

**Giorgio Elio
Bocchiola**

ARCHITETTO

●
Via San Francesco 11
56017 – Pontasserchio
San Giuliano T. (PI)

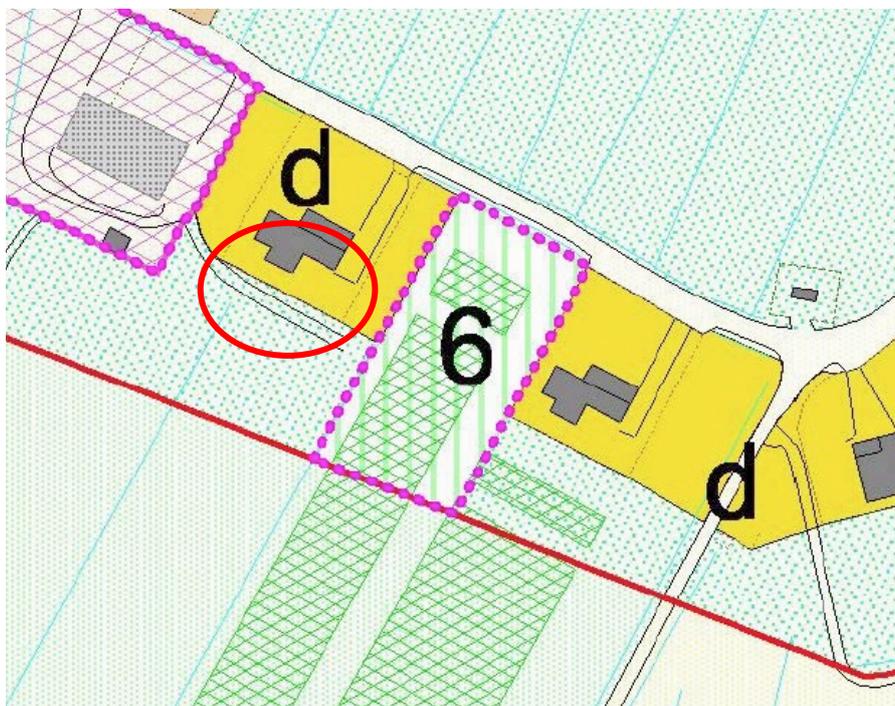
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - RELAZIONE ILLUSTRATIVA -

RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MISTA COMMERCIALE/AGRICOLA CON FRAZIONAMENTO
E PARZIALE CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE
art. 121 e art. 135 comma 2 lett. d) - L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.

via Carlo Marx, 144 – San Giuliano Terme (Pisa)

INDIVIDUAZIONE e DISCIPLINA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di intervento è ubicato a San Giuliano Terme in loc. San Martino Ulmiano, via Carlo Marx 144, si sviluppa ad un solo piano fuori terra ed è circondato da un resede ad uso esclusivo.



ESTRATTO RU: Scheda Norma n. 6 - U.T.O.E. 11 San Martino Ulmiano ed individuazione fabbricato sub 4

Il fabbricato è ricompreso in un comparto disciplinato dalla Scheda Norma del Comparto n° 6, all'interno dell'UTOE 11 - San Martino Ulmiano, che individua un Comparto Urbanistico composto dal suddetto fabbricato, da una serra e dal resede intorno ai due immobili, contraddistinto dal sub 6, e catastalmente a comune tra i due subalterni di cui sopra (vedi elaborato planimetrico allegato).

Di seguito si riportano alcune viste da via Carlo Marx che rappresenta l'unico punto di osservazione dal quale è visibile il fabbricato oggetto di intervento dalle strade pubbliche.

La destinazione urbanistica del comparto è E3 ovvero "Zona agricola speciale" soggetta alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato per l'attuazione della disciplina di dettaglio contenuta nella Scheda Norma che prevede le funzioni: residenziale, commerciale collegato al settore agricolo e turistico ricettivo (vedi scheda Norma allegata).

Il comparto è collegato all'attività agricola e sono consentiti interventi sui fabbricati esistenti fino alla ristrutturazione urbanistica con la previsione di ampliamento nel limite del raggiungimento di una Superficie Utile Lorda massima di 300 mq per un'altezza massima di 7,50 ml.



Foto 1: facciata nord su via Carlo Marx



Foto 2: l'immobile e via Carlo Marx



Foto 3: facciata sud

PROVENIENZA E LEGITTIMITA' URBANISTICA

Gli immobili sono stati acquisiti dalla Società Agricola del Bambù S.S. tramite asta giudiziaria, Esecuzione Immobiliare 302/07 e successivo Decreto di Trasferimento Immobiliare del Tribunale di Pisa Repertorio 780/16 del 27/10/2016.

