

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

E-Mail: 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

data: Settembre 2017

SCALA: -----

Il Progettista

I Committenti

RELAZIONE TECNICA

PIANO DI RECUPERO

All'interno della Zona di Recupero situata in località Madonna dell'Acqua tra via del Gelso, via San Jacopo e Via delle Palanche si propone un Piano di Recupero per il Sub-Comparto n. 2.

Il Sub-Comparto 2 di proprietà Cuppoletti Tiziano e Cuppoletti Patrizia, avente superficie di mq 1.570,67 si compone di un fabbricato residenziale non schedato, edificato negli anni '60, con accesso diretto da via del Gelso, una unità residenziale ad un solo piano fuori terra derivata da condono di cui alla C. E S. n. 849 del 09.05.1996 ed infine il manufatto oggetto del presente piano, anch'esso risultante da C.E.S. n. 849 del 09.05.1996 e realizzato nel tempo con materiali eterogenei che determinano condizioni di degrado ambientale.

Questo Piano di Recupero, proposto in primis, ha lo scopo di superare le condizioni di degrado, già evidenziate e descritte nella proposta di inserimento in zona di recupero dell'intera area di circa 4800 mq, comprendente anche il Sub-Comparto n.1 ed il Sub-Comparto n.3 quest'ultimo già realizzato come da PdC n. 20 del 14.04.2016.

Gli interventi previsti per il P. di R. del Sub-Comparto n. 2 sono:

- 1) Demolizione dell'annesso condonato e considerato elemento degradante.
- 2) Realizzazione, usufruendo del volume condonato da demolire, maggiorato della superficie utile lorda unatantum pari a 20 mq, di una nuova unità residenziale indipendente all'interno del resede di proprietà.
- 3) Riqualficazione estetica del fabbricato principale con possibilità di poter intervenire su di esso con interventi di ristrutturazione previsti nella Scheda Norma dell'area, anche successivamente alla conclusione del P.d.R.
- 4) Nuova organizzazione degli spazi esterni.

Il nuovo fabbricato unifamiliare, annunciato al precedente punto 2), consolida la vocazione residenziale dell'area urbana di appartenenza ed ha la caratteristica di essere ad un piano fuori terra con piano di calpestio rialzato di almeno 80 cm dal piano di campagna garantendo una quota superiore alla Via delle Palanche come prescritto dal parere dell'Autorità di Bacino del 13/07/2015 e dalle considerazioni espresse nell'integrazione alla relazione geologica allegata.

L'edificio verrà realizzato con materiali e finiture del tipo tradizionale con riferimento alle migliori tipologie dell'edificato della zona.

La posizione del nuovo fabbricato sarà 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. Lo stesso fabbricato avrà accesso diretto dalla via delle Palanche mediante passo carrabile esistente ed autorizzato dalla Provincia di Pisa con Nulla Osta del 06.08.1987 pratica n. 21794.

La tipologia della nuova residenza sarà caratterizzata da vano soggiorno-cucina pranzo, disimpegno, locale armadi, camera e bagno. Il soggiorno è collegato da apertura su porticato sul posto sui lati sud ed est.

La muratura esterna verrà intonacata e tinteggiata con colori pastello tipici della zona, le aperture saranno dotate di persiane in legno e la copertura sarà in laterizio del tipo ad embrici e coppi alla toscana.

Indici plani volumetrici del nuovo fabbricato

Superficie coperta (Sc) mq 86,41

Superficie Utile Lorda (Sul) mq 55,87

Superficie non residenziale o accessoria (Snr) mq 26,95

Superficie Utile Abitabile (Sua) mq 45,40

Superficie Utile (Su) mq 72,35

Volume (V) mc 167,61

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 smaltimento concordate ed autorizzate con l'Ufficio Ambiente di Codesto Comune. Tali opere comprenderanno gli allacci anche dei fabbricati residenziali esistenti, superando anche per essi le attuali condizioni di degrado igienico.

Il progetto prevede un indice di insediamento con parametro di 1,07 abitanti equivalenti rispetto allo stato attuale. Tale incremento di abitanti insediati da considerarsi derivabile da interventi di ristrutturazione urbanistica, è attuabile in ragione al monitoraggio del dimensionamento del R.U. contabilizzato all'interno dell'Allegato 2 della "Variante al R.U. ai sensi dell'art. 55 co. 5 e 6 della L.R. Toscana 1/2005 – Norme per il governo del territorio" documento di V.A.S. e VI relazione di sintesi del procedimento di VI e rapporto ambientale e sintesi non tecnica del RA".

L'area in questione risulta morfologicamente pianeggiante con le caratteristiche descritte nella relazione geologica allegata.

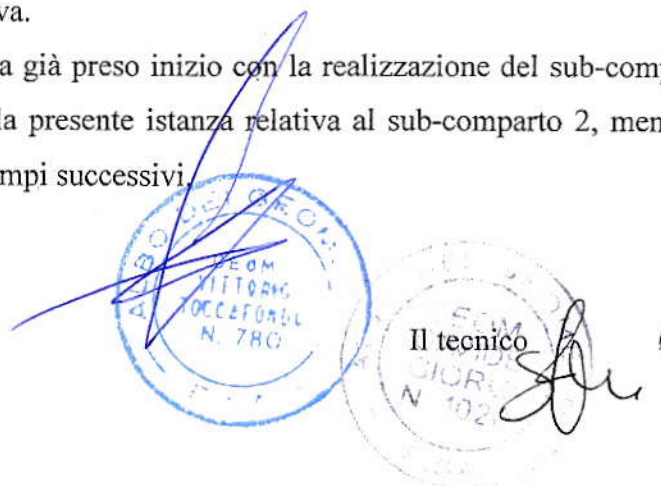
I terreni in oggetto sono adibiti prevalentemente a colture e/o a giardino con ridotta presenza di alberatura.

Dalla carta della pericolosità del Piano Strutturale del Comune di San Giuliano Terme l'area della variante si trova, in classe di pericolosità 3 sottoclasse (3,2) pericolosità media.

Nel Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del F. Serchio (P.A.I.), e relativamente alla carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico l'area ricade nelle aree classificate a moderata probabilità di inondazione (P.2 - art. 23) e con riferimento alle recenti modifiche il battente idraulico di riferimento non supera i 30 cm di altezza, condizione necessaria per i dati progettuali, tuttavia visto le prescrizioni riportate nel parere espresso dall'Autorità di Bacino del 13.07.2015, la quota di calpestio del nuovo immobile residenziale del sub-comparto 2 dovrà essere realizzato ad una quota minima di cm 80 rispetto al piano di campagna attuale (vedi integrazione alla relazione geologica).

Dal punto di vista dell'impatto acustico, l'area in oggetto ricade in classe IV ai sensi del P.C.C.A. approvato, pertanto si prevede di inserire sul fronte lungo la via delle Palanche, una schermatura formata da siepe di altezza adeguata o quant'altro capace di attenuare il rumore del transito veicolare nei limiti della normativa.

La realizzazione del Piano di recupero ha già preso inizio con la realizzazione del sub-comparto 3 (PdC n. 20 del 14.04.2016), segue con la presente istanza relativa al sub-comparto 2, mentre per l'altro (s.c.1) è prevista l'esecuzione in tempi successivi.


Il tecnico