



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

Comparto 99_Sistema Ambientale
ai sensi art. 112 L.R. 65/2014 e s.m.i

Gello, San Giuliano Terme

Via Matteotti, 128-130

PROPRIETÀ :

Matteo Paolinelli

PROGETTO :

Arch. Chiara Ciampa
ARCHITETTI ASSOCIATI CIAMPA
via Giuntini, 25 Navacchio - PISA

COLLABORATORE :

Dott. Anita Pieroni

Oggetto :

RELAZIONE

Data: settembre 2021

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
ai sensi dell'art. 112 della LR 65/14.

SCHEDA NORMA COMPARTO 99 Sistema Ambientale

RELAZIONE TECNICA

Premessa

L'area soggetta a Piano di Recupero è ubicato a San Giuliano Terme, frazione di Gello, in Via Matteotti 130.

Urbanisticamente l'area in oggetto era classificata nel Regolamento Urbanistico in zona agricola ordinaria E1, comparto n° 99 Sistema Ambientale e relativa Scheda Norma approvata con Delibera DCC n° del 60 del 25 Luglio 2012.

Tale Scheda subordinava l'intervento a Piano di Recupero, il quale è stato approvato con Det. n° 542 del 26/10/2015.

Obiettivo del Piano, in conformità con la Scheda è "la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area attraverso un intervento finalizzato al recupero tipologico e funzionale del complesso edilizio nel suo insieme".

Attualmente il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Operativo ai sensi della LR65/14 che riconferma la citata Scheda di RU.

La convenzione edilizia relativa al Piano di Recupero è stata stipulata con il Comune di San Giuliano Terme in data 19/09/2017, repertorio n. 15142, registrato a Pisa il 28/09/2017 al n. 110702.

Il Sig. Matteo Paolinelli ha presentato il Permesso a Costruire relativamente alla propria proprietà, catastalmente individuata nel F:41 P:657 sub 2. Tale Permesso a Costruire è stato rilasciato con numero: pc 2020/0018 (pratica edilizia 132-2020).

Le altre proprietà confinanti (Sig.ri Vanni, Battaglini, D'Onza, Ferro) attualmente non hanno espresso la volontà di presentare il progetto relativamente alle proprie proprietà.

Tuttavia, in fase di attuazione del progetto, si è verificato da parte dell'Ingegnere delle strutture, anche in qualità di Direttore Lavori, un problema relativamente alla stabilità dell'intervento.

Pertanto il Sig. Matteo Paolinelli promuove la presente Variante al Piano di Recupero, concordata anche con le altre proprietà confinanti .

Oggetto della Variante

La Variante al Piano di Recupero si configura ai sensi dell'art. 112 della LR 65/14 in quanto:

non comporta aumento della superfici utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante.

Il Permesso a Costruire è in attuazione del Piano di Recupero – Comparto 99 – UMI 2 – UMI 3 – per recupero tipologico e funzionale di complesso edilizio. questo presuppone che la porzione di fabbricato di cui è prevista la demolizione con successiva nuova costruzione debba essere edificata in aderenza alla rimanente porzione di edificio.

Tuttavia l'attuazione dell'intervento non sarà contemporaneo rispetto all'altra proprietà in quanto, ad oggi, quest'ultima non ha promosso un progetto di trasformazione.

Attuando il PdR e il relativo PC la realizzazione della nuova costruzione, dovendo essere in aderenza, è molto difficoltosa dal un punto di vista strutturale; infatti come evidenzia lo strutturista incaricato, per rispettare la normativa sismica l'edificio in progetto dovrà essere realizzato in c.a. e separato dal corpo di fabbrica esistente per mezzo di un giunto sismico.

Inoltre le fondazioni del fabbricato esistente presumibilmente saranno più "larghe" rispetto alla parete di confine soprastante e quindi anche le fondazioni dell'edificio in progetto dovranno di conseguenza attestarsi ad una certa distanza da queste ultime.

Pertanto, lo strutturista, visto che comunque dovrà essere garantito uno scostamento fra il fabbricato in costruzione e quello esistente, consiglia di attestare il nuovo edificio ad una distanza adeguata da quello esistente in modo che la nuova costruzione e le tensioni create da questa sul terreno non vadano ad influenzare il fabbricato esistente posto sul confine.