Il fabbricato e tutto il complesso immobiliare sono stati oggetto di PMAA approvato con Delibera G.C. n° 245 del 30.06.1998 e successiva Convenzione del 23.10.2008.

I fabbricati sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia C98/0409 del 10.11.1998 e successivamente è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia A2001/0106 (Pratica n. 2001/144) del 11.07.2001, e successiva variante contestuale alla comunicazione di fine lavori del 09.10.2001, per il cambio di destinazione d'uso di parte (la porzione ad Est) della serra fissa prospiciente la via Carlo Marx in fabbricato commerciale per la vendita di prodotti agricoli per il quale è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 10.10.2001.

Successivamente venne presentata, per modifiche interne e prospettiche, DIA prot. 40795 del 20.10.2008.

La successiva SCIA 30.437 del 08.08.2018 prevedeva la ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 lett. d) della L.R.T. 65/14 e la riqualificazione energetica senza cambio di destinazione d'uso e senza incremento di SUL e di volume del solo fabbricato prospiciente via Carlo Marx.

Quest'ultimo intervento, sostanzialmente, non è stato realizzato, anche in seguito alle variazioni del nuovo Piano Operativo Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019, in seguito al quale è stato previsto un diverso utilizzo ed obiettivo per l'immobile in questione, descritti con il presente Progetto Unitario.

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto di intervento si trova in zona pianeggiante, ad un'altitudine di circa 4 metri s.l.m. e risulta abbandonato da qualche anno, versando in pessimo stato manutentivo; precedentemente era destinato in parte (circa 50%) alla vendita di prodotti agricoli dell'azienda di cui faceva parte, con destinazione d'uso commerciale; l'altra metà del fabbricato era destinata a magazzino, legato alla funzione agricola. L'accesso avviene direttamente dalla via Carlo Marx sul piazzale nord dell'immobile, attraverso ampia apertura sul lato strada ricavata tra due aiuole a verde che schermano, parzialmente, il

fabbricato dalla vista lato strada pubblica. Non è presente alcun tipo di recinzione per accedere al comparto se si eccettuano le aiuole a verde.

Il fabbricato ha dimensioni complessive pari a 20,30 x 12,10 ml con un'altezza massima, rispetto al livello del piano terra, di 5,35 ml all'intradosso del solaio di copertura e 3,59 ml in gronda.

Tutta la struttura versa in completo stato di abbandono dal punto di vista manutentivo così come si evince dal fascicolo della documentazione fotografica, ed è realizzato con struttura astiforme in metallo e tamponamenti esterni in lastre ondulate di materiale plastico e parzialmente isolato in polistirolo.

La copertura è costituita da due volte con struttura in travi reticolari metalliche centinate e manto di copertura in lastre ondulate in materiale plastico e strato isolante di poliuretano espanso. Gli infissi sono metallici parte in alluminio e parte in acciaio zincato.

All'interno si trova attualmente un unico grande spazio, con all'interno un locale destinato ad ufficio nella zona ovest, delimitato da pareti in cartongesso.

All'interno del Comparto 6, come sopra detto, oltre al fabbricato descritto vi è la presenza di una serra a due campate, sempre con struttura astiforme in acciaio zincato e copertura plastificata; nella consistenza attuale (esclusi alcuni crolli e parti rimosse nel tempo a seguito dello stato manutentivo pessimo), è composta da due due campate per un totale di ml 15 x 20,30.

Il comparto risulta dotato delle opere di urbanizzazione primaria e il fabbricato principale risulta allacciato alla Pubblica Fognatura mediante pozzetto già presente al limite della proprietà con la via Carlo Marx; risulta inoltre allacciato alla rete di distribuzione dell'acqua e dell'elettricità, era un fabbricato infatti perfettamente funzionante per quanto concerne gli impianti ed i sottoservizi degli enti gestori, fino al momento del suo abbandono, avvenuto da circa 7/8 anni.

La superficie coperta totale attuale dell'area in cui si trova l'immobile oggetto del PUC, è pari a **mq 561,77**, dato dalla somma della superficie del fabbricato commerciale/agricolo (Fg 39 Plla 354 Sub 4 - mq 255,44) e della serra residua nel comparto (Fg 39 Plla 354 Sub 5 - mq 306,33).



Foto 4-5: Pozzetto fognatura nera, contatore acqua (sopra) e allaccio elettrico.



