

# Piano di Recupero

ai sensi della  
L.R. 65/2014  
art. 35

## COMUNE DI PORCARI

SETTORE URBANISTICA Piazza Felice Orsi, 1 - 55016 Porcari (LU)



Proprietà:

**cofil** s.r.l.

**PIANO DI RECUPERO AL COMPLESSO INDUSTRIALE PER LO SPOSTAMENTO DI VOLUMETRIA DA REALIZZARSI IN PORCARI VIA ROMANA OVEST 212 E RELATIVA VARIANTE PUNTUALE AL R.U. E P.S. AI SENSI DELL'ART. 8 D.P.R. N°160 DEL 07/09/2010 E ART. 35 DELLA L.R. 65 DEL 10/11/2014**

oggetto:

Relazione descrittiva

data

**DICEMBRE 2014**

tavola n.

16

progettista:

**dott. arch. ezio andreotti**

via Don Aldo Mei 64/k 55012 Capannori (LU) - tel e fax: +390583429869 - e-mail: e.andreotti@archiworld.it

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA L'INTERVENTO PER IL PIANO DI RECUPERO RELATIVA ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE POSTO IN COMUNE DI PORCARI LOCALITA' RUGHI VIA ROMANA OVEST 212.**

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata è volto principalmente al recupero e lo spostamento di volumetria esistente posta all'interno della proprietà del complesso industriale posto in Porcari via Romana ovest 212 per il quale si evidenzia la necessità di trasformarsi in variante puntuale al Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale Vigenti ai sensi dell'art.8 d.p.r. 160/2010 e l.r.t. 65/2014. Tale Piano Attuativo si articola su un'unica Unità Minima di Intervento , relativa all'insediamento industriale nel centro abitato posto nel Comune di Porcari e precisamente località Rughì via Romana Ovest 252.

L'area in oggetto viene inserita in un contesto extra-urbano e dall'estratto del regolamento urbanistico l'area è evidenziata, nell'art. Art. 17 - Zone D.1 aree produttive prevalentemente edificate -, ed in parte nell'art. 106 - Zona E 4 aree di pianura ad indirizzo colturale promiscuo -.

Come precedentemente indicato, l'intervento urbanistico è volto essenzialmente recupero di volumetria esistente posizionata all'interno della zona di cui all' . Art. 17 - Zone D.1 aree produttive prevalentemente edificate – insediandola all'interno della zona omogenea di cui all'art. 106 - Zona E 4 aree di pianura ad indirizzo colturale promiscuo – zona posta all'interno della proprietà e comunque in aderenza alla zona industriale.

La disciplina del recupero previsto mira alla riqualificazione funzionale del contesto industriale mediante la sostituzione e l'eliminazione di elementi incongrui inseriti in tempi recenti; sotto il profilo morfologico visto che non vi sono elementi significativi che caratterizzano testimonianze storiche si provvederà alla ristrutturazione urbanistica dell'area urbana principalmente di carattere industriale.

Oltre a ridisegnare ed a ristrutturare l'ambiente per migliorare la qualità urbana, si prevede un assetto urbanistico al fine di poter eliminare una situazione incongrua al contesto logistico esistente spostandola, mantenendo la stessa volumetria insediandola ai limiti di proprietà riqualificando il contesto urbano mediante una progettazione edilizia di tipo industriale.

Attualmente gli immobili interessati dalla redazione del presente P.d.R. Sono pervenuti alla Società Cofil srl a seguito atto di compravendita ai rogiti del Notaio

LAMBERTO GIUSTI rep. 11128 del 19/05/2009 reg. il 16/06/2009 al n. 6593, e risultano censiti all' Agenzia del Territorio di Lucca al Catasto fabbricati del Comune di Porcari nel foglio n. 1, dal mappale 262 sub 6 categoria D7 con rendita di € 58.198,00 e relativamente al terreno posto sul lato est al Catasto terreni dal mappale 266, semin. arb. classe 2, di are 14.90, R.D. € 10,77 e R.A. € 6,16 di detto comune ed inseriti nell'attuale Regolamento Urbanistico in zona omogenea identificata per la maggior parte nell'art. Art. 17 - Zone D.1 aree produttive prevalentemente edificate -, ed in parte nell'art. 106 - Zona E 4 aree di pianura ad indirizzo colturale promiscuo -.

Al fine della legittimità Urbanistica il fabbricato ed il terreno di pertinenza è stato identificato in forza a vari atti autorizzativi meglio specificati nell'allegato "A" alla presente relazione.