Tale "traslazione" sarebbe sempre all'interno del perimetro del PdR ed anche opportuna per la proprietà confinante, in quanto, qualora volessero attuare il PdR, sarebbe fattibile l'intervento strutturale, altrimenti realizzando in momenti distinti l'intervento risulterebbe di grande difficoltà.

Tutto ciò premesso l'obiettivo è la realizzabilità dell'intervento pertanto si propone una Variante al PdR e al relativo PdC, garantendo una progettazione coerente rispetto ai caratteri tipologico/formali.

VOLUMETRIE OGGETTO DI RECUPERO- non sono oggetto di Variante

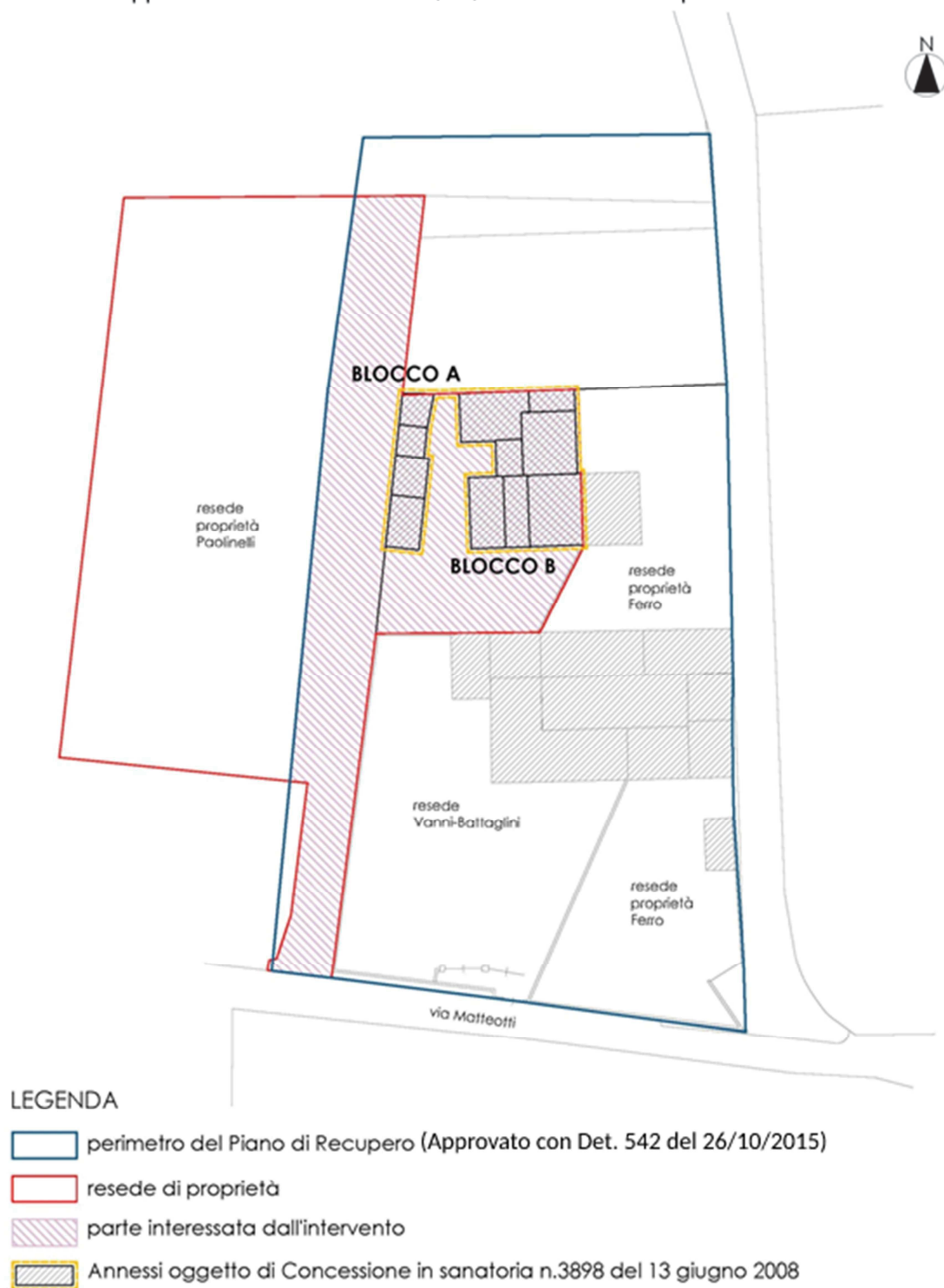
I volumi di proprietà facenti parte del Piano di Recupero vigente sono "due fabbricati composti ciascuno da vari locali ad uso magazzino-sgombro in muratura, oltre a tettoie aperte, aventi altezze irregolari fra loro, con annesso ampio resede esclusivo sviluppatosi di fronte ai locali in oggetto e sul fronte ovest, il tutto con accesso direttamente da via Matteotti tramite il predetto resede esclusivo. (...)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L47/1985 e smi, che le opere di realizzazione dei fabbricati in cui è compresa la consistenza immobiliare in oggetto sono state ultimate in epoca antecedente al primo settembre 1967, e che successivamente a tale data gli stessi non sono stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione e/o autorizzazione, né alcun altro provvedimento abilitativo, ad eccezione di alcune opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, per le quali è stata rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 13/06/2008 la concessione edilizia in sanatoria n. 3898" (estratto da art. 1 e art 11- atto notarile di compravendita Rep.27323 Raccolta n.13357 del 2/10/2019).