DATI CATASTALI

Il Comparto 6 è catastalmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme, al **Foglio 39 Particella 354** ed all'interno di esso sono identificati il **Sub 4** (fabbricato commerciale), il **sub 5** (serra) ed il **sub 6** (resede a comune tra i due sopra).

PROGETTO

Il PUC prevede la completa ristrutturazione edilizia del fabbricato principale prospiciente via Carlo Marx e più in particolare un intervento di completo rinnovamento dell'attuale immobile, con una struttura riprogettata e realizzata idonea e conforme alle attuali

normative sismiche ed idrauliche, con frazionamento in tre unità immobiliari e parziale cambio d'uso, come di seguito descritto.

Il PUC prevede inoltre la riqualificazione della recinzione e dell'accesso (accesso più stretto e recinzione in pali e rete interna al verde) oltre che di tutta l'area interna al comparto 6 con sistemazioni a verde, percorsi in ghiaia e ritrovamento di un'area dedicata al parcheggio pertinenziale.

Il fabbricato in seguito all'intervento avrà destinazione per metà residenziale - n° 1 unità abitativa su due piani ad est, porzione attualmente a destinazione Commerciale di cui si chiede il cambio d'uso in Residenziale - ed in parte agricola mediante l'introduzione di n° 2 unità abitative sul lato ovest a scopo agrituristico, di cui una al piano terra ed una al piano primo, laddove attualmente insiste un magazzino legato alla funzione Agricola.

L'altezza massima sarà di ml 5,90 all'intradosso del solaio di copertura (ml 6.10 all'estradosso), ml 4,27 in gronda, considerando che sarà rialzata la quota del piano terra di circa 32 cm, per adempiere alle normative in riferimento alla quota del Battente per la pericolosità idraulica della zona.

Il fabbricato alla fine dei lavori avrà una sagoma molto simile a quella attuale, dettata da due blocchi con copertura voltata uniti tra loro, memoria delle serre da cui ha avuto origine il fabbricato stesso e delle altre tutt'ora in parte presenti all'interno della proprietà. La sagoma risulterà ampliata in altezza per poter ricavare delle superfici con requisiti abitabili al centro della parte voltata del primo livello e leggermente diminuita nell'ingombro planimetrico del volume chiuso, che sarà ridotto per una striscia del lato nord, mentre a sud troveranno spazio un portico ed altri elementi ombreggianti, questi ultimi permeabili al passaggio dell'acqua.

La struttura del fabbricato sarà integrata con muratura portante con la sostituzione dei tamponamenti esterni con nuovi tamponamenti di spessore circa 45 cm coibentati, con funzione anche strutturale, intonacati e tinteggiati e con sostanziali modifiche prospettiche rispetto all'attuale.

La copertura sarà sostituita con nuovi pannelli metallici con alto isolamento termico e acustico e sarà rivestita superiormente in lamiera metallica (tipo aluzinc o preverniciata) e sulla quale saranno installate le linee vita ed i pannelli solari fotovoltaici.

Saranno posti in opera nuovi infissi con caratteristiche termoacustiche e prestazionali in conformità alle norme vigenti in materia, anche dal punto di vista estetico saranno realizzati con materiali e finiture congrui al sistema insediativo di riferimento.

I vani porta sul fronte nord saranno dotati di pensiline e l'intonaco su questo lato sarà parzialmente rivestito, nella parte centrale di ciascun blocco, con nuove onduline di protezione ed estetiche, anch'esse a memoria delle serre da cui ha tratto origine il fabbricato e, più in generale, alla zona agricola di riferimento.

La quota del primo solaio di calpestio del fabbricato sarà rialzata di 52 cm rispetto al piano di campagna e 32 cm rispetto alla quota attuale dell'immobile, il tutto nel rispetto della nuova Normativa Idraulica - L.R. 41/2018 – come meglio specificato nella Relazione Geologico-Tecnico-Idraulica allegata.

Intorno al fabbricato sarà realizzato un marciapiede di profondità pari a 120 cm dotato di rampe di pendenza pari all'8% (lungo i lati corti dell'immobile), il tutto per consentire l'accesso all'interno del fabbricato delle persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale, soddisfacendo quindi il requisito di Accessibilità per almeno una unità agrituristica ed il requisito di Adattabilità per le altre unità residenziali o assimilate.

Requisiti igienico-sanitari dei locali di progetto

Per i nuovi locali, con altezza interna utile pari a 270 cm, sono stati verificati i rapporti di illuminazione e ventilazione, come risulta nella Tavola n° 4 – Stato Modificato. Il fabbricato e tutti i locali confinanti soddisfano i requisiti igienico sanitari di cui alla normativa vigente.