Da una accurata lettura delle cartografie che da evidenti caratteristiche costruttive, risulta costruito in periodi diversi con interventi edilizi che hanno configurato il complesso industriale nella sua massima configurazione mantenendosi per la sua attività nel corso degli anni sempre in crescendo in un buono stato fisico strutturale per mantenere l'attività in efficiente stato.

Pertanto, viste le condizioni strutturali, visto che il complesso è privo di ogni valore architettonico e di testimonianza storica, la redazione del presente piano è volta principalmente al recupero delle attuali volumetrie mediante intervento di ristrutturazione urbanistica come definito dalla L. R. T. 3 gennaio 2005 n1 art. 73 al fine di poter operare per una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

Conoscendo il contesto geografico, strutturale ed ambientale della zona, il progetto che andremo a realizzare prende in considerazione il completamento dell'area limitrofa all'interno della proprietà ed alla destinazione d'uso principalmente di tipo industriale.

A tal fine modificando le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, la consistenza volumetrica esistente, lo stato di fatto della locazione dell'immobile, hanno orientato, previa riorganizzazione distributiva, funzionale, logistica e planivolumetrica, lo spostamento dell'attuale volumetria in una zona omogenea che comunque mantiene le caratteristiche della destinazione d'uso prevalente di tipo industriale.

I lavori consisteranno nello smontaggio completo degli immobili esistenti ad uso deposito, la demolizione delle esistenti pavimentazioni e fondazioni e la loro ricostruzione adeguandoli alla nuova legislazione sismica, mantenendo l'uso dei materiali e tecnologie esistenti mantenendo l'assetto figurativo.

Pertanto, previa realizzazione di idonee fondazioni, la struttura portante verticale ed orizzontale sarà in acciaio zincato, tamponatura esterna, pareti divisorie interne e copertura in pannelli di tipo sandwic di idoneo spessore al fine di adempiere alle vigenti normative sia per i requisiti acustici e termici. Il tutto previa realizzazione di impianti idro termici sanitari ed elettrici a norma delle vigenti normative, infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato, pavimenti in c.l.s. di tipo industriale, eventuali rivestimenti in grès porcellanato.

L'area esterna di pertinenza a corredo degli edifici sarà destinata in parte a spazi per la viabilità e posti auto ed in parte a verde corredato da alberature e siepi di essenze tipiche della nostra zona.

Gli immobili saranno opportunamente allacciati alle opere di urbanizzazione pubbliche esistenti

L' intervento, a mio avviso, riesce a qualificare l'area urbana sia dal punto di vista qualitativo che da quello ambientale evolvendo il sistema socio-economico valorizzando l'attuale complesso industriale al fine di mantenere e migliorare il contesto urbano esistente.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati allegati.

Capannori, lì 20 dicembre 2014

arch. ezio andreotti

## ALLEGATO "A"

Oggetto: **LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE POSTO IN PORCARI LOCALITA' RUGHI VIA ROMANA OVEST 212 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "COFIL S.R.L."**.

Il sottoscritto arch. EZIO ANDREOTTI, n.c.f. NDR ZE1 61R03 E715J, domiciliato in Capannori via Don Aldo Mei 64k, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Lucca al n.331, in qualità di tecnico dichiara che gli immobili di cui in oggetto sono stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

### **2013**

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 39 del 20.12.2013 p.e. 397/2013 per "Demolizione di manufatto esistente ed addizione volumetrica"

S.C.I.A. del 30/09/13 n. 318 prot.n. 15292 sostituzione del manto mediante rimozione e smaltimento di eternit e posa di nuova copertura

S.C.I.A. del 21/05/13 n. 161 prot.n. 8211 per ristrutturazione di uffici al piano terra

### **2012**

S.C.I.A. del 30.05.2012 prot. 9012 pe.n. 186 per demolizione di fabbricato ex mensa e certificazione fine lavori del 21.08.2012 prot. 13599

S.C.I.A. del 02.12.2012 prot. 19451 pe.n. 489 per cambio di destinazione del piano terra e ristrutturazione dell'intero immobile con certificazione parziale fine lavori del 21.08.2012 prot. 13601

SCIA per fine lavori parziale del 21.08.2012 pe. n. 294/12 prot. 13601

### **2011**

Attestazione di Conformità in Sanatoria del 15.11.2011 prot. 18443 P.E. 463 rilasciata il 18.11.2011 per modifiche al fabbricato residenziale

### **2008**

D.I.A. del 02.12.2008 n. 459 Variante alla D.I.A. del 28.07.07 prot. 11987 n.306/2007

### **2007**

D.I.A. del 28.07.07 prot. 11987 n.306/2007 progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricato ad uso uffici a corredo di complesso industriale.

