



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

(ai sensi art.121 L.R.65/2014)

Comparto n.10 UTOE 6 – Lo Sparviero

RELAZIONE DESCRITTIVA DEL PROGETTO

Inquadramento urbanistico

Il vigente PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 30/10/2019, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.2 del 6 febbraio 2020 e successivamente aggiornato, per rettifica degli errori materiali, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 con avviso pubblicato sul BURT n. 38 del 16/09/2020, e successivamente aggiornato, per rettifica degli errori materiali, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2020 con avviso pubblicato sul BURT n. 1 del 07/01/2021, classifica l'ambito di intervento in "Zona A – Nuclei storici consolidati", aree tutte soggette a progetto unitario convenzionato (PUC) di iniziativa privata, COMPARTO N. 10 UTOE 6 – Molina di Quosa

In tale area, subordinata allo strumento del PUC, è prevista:

- la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e servizi di interesse generale (tra cui farmacia e studi medici);
- Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi in base alla funzione introdotta

L'attuazione dell'intervento è subordinato all'approvazione di un Progetto Unitario ed alla stipula della relativa convenzione.

La realizzazione degli interventi privati è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico od all'impegno alla futura realizzazione delle stesse garantita da fidejussione bancaria e/o assicurativa

in particolare la Realizzazione di parcheggio pubblico e percorso collegato.

Il Comparto in oggetto ha una superficie territoriale (ST) di 1.629,00 mq; al suo interno è consentita la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e servizi di interesse generale (tra cui farmacia e studi medici); qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento.

Il dimensionamento prevede interventi fino alla completa demolizione e ricostruzione della sola SuL esistente, con H max di 7,50 m

Stato attuale dei luoghi

L'area oggetto di intervento è posta al margine dell'edificato della frazione di Molina di Quosa, a ridosso della viabilità di attraversamento principale costituita dalla SS 12 Abetone ed in diretto contatto con aree agricole poste sul retro dell'edificato. Nelle vicinanze dell'area si trova la Villa Studiati.

L'area compresa nel comparto, comprende ad oggi due unità immobiliari a destinazione residenziale, ed una unità a destinazione commerciale ove un tempo aveva sede la sala da ballo "Lo Sparviero" (dal quale prende anche nome la scheda norma del comparto 10) oltre ad aree di pertinenza e piccoli locali deposito.

Tra la parte anteriore dell'area attestante la SS 12 Abetone e la parte posteriore attestante la zona agricola esiste un dislivello di quota di circa 1,50 ml di media.

Delle due unità immobiliari a destinazione residenziale, una ha accesso direttamente dalla SS Abetone, l'altra risulta accessibile tramite i terreni agricoli e l'area da sempre utilizzata a parcheggio posta a sud del comparto, tuttavia senza diritti reali di accesso.

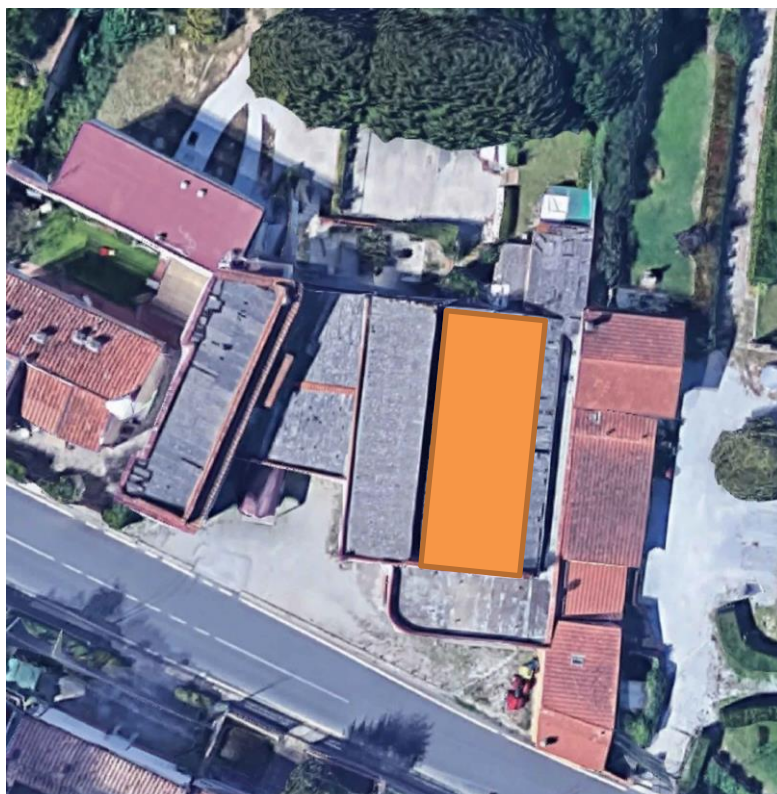
I fabbricati originari sono stati edificati nell'immediato dopo guerra, per subire nei periodi seguenti ampliamenti legati alle diverse attività che si sono insediate al suo interno.



Foto aerea 1954

Nell'immagine datata 1954 si nota come l'area in quell'epoca sia ancora prettamente agricola, non risultando presenti dei fabbricati.

Nel 1958 la famiglia Bianucci acquista i terreni ricadenti oggi all'interno del comparto e realizza una porzione degli attuali immobili, costituita da un capannone in muratura con copertura a capanna, meglio evidenziato con colore arancio nella seguente immagine.