Impianto di smaltimento acque reflue di origine civile

Le acque reflue di origine civile dell'edificio verranno raccolte da una rete di tubazioni interrate e verranno indirizzate all'allacciamento alla fognatura nera già presente sulla Via Carlo Marx; il fabbricato era già allacciato alla fognatura, erano presenti n. 2 servizi igienici all'interno della struttura. Il progetto prevede un aumento dei servizi igienici totali, pari a n. 4. E' stata presentata all'ente gestore ACQUE S.P.A. idonea richiesta di Parere tecnico di fattibilità per il servizio acquedotto e fognatura nera riguardo al progetto descritto, che si è espresso con **parere favorevole in data 05.02.2020**; si allega alla presente istanza il suddetto parere.

Si allega anche uno schema delle Fognature di progetto (TAV. 7).

Impianto di smaltimento acque meteoriche

Il progetto prevede la canalizzazione e il recapito finale delle acque meteoriche nella fognatura stradale esistente sulla via Carlo Marx, tale soluzione consente di non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti.

Viene inoltre prevista la realizzazione di una cisterna di raccolta delle acque meteoriche finalizzata esclusivamente all'utilizzo irriguo.

Verifica legge 13/89 e s.m.i.

Il progetto tiene conto della necessità di realizzare gli spazi in ottemperanza dei disposti di cui alla Legge 13/89, al D.M. 236/89 e ss.mm.ii. in quanto viene garantito il rispetto del requisito dell'accessibilità anche da parte delle persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale ad almeno una unità agrituristica; per l'U.I. a destinazione Residenziale e la seconda agrituristica è garantito il livello di adattabilità, ovvero, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete principale degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.

In particolare:

- Il marciapiede che sarà realizzato intorno al fabbricato sarà dotato di accessi con rampe di pendenza pari all'8% che si raccorderanno con la quota del resede di pertinenza;
- Il resede potrà accogliere posti auto riservati ai disabili;
- gli ingressi alla struttura saranno coperti da pensiline con profondità pari a cm 100 che garantiranno adeguata copertura in caso di pioggia;
- le caratteristiche e le dimensioni delle aperture interne ed esterne, dei vani e percorsi interni consentiranno un agevole transito alle persone con difficoltà motorie;
- il rispetto del requisito dell'accessibilità è garantito dalle dimensioni, sia dei locali che dei servizi igienici, e dalle dotazioni impiantistiche e di arredo che garantiranno la

possibilità dell'uso da parte delle persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale.

Si rimanda alla Tavola n° 6 che riporta lo schema per l'accessibilità del fabbricato e, più in generale il rispetto della normativa vigente.

VERIFICHE FUNZIONALI E TECNICO-DIMENSIONALI

Di seguito sono riportate le tabelle dimensionali e funzionali di raffronto tra l'ipotesi progettuale e le previsioni contenute nella Scheda Norma di riferimento.

Funzioni ammesse

di progetto	da Scheda Norma
n° 1 unità residenziale, n° 2 unità di agriturismo	Residenziale Commerciale collegato al settore agricolo Turistico ricettivo

Dimensionamento – SUL ammessa e Scheda Norma:

di Progetto (art. 10 Reg 64R)
(per il calcolo della SUL max insediabile)

da Scheda Norma

Lo spessore delle murature è calcolato fino a 30 cm

Non sono considerati nella Superficie Edificata:

- sottotetti non accessibili
- locali tecnici al PT
- superficie vano scala calcolata una volta

Piano Terra	mq 198,81
Piano Primo	mq 100,99

TOTALE SUL di Progetto	mq 299,80
-------------------------------	------------------

Superficie Utile Lorda max
mq 300,00

VOLUME (art. 23 Reg. 64R):

Piano Terra (h 2,70 ml)	mc 536,79
Piano Primo (h 2,70 ml)	mc 272,67

TOTALE VOLUME	mc 809,46
----------------------	------------------

Volume complessivo (con h in gronda 4,27)	
Mq 299,80 x 4,27=	mc 1.280,15

H max 7,50 ml
VOL Max = mc 2.250,00

**Di cui a destinazione Residenziale
(per il calcolo di oneri urbanizzazione e standard)**
SUL (art. 10 Reg 64R)

Piano Terra	mq 99,74
Piano Primo	mq 50,62
TOTALE SUL	mq 150,36

VOLUME (art. 23 Reg 64R)	
Piano terra (h 2,70 ml)	mc 269,30
Piano Primo (h 2,70 ml)	mc 136,67
TOTALE VOLUME	mc 405,97

