

7

3.10.2017 gl.

6/2017

**Studio Associato Geometri Giorgi & Bonanni**

Geom. Davide Giorgi - Geom. Federico Bonanni

Via di Cafaggio, 19 - 56010 Avane (PI)

Tel. 050 862785 - Fax 050 862936

E-Mail: [davide@studiogiorgiebonanni.com](mailto:davide@studiogiorgiebonanni.com)E-Mail: [federico@studiogiorgiebonanni.com](mailto:federico@studiogiorgiebonanni.com)

Partita Iva 01948940505

Progettisti: ARCH. SIMONE CARRAI - GEOM. DAVIDE GIORGI - GEOM. VITTORIO TOCCAFONDO

Collaboratore: GEOM. FEDERICO BONANNI

**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA INTERNO AL COMPARTO 104  
SUB-COMPARTO 2

Ubicazione: Madonna dell'Acqua - Via San Jacopo, Via delle Palanche, Via del Gelso

Proprietà: Cuppoletti Tiziano e Cuppoletti Patrizia

**Titolo: RELAZIONE TECNICA E DELLO  
STATO DI DEGRADO**

data: Settembre 2017

SCALA: -----

Il Progettista

I Committenti

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E VERIFICA DELLO STATO DI DEGRADO

La presente istanza propone una Variante al vigente Regolamento Urbanistico per la nuova individuazione di una Zona di Recupero riguardante area in condizioni di degrado urbanistico compresa tra via del Gelso, via san Jacopo e via delle Palanche. Lo scopo è di raggiungere una riqualificazione mediante lo smantellamento degli annessi condonati, riconducibili a diversa epoca storica, tipologicamente incongrui, fatiscenti ed inutilizzati e la realizzazione di numero tre unità residenziali unitamente alla riorganizzazione ambientale degli esterni e degli edifici esistenti superstiti.

La variante interessa un'area di piccole dimensioni sita in zona periferica rispetto ai nuclei abitativi principali per la quale si è proceduto alla verifica di assoggettabilità a Vas (art.22 LR Toscana 10/2010). Con Determinazione dirigenziale n. 301 del 26.05.2014, si è provveduto ad escludere tale intervento a VAS visto che non sono emerse particolari criticità né sull'area, né sull'ambiente in questione.

L'area in questione nel R.U. ricade in zona B sottozona B1, non è gravata da vincoli ambientali ed è a prevalente carattere residenziale ove nei giardini di pertinenza sono state nel tempo edificati annessi in legno e lamiera misti a muratura alterando il tessuto residenziale preesistente formato da due fabbricati residenziali rimasti come in origine.

Questo comparto da comprendere nella Zona di Recupero può essere suddiviso in tre Sub-Comparti legati da altrettanti nuclei di proprietari:

(Sub-Comparto 1 proprietà Cuppoletti Ada, Romanelli Anna Maria e Romanelli Primo) Formato attualmente da porzione di fabbricato residenziale principale e da un manufatto di ampie dimensioni ad un solo piano fuori terra formato da numerosi locali adiacenti fra loro. Tale manufatto risulta legittimato da Concessione edilizia in Sanatoria n. 3269 del 24.06.2005.

(Sub-Comparto 2 proprietà Cuppoletti Patrizia e Cuppoletti Tiziano) Attualmente formata dalla rimanente porzione di fabbricato residenziale principale compresa nel sub-comparto 1, una unità residenziale derivata da condono (Concessione n. 849 del 09.05.96) e da ulteriore annesso in parte di antichissima costruzione ed in parte legittimato dalla medesima Concessione 849/96) oltre a



casotto in legno e pergolato posti a distanza di ml 1,50 dal confine e rispettanti quanto stabilito dall'art.9 bis delle NTA del R.U. vigente riguardo alle distanze dai confini e dall'art.50 del REU relativamente agli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

(Sub-Comparto 3 proprietà Bascherini Claudio), Attualmente formata da un fabbricato residenziale non schedato edificato negli anni '60 con accesso diretto da via del Gelso e da n. 4 annessi di varia natura e dimensioni. Si prevede di demolire gli annessi pertinenziali al fabbricato principale, legittimati da Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3602 del 03.05.2007, e realizzare, all'interno del resede di proprietà, una nuova unità abitativa ad un solo piano fuori terra utilizzando il volume condonato ed apportando un aumento volumetrico unatantum.

Le condizioni di degrado rilevate sull'intera area, non superabili con la normativa dell'individuazione urbanistica attuale, sono del tipo fisico, storico e sociale in quanto i manufatti secondari presenti, nella maggioranza legittimati da procedure di condono, sono stati costruiti con materiali eterogenei al limite della stabilità, antiestetici, non classificabili nella tipologia edilizia convenzionale, con scarso valore funzionale ma fortemente impattanti per l'ambiente edificato e naturale circostante.

Per il superamento di dette condizioni di degrado si propone pertanto, come individuato in dettaglio nella cartografia e negli elaborati allegati alla presente istanza, la Variante al R.U. per l'individuazione della Zona di Recupero da suddividere, per le successive procedure di Piano di Recupero, in tre Sub-Comparti come precedentemente distinti secondo i nuclei di proprietari.

Nell'ottica del raggiungimento di tali obiettivi si prevedono interventi quali:

- 1) La demolizione totale dell'intero volume degli annessi presenti;
- 3) La realizzazione su ciascun sub comparto di una nuova unità residenziale utilizzando il volume degli annessi esistenti oltre a lievi incrementi volumetrici unatantum.
- 4) La riqualificazione delle aree pertinenziali.
- 5) Il recupero dei fabbricati principali con interventi di ristrutturazione.
- 6) Previsione di garantire una superficie non residenziale o accessoria (Snr) per ogni Sub-Comparto pari al 15 % della superficie utile (Su).

In particolare i nuovi fabbricati saranno posizionati all'interno della fascia di rispetto di mt 30,00 dalla strada provinciale di via S. Jacopo e di via delle Palanche lasciando almeno ml 10,00 come

ammesso dall'articolo 26 del DPR 495/92 comma 3, considerando che altri fabbricati esistenti nell'area sono già ubicati all'interno della suddetta fascia di rispetto.

Per quanto concerne le reti dei pubblici servizi, l'intervento nel suo complesso non comporta opere di urbanizzazione collettiva, poiché si tratta semplicemente di allacciamenti alle reti di pubblici servizi esistenti sulla via Del Gelso, mentre non esistendo la rete fognaria pubblica, saranno previste opere di fitodepurazione vista la disponibilità di ampie zone di pertinenza. Tali opere comprenderanno gli allacci anche dei fabbricati residenziali esistenti, superando anche per essi le attuali condizioni di degrado igienico.

Infine, per evidenziare quanto risulti minimo l'impatto ai fini degli standard urbanistici riferiti ad una zona B sottozona B1, come quella in oggetto, si riportano i seguenti dati:

Superficie lotto mq 4837,00

Superficie coperta attuale mq 636,14

Rapporto di copertura attuale 0,13 mq/mq

Superficie coperta di progetto mq 692,55

Rapporto di copertura di progetto 0,14 mq/mq

Superficie Utile Lorda (Sul) attuale mq 785,26

Superficie non residenziale o accessoria (Snr) attuale mq 146,53

Superficie Utile Lorda (Sul) progetto mq 844,97

Superficie non residenziale o accessoria (Snr) progetto mq 221,78

Incremento Superficie Utile Lorda (Sul) mq 59,71