### **2004**

DIA per recinzione del 14.01.2004 pe. n. 7/04 prot. 563

### **2002**

D.I.A. del 28.05.2002 prot. 7939 ai sensi dell'art.2 comma 2 lett b) L.R. 52/99 per modifiche prospettiche a fabbricato industriale e successiva variante ai sensi art.39 L.R.52/99 del 21.12.2002 pe. N. 511

### **2001**

pe. 219/01 prot. n. 9154 del 13.06.01 ristrutturazione di fabbricato ad uso uffici

### **2000**

A.E. 176 del 20.07.2000 pensilina pe. n. 272/2000

DIA per uffici in sanatoria del 09.08.2000 pe. 329/00 prot. 13347

### **1999**

C.E. 26 del 19.02.1999 ristrutturazione fabbricato per uso mensa e successiva variante a mezzo di D.I.A. ai sensi LL.04.12.1993 n.493 e 23.12.1996 n.662 prot. 10996

### **1997**

C.E. 222 del 05.12.1997 ampliamenti fabbricato industriale

C.E. 148/97 variante alla C.E. 92/1994

**1996**

Variante alla CE 92/1994

D.L. 285/96 pe.n. 210 recinzione

DL285/96 opere interne pe.n. 223

**1995**

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L.47/85 n. 13 del 10.02.1995 fabbricato Z

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L.47/85 n. 25 del 17.02.1995 fabbricato Z

**1994**

A.E. 159 del 15.11.1994 recinzione terreno ed asfaltatura piazzale p.e. n. 330/94

Comunicazione ai sensi dell'art.26 L.47/85 pe.n. 214/94 opere interne C.E. 92 del 17.02.1994 ampliamento fabbricato industriale

**1993**

pe. n. 294/93 del 02.10.1993 prot. 12536 ampliamento fabbricato industriale

**1992**

pe.n. 116/92 ampliamento fabbricato per mensa e forno di veniciatura

Pe.n. 177/92 Concessione Edilizia in Sanatoria per Forno

**1991**

pe. n. 415/91 richiesta parere preventivo esaminato in C.E. nella seduta del 07.04.1992 con parere favorevole a condizioni

**1990**

pe.n. 36/1990 del 31.01.1990 prot. 1583 installazione cartelli

C.E. 11 del 07.02.1990 ampliamento fabbricato 3^ soluzione pe. n. 61

C.E. 5 del 26.01.1990 seconda variante alla C.E. 84/1987 pe. n. 108.

pratica 61/1990 opere interne

pratica 108/190 opere interne

**1989**

pe.n. 31/1989 ampliamento fabbricato 4^ soluzione

pe.n. 32/1989 seconda variante alla C.E. 84/1987

**1988**

variante alla C.E. 84/1987 pe.n. 001 prot.

**1987**

C.E. ampliamento fabbricato pe.n. 33/1987

C.E. ampliamento fabbricato industriale 2^ soluzione pe.n.174/1987

C.E. 84 del 16.11.1987 ampliamento fabbricato industriale sopraelevazione e trasformazione in uffici pe.n. 175/87

**1986**

Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L.47/85 del 30.09.1986 prot. 11163 p.e. B/37 - sfociata nella Concessione Edilizia in Sanatoria **n.118 del 05.02.1996**

**1985**

pe.n. 156/1985 recinzione

pe. n. 209/85 del 01.08.1985 prot.8367 tettoia carico e scarico

pe. n. 210/85 prot.8368del 01.08.1985 Ampliamento di capannone industriale e tettoia

pe. n. 211/85 prot.8369 del 01.08.1985 uffici annessi a complesso industriale

pe. n. 212/85 Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L.47/85 del 01.08.1985 prot. 8374

**1982**

Variante alla CE138/91 del 08.02.1982 pe. n. 19/82 prot. 1354

**1981**

L.E. 139/1981 ampliamento ripostiglio e servizi

**1972**

L.E. 130/1972 ampliamento capannone industriale

**1973**

L.E. 72/1973 fabbricato Z

**1969**

L.E. 18/1969 ampliamento capannone industriale

**1968**

L.E. 041/1968 costruzione di n. 2 appartamenti

L.E. 93/1968 fabbricato Z

**1961**

Autorizzazione 139 del 25.08.1961 fabbricato per officina meccanica

Capannori, lì 20 dicembre 2014

arch. ezio andreotti