Rappresentazione dello stato attuale, comprensivo delle volumetrie oggetto di recupero e dei riferimenti sulla loro legittimità urbanistico-edilizia

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE con riferimenti sulla legittimità urbanistico-edilizia degli annessi oggetto di Permesso di Costruire

fonte: PdR approvato con Det. 542 del 26/10/2015 e atto di compravendita

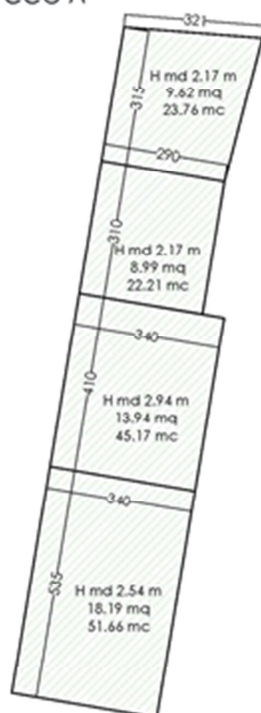


Verifica planivolumetrica con dettagli grafici e analitici in conformità ai criteri di calcolo approvati con il PdR (Det.542 del 26/10/2015)

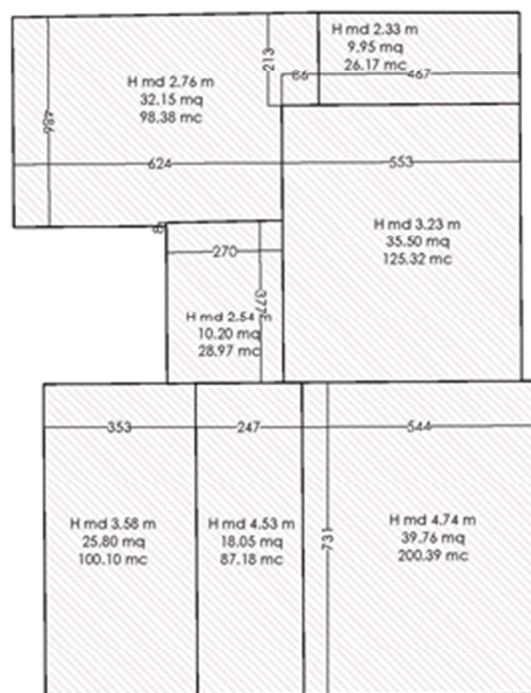
SCHEMI CALCOLO VOLUMI _ ANNESSI ESISTENTI

(fonte: Tavola 8 - PdR approvato con Det. 542 del 26/10/2015)