VOLUME complessivo (h=4,27 ml) mc 642,04

Standard urbanistici

di Progetto

da Scheda Norma

SUL RESIDENZIALE (art. 10 Reg. 64R)		
Piano Terra	mq	99,74
Piano Primo	mq	50,62

Totale	mq	150,36

spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in relazione alle singole destinazioni

VOLUME (art. 23 Reg. 64R)		
Piano terra (h 2,70)	mc	269,30
Piano primo (h media 2,70)	mc	136,67

Totale	mc	405,97

H in gronda 4,27 ml
VOLUME complessivo mc 642,04

ABITANTI INSEDIATI (156 MC =1 ab)

= mc 405,97/156 = 2.60 abitanti
Standard da P.S. = 20,5 mq/abitante

TOTALE STANDARD (arrotond.) = 53 mq

Verifica parcheggi pertinenziali e superficie permeabile

Di seguito sono riportate le tabelle relative alle verifiche delle dotazioni di aree di sosta pertinenziali dimensionate in relazione alle funzioni introdotte e le verifiche della superficie permeabile estesa all'intero comparto.

VERIFICA PARCHEGGI:

Parte residenziale:

R.E.U. art. 26 c. 3 lett. a): n. 2 posti auto di dimensioni minime ml 2.50x5.00 = mq 25,00

**L. 122/89 art. 2 c. 2: 1mq parcheggi / 10 mc costruzione = mc 405,97/10 =
= 40.59 mq**

Parte agriturismo:

R.E.U. art. 26 c. 3 lett. B): n. 2 posti auto per n. 2 unità = ml 2.50x5.00x2 =

= mq 25,00

SUPERFICIE MINIMA TOTALE A PARCHEGGIO COMPARTO= mq 25 + mq 40.66 = mq 65.66

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE LOTTO:

Superficie Territoriale comparto = mq 2.492,00

Superficie coperta = mq 495,74

SUPERFICIE PERMEABILE = mq 1.996,26 > mq 623,00 (25%)

OPERE IN CONVENZIONAMENTO

Il presente PUC è relativo ad un'area già dotata di adeguate opere di urbanizzazione primaria ed ubicata all'interno del territorio urbanizzato e, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiede il coordinamento della progettazione estesa a tutto il comparto per l'incremento del carico urbanistico derivante dall'introduzione della funzione residenziale che genera standard urbanistici aggiuntivi per la frazione di San Martino Ulmiano.

Ai sensi della disciplina del Piano Strutturale vigente gli standard generati dall'intervento sono pari a 53 mq calcolati in relazione ai valori dimensionali sotto riportati:

ABITANTI INSEDIATI (156 MC =1 ab)

= mc 405,59/156
Standard da P.S. art. 21

= 2.60 abitanti
= 20.5 mq/abitante

TOTALE STANDARD (arrotond.) = 53 mq

L'ubicazione del comparto rende impossibile reperire tali aree sia in relazione all'effettiva situazione dei luoghi (viabilità di accesso di dimensioni non idonee e inesistenza di aree libere nelle quali individuare i parcheggi ed il verde pubblico) che alla marginalità del comparto nei confronti del nucleo della frazione di San Martino Ulmiano.

Il "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" prevede la monetizzazione delle aree a standard derivanti da interventi in zona agricola per la sola parte relativa alle aree destinate a verde e parcheggi pubblici.

La richiesta di monetizzazione si ritiene ammissibile in quanto:

- a) relativa ad un'area da realizzare e cedere gratuitamente all'A.C., destinata a verde pubblico e parcheggi pubblici, derivante dall'introduzione della destinazione residenziale introdotta attraverso il presente PUC;
- b) in presenza dell'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità di aree idonee
- c) non sussiste l'interesse pubblico all'acquisizione delle aree a causa della marginalità ed estensione che rende inopportuna l'integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche al contorno.

Pertanto la convenzione urbanistica potrà essere riferita alla sola monetizzazione delle aree a standard (verde e parcheggi pubblici) nelle quantità definite nella tabella sotto riportata:

STANDARD da monetizzare, art. 11 punto 2. lettera c)

(Reg. contributo concessorio monetizzazione aree e standard)

Monetizzazione sempre ammessa in zona agricola
nella misura di 20,5 mq/ab corrispondente a Parcheggi e Verde

$$P + V = 20,5 \text{ mq/ab} \quad 3 = 61,50$$

San Giuliano Terme, 25.08.2020

Arch. Giorgio Elio Bocchiola