno così insediare e garantire una struttura fruibile non solo nella stagione estiva , ma anche nel periodo invernale.

A seguito di sopralluogo sul posto con la Soprintendenza di Pisa il giorno 10.11.2014 al fine di visionare per via diretta l'immobile oggetto del presente piano viene accertato lo stato di degrado nel suo complesso e a parte la facciata principale non presenta particolari elementi architettonici degni di rilievo.

Di fatto la facciata principale verrà ripristinata donandole il suo antico splendore , sostituendo gli infissi ormai in deterioramento e i bandoni scorrevoli degni dell'attività che vi era insediata.

La scelta tecnica del recupero edilizio è stata di snellire il fabbricato realizzando due blocchi distinti all'interno delle mura dell'immobile in oggetto e separati dalla chiostra sopra descritta per migliorare la vivibilità interna, l'illuminazione, l'areazione dei locali.

Particolari Bozze



Architettonicamente si è scelto uno stile odierno con ampie aperture strutturali segnate da linee marcanti le forme principali del recupero che si andrà a realizzare, inserendo aree verdi tipiche della costa mediterranea,mentre la scelta dei materiali e dei colori con tendenze di tonalità sabbiose inserendo aperture finestrate.
Sul fronte di Via Impastato inoltre si prevede la riproduzione in chiave moderna della facciata prospiciente via Vittorio Emanuele II con inserti in vetro e legno .

GINESTRA ODOROSA

LENTISCO

CISTO MARINO

GINESTRA DEI CARBONAI

La riqualificazione edilizia quindi comporterà un adeguamento delle strutture nei confronti delle norme in vigore , sia per opere portanti, ma anche d'isolamento termico ed acustico.
La progettazione sarà attenta all'approccio degli utenti, modalità di frequentazione della struttura e permanenza al suo interno, da parte di persone e degli ambienti stessi garantendo il benessere interno e la sicurezza dello stesso.
La struttura che si intende realizzare rispetterà la funzionalità nella sua forma migliore con soluzioni tecniche e architettoniche "modulari e dinamiche" che permettono e favoriscono sinergie tra struttura, vetro, metallo, legno ottenendo elementi architettonici di pregio.

Sarà posta una accurata analisi del luogo dove dovrà sporgere l'opera, valutando la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, e le caratteristiche morfologiche e climatiche della zona. Si esalterà l'impatto nel dialogo con l'ambiente circostante, rispettando i più severi parametri qualitativi e applicativi per quanto riguarda la sicurezza, resistenza alle condizioni climatiche anche le più avverse.

Il complesso edilizio sarà intonacato a civile e finitura a velo , pitturata con colori tenui tipici della zona.

Gli elementi di decoro facilmente identificabili negli elaborati grafici saranno dei rivestimenti in Eps applicati alla struttura e con disegno e forma come indicato nel disegno di progetto, i parapetti dei terrazzi saranno in acciaio preverniciato di colore chiaro ''sabbia'' come indicato negli elaborati di progetto

Si prevede di realizzare infissi con sistemi di oscuramento interno o persiane a scomparsa all'interno della muratura .

Riguardo la galleria e gli interni I materiali utilizzati di particolare pregio prevedono l'utilizzo di pavimenti naturali quale pietra/marmi .

FINI NORMATIVI

Le opere sopra descritte sono coerenti con i piani strutturali in vigore e in adozione , e seguono le prescrizioni della L.R.T 65/20014, meglio specificato nell'allegato 30 del presente piano di recupero.

L'intervento viene determinato a parità di volume esistente, calcolato secondo parametri urbanistici ed edilizi come da L.R. 64/r , ricavato dalla SUL esistente per l altezza interna netta (Hin), di fatto il volume in progetto utilizzato è inferiore rispetto al volume utilizzabile e visibile nelle tavole grafiche.

Tutte le unità immobiliari insediate nella ristrutturazione non avranno SUL. Inferiore a 65,00 mq e ad ognuna sarà garantito posto auto ricavato con adeguato calcolo ai fini della L. 122/89.

Tutti i locali aperti al pubblico avranno altezza di 300 cm e ogni vano rispetterà i requisiti igienico- sanitari e aereoilluminanti delle norme in vigore.

Ogni residenza e fondo commerciale sarà debitamente isolato acusticamente sia nelle pareti divisorie che nei rispettivi solai , garantendo ogni vano indipendente e accogliente.

Le canalizzazioni di gronda seguiranno art. 908 del C.C. Ovvero verranno installate le gronde e pluviali all'interno delle mura di proprietà o a filo di esse.

Le luci poste al piano secondo e terzo serviranno esclusivamente al termine stesso e verranno installate ad un'altezza di 200cm dal piano di calpestio delle unità immobiliari interessate come da art. 905 del C.C.

Le aperture poste al secondo e terzo piano rispetteranno art. 905 del C.C. Lasciano 1,50 ml minimo dalla parete perimetrale di proprietà impedendo qualsiasi tipo di affaccio nelle proprietà limitrofe.

ai fini del D.P.R. 11,07,1980 n°753 art 49 si precisa che in tutti gli elaborati grafici si riporta la distanza dal primo binario all'immobile interessato, evidenziando le zone soggette a deroga da parte delle F.F.S.S. .
La società RFI a rilasciato autorizzazione in deroga con nota : Class :OC1 P/121/13 del 11.11.2013 già in possesso del Comune di San Vincenzo.

FATTIBLITA' DELL'INTERVENTO

Il presente piano di recupero va a riqualificare e riorganizzare il fabbricato denominato Ex offina Bensi ad oggi in profondo stato di degrado e posizionato centralmente alla zona pedonale, il tutto senza il consumo di nuovo suolo.
Le opere di progetto, oltre a realizzare un immobile di pregio, garantiranno nuova connessione urbana tra Via Vittorio Emanuele II e Via G.Impastato, collaborando allo sviluppo economico e turistico della zona pedonale data la presenza di nuove attività urbane, direzionali e residenziali rigenerando cosi il tessuto edilizio esistente.

San Vincenzo

Geom Gherardo Zanette

Dott. Ing. Luca Bonannini