BLOCCO A



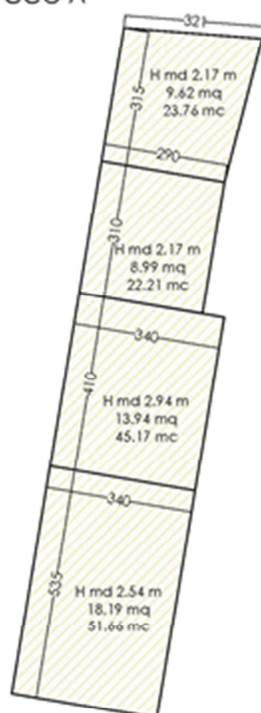
BLOCCO B



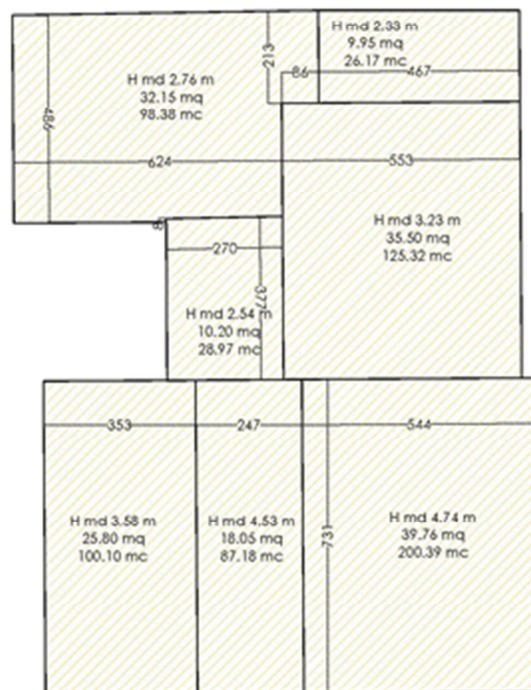
INDICAZIONE DEI VOLUMI DA DEMOLIRE

 demolizione

BLOCCO A



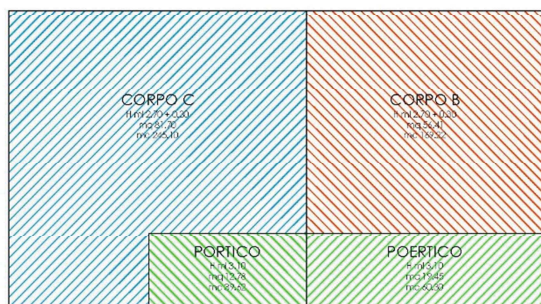
BLOCCO B



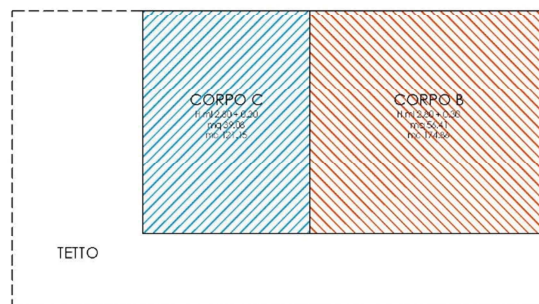
SCHEMI CALCOLO VOLUMI				
VOLUME ANNESSI ESISTENTI (fonte: PdR det. 542/2015)				
BLOCCO A	h (m)	h tot (m)	mq	mc
	2,54 m+0,30 m	2,84	18,19	51,66
	2,94 m+0,30 m	3,24	13,94	45,17
	2,17 m+0,30 m	2,47	8,99	22,21
	2,17 m+0,30 m	2,47	9,62	23,76
TOTALE VOLUME PIANO TERRA				142,8
BLOCCO B	h (m)	h tot (m)	mq	mc
	3,58 m+0,30 m	3,88	25,8	100,10
	4,53 m+0,30 m	4,83	18,05	87,18
	4,74 m+0,30 m	5,04	39,76	200,39
	3,23 m+0,30 m	3,53	35,5	125,32
	2,54 m+0,30 m	2,84	10,2	28,97
	2,33 m+0,30 m	2,63	9,95	26,17
	2,76 m+0,30 m	3,06	32,15	98,38
TOTALE VOLUME PIANO PRIMO				666,51
TOTALE VOLUME ESISTENTE				809,31

Schema per calcolo volumi

PIANO DI RECUPERO APPROVATO



PIANO TERRA



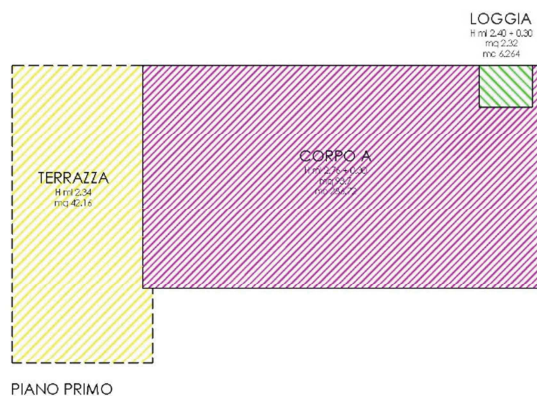
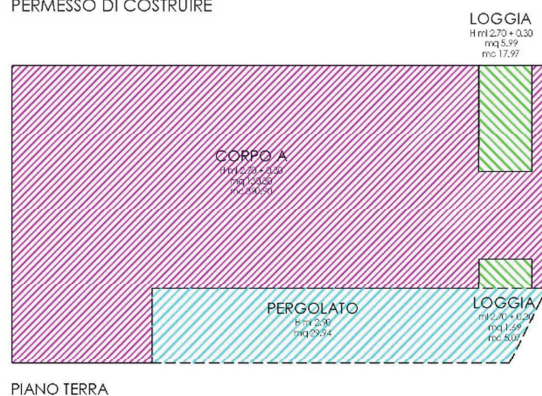
PIANO PRIMO

(schemi estratti dall'allegato Calcolo Oneri)

PIANO DI RECUPERO APPROVATO (Det. 542 del 26/10/2015)				
PIANO TERRA	h (m)	h tot (m)	mq	mc
CORPO B	2,70 m+0,30 m	3	56,41	169,22
CORPO C	2,70 m+0,30 m	3	81,7	245,1
PORTICO CORPO B	3,10m	3,1	19,45	60,3
PORTICO CORPO C	3,10m	3,1	12,78	39,62
TOTALE VOLUME PIANO TERRA				514,24
PIANO PRIMO	h (m)	h tot (m)	mq	mc
CORPO B	2,80 m+0,30 m	3,1	56,41	174,86
CORPO C	2,80 m+0,30 m	3,1	39,08	121,15
TOTALE VOLUME PIANO PRIMO				296,01
TOTALE VOLUME PDR				810,25

PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO

PERMESSO DI COSTRUIRE



(schemi estratti dall'allegato Calcolo Oneri)

PERMESSO DI COSTRUIRE (VOLUME UTILE LORDO)				
PIANO TERRA	h (m)	h tot (m)	mq	mc
CORPO A	2,70 m+0,30 m	3	130,3	390,9
PERGOLATO	2,90 m	0	29,94	0
LOGGIA	3,00m	3	5,99	17,97
LOGGIA	3,00m	3	1,69	5,07
TOTALE VOLUME PIANO TERRA				413,94
PIANO PRIMO	h (m)	h tot (m)	mq	mc
CORPO B	2,76m+0,30 m	3,06	93,7	286,722
TERRAZZA	2,34 m	0	42,16	0
LOGGIA	2,40m + 0,30 m	2,7	2,32	6,264
TOTALE VOLUME PIANO PRIMO				292,986
TOTALE VOLUME PDC				706,926

Si fa presente che, ai sensi del punto 9. Volumetria della relazione di PdR, “i volumi sono stati calcolati ai ai sensi dell’art 102 co.1 RU vigente di San Giuliano terme all’epoca della presentazione del PdR avvenuta nel 2009. Il Volume Lordo di ogni unità edilizia è la somma dei prodotti delle relative superficie lorde dei vari piani moltiplicata ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio sovrastante, computando per esso un’altezza convenzionale di cm 30”.

Pertanto il Volume del Permesso di Costruire rilasciato è inferiore a quanto ammesso dal Piano di Recupero pari a **810,25 mc**.

CALCOLO VOLUME RESIDUO

Volume PdR 810,25 mc

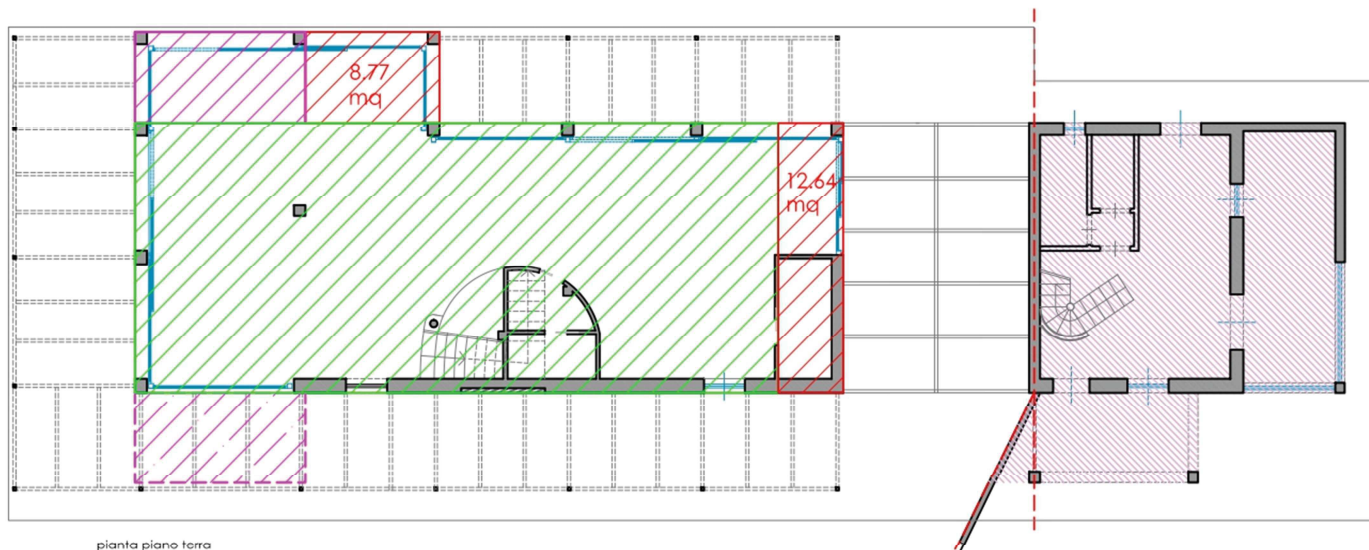
Volume PdC 706.93 mc

Volume disponibile 810,25-706.93=103.32 mc

103.32/3= 34.44 mq RESIDUO

34.44 mq utilizzato: - 8.10 mq soggiorno PT
- 12.64 mq PT+PP

- ▨ Sup. coincidente tra PdR, PC con la Sup. di progetto in variante
- ▨ Sup. in ampliamento rispetto al PC compresa nel residuo del PdR
- ▨ Sup. tralasciata rispetto PC rilasciato



piano piano terra



piano piano primo

Il progetto riguarda la porzione di proprietà, costituita da volumi definiti nel PdR, accessori.

Il progetto è coerente con gli obiettivi della Scheda Norma “riqualificazione urbanistica e edilizia dell’area attraverso un intervento finalizzato al recupero tipologico e funzionale del complesso edilizio nel suo insieme”, nonché con il Piano di Recupero approvato. In attuazione del PdR, il progetto, in particolare, in conformità con l’art.6 delle norme di Piano, rispetta le prescrizioni definite, quali: l’assetto urbanistico del comparto, l’entità e la tipologia degli interventi di trasformazione edilizia, le destinazioni d’uso ammesse, il dimensionamento e le caratteristiche delle aree scoperte.

Allo stesso tempo il PdR ammette, in quanto non costituiscono Variante sostanziale:

- le modifiche nella distribuzione interna delle unità edilizie, ma nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- lievi modifiche alle aperture esterne, senza che ciò stravolga la composizione architettonica dei prospetti.

L'intervento ammesso per gli annessi esterni, oggetto del presente titolo edilizio, è la categoria E2. In particolare, il PdR all'art. 7 Interventi ammessi afferma: *"I nuovi fabbricati dovranno essere organicamente inseriti nel contesto urbanistico ed ambientale esistente richiamandosi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale. Dovrà essere prevista la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza secondo i criteri di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario"*.

L'art. 14 del PdR richiama le Invarianti, pertanto il progetto assicura tale rispetto:

- l'assetto plani volumetrico generale;
- gli allineamenti;
- la destinazione d'uso degli immobili;
- il volume massimo consentito;
- i distacchi minimi delle sagome;
- gli accessi carrabili;
- non sono ammesse aperture o interruzioni delle falde di copertura, quali né lucernari o abbaini;
- non sono realizzabili manufatti accessori.

Mentre non costituiscono Variante al PdR i seguenti interventi:

- modeste modifiche alla sagoma nel rispetto del mantenimento delle superfici utili di progetto;
- diversa distribuzione degli spazi esterni, nel rispetto dei minimi dimensionali dei locali abitabili e delle superfici aere illuminanti;
- modifiche di prospetto relativamente alla distribuzione e alla tipologia delle aperture, inserimento di tettoie e pergolati.

Il progetto relativo al PC è in attuazione del Piano di Recupero approvato e in conformità con le Invarianti sopra richiamate.

PROGETTO DI VARIANTE

Come precedentemente richiamato in premessa la Variante si configura ai sensi dell'art. 112 della LR 65/14 in quanto *non comporta aumento della superfici utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante.*

Dal punto di vista tecnico consiste nell'allontanare i due corpi edilizi pur mantenendo una connessione che mantiene le caratteristiche tipologiche e formali proprie dell'edilizia rurale.

La struttura che collegherà i due corpi sarà tamponata con due archi contrapposti creando uno spazio di connessione, la cui struttura di copertura sarà un semplice pergolato in continuità con il tetto.

In tal senso è garantita l'unitarietà formale ma non si creano problemi strutturali derivanti dall'attuazione differita nel tempo del PdR.

Si fa presente che il progetto, in continuità con la porzione non di proprietà e non oggetto di intervento, è relativo alle due unità abitative previste dal Piano di Recupero, tuttavia la proprietà ha espresso la volontà di realizzare un unico appartamento.

In conformità con le norme precedentemente richiamate, il progetto si configura articolato su due piani: piano terra destinato a zona giorno, piano primo a zona notte, con un'unica scala interna.

La copertura è, come prescritto, a capanna, con tegole costituite da coppi ed embrici; la gronda con caratteristiche tipiche dell'edilizia toscana, per la quale è stato previsto un modesto aggetto rispetto al PdR in quanto non risultava nei relativi elaborati grafici, tuttavia, come concordato con gli Uffici, si configura indispensabile. Il prospetto è intonacato e, pur con soluzioni diverse, rispetto ai disegni allegati al PdR, in quanto rispondenti ad un unico appartamento, richiamano le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale.

Infatti proprio in virtù che i volumi, dismessi, privi di valore e da demolire, erano annessi anche il progetto, pur nella contemporaneità, richiama elementi dell'edilizia accessoria rurale quali fienili, pertanto nel prospetto, viene inserito in corrispondenza della scala interna, l'ammagliato, non vengono inserite persiane, ma sistemi di oscuramento interno, non tettoie, ma soltanto pergolati; inoltre, il volume, più prossimo alla porzione residenziale non di proprietà, si configura come un androne.

Ai sensi dell'art. 12-Caratteri costruttivi e materiali del PdR, la struttura portante sarà in cemento armato, le pareti intonacate e tinteggiate con colori tradizionali.

Il progetto dunque, in conformità con il PdR, rispetta, anche, sebbene con linguaggio contemporaneo, la tipologia architettonica dell'edilizia rurale, riprendendo le forme, le proporzioni e le partiture, ed è improntato all'integrazione con lo spazio pertinenziale.

Il giardino, molto esteso, sarà perimetrato, così come prescrivono le norme di PdR, da zoccolo in muratura sormontato da rete metallica a maglia sciolta e siepi di essenze tipiche del territorio rurale, mantenute in forma libera, gli alberi impiegati saranno anch'essi tipici del paesaggio agrario locale, il cancello d'ingresso in metallo zincato verniciato.

Le pavimentazioni dei percorsi saranno in parte in ghiaia, in parte in pietra; soltanto in corrispondenza dei pergolati saranno in doghe di legno.

Il progetto della pertinenza comprende una zona per il parcheggio delle auto, in prossimità con la viabilità principale, la cui pavimentazione sarà in autobloccanti in calcestruzzo oppure prato armato; al fine di una qualificazione dello spazio tale area sarà coperta da pergolato con inserimento di rampicanti.

In allegato vi sono i seguenti documenti di Variante parziale:

- *Relazione Tecnica _ Variante;*
- *Norme Tecniche di Attuazione _ Variante (con evidenziate le modifiche e/o integrazioni apportate);*

Tav. 00 – Inquadramento;

Tav. 01 – Piano di Recupero stato attuale approvato con Det. 542 del 26/10/2015;

Tav. 02 – Permesso di costruire autorizzato PC 2020/0018 (pratica edilizia 132-2020);

Tav. 03 – Stato di Progetto-stato di Variante; *(Piante, Prospetti e Sezioni fabbricato in progetto-stato di Variante sostituisce la Tav.7 di PdR Piante, Prospetti e Sezioni fabbricato in progetto);*

Tav. 04 – Stato Sovrapposto PdR in variante

Tav. 05- Progetto della pertinenza e schema impianto di fitodepurazione

Data

13/09/2021

Firmato digitalmente

Arch. Chiara Ciampa