In questo immobile si insedia in origine una attività di officina meccanica.

Questa prima porzione di immobile, assecondando con ogni probabilità il declivio in pendenza tra la SS Abetone e le parti retrostanti del resede, viene realizzata con il piano di calpestio a quota inferiore alla SS Abetone (caratteristica che manterrà sino ad oggi).

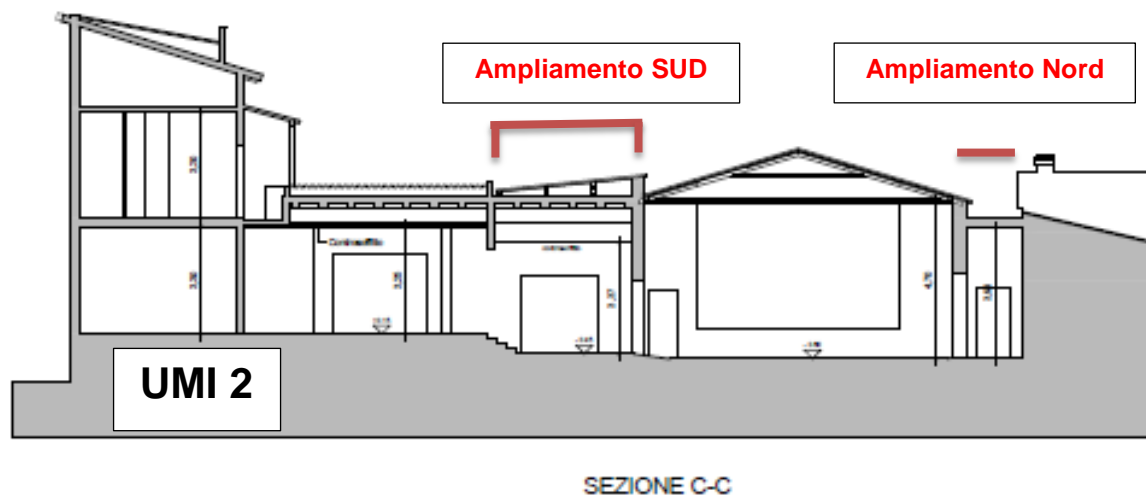
Tra il 1959 ed il 1965, vengono realizzati, l'abitazione (oggi costituente l'UMI2) ed un ampliamento dell'originaria officina, che subisce una diversa destinazione divenendo una sala da ballo denominata "lo Sparviero", che avrà particolare successo negli anni 60 e 70. La successiva immagine evidenzia in rosso la crescita descritta.



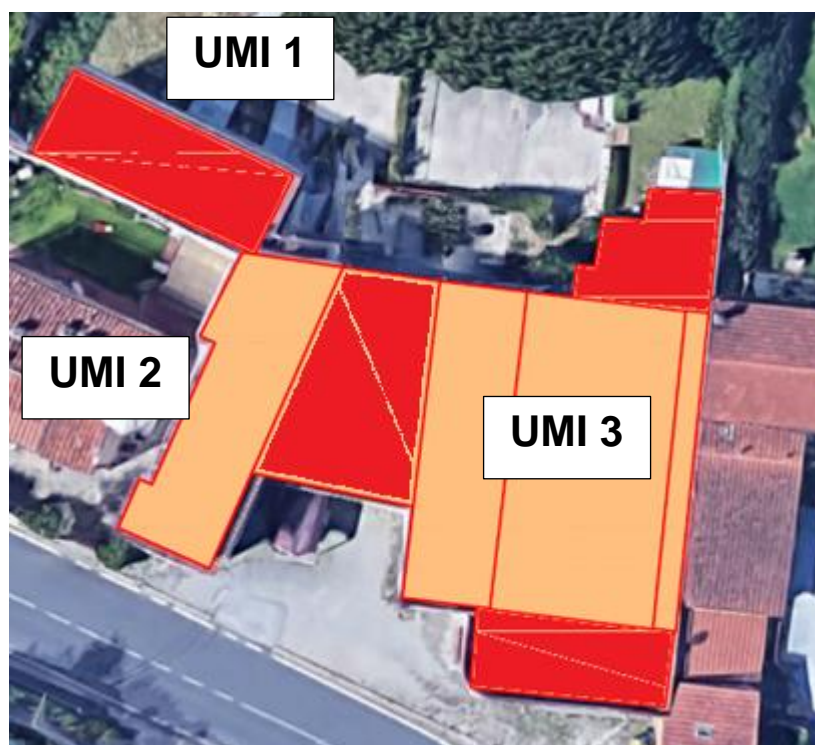
L'edificio che viene realizzato e che costituisce oggi l'UMI 2 vede locali autorimessa e di sgombero a piano terra e la costituzione di una residenza a P.1° al quale si accede tramite la scala esterna ancora oggi esistente. Il piano di calpestio del P.T. del piano terra dell'UMI 2 viene edificato ad una quota più alta della SS.Abetone.

Le porzioni in ampliamento dell'originaria Officina, nel caso della parte in aderenza al confine Nord vedono un allineamento con la quota della originaria officina, mentre per la parte che si amplia verso sud con un minor dislivello rispetto alla SS Abetone per la parte

che amplia verso Sud, con ragionevole probabilità di operare un progressivo raccordo con la quota dell'edificio UMI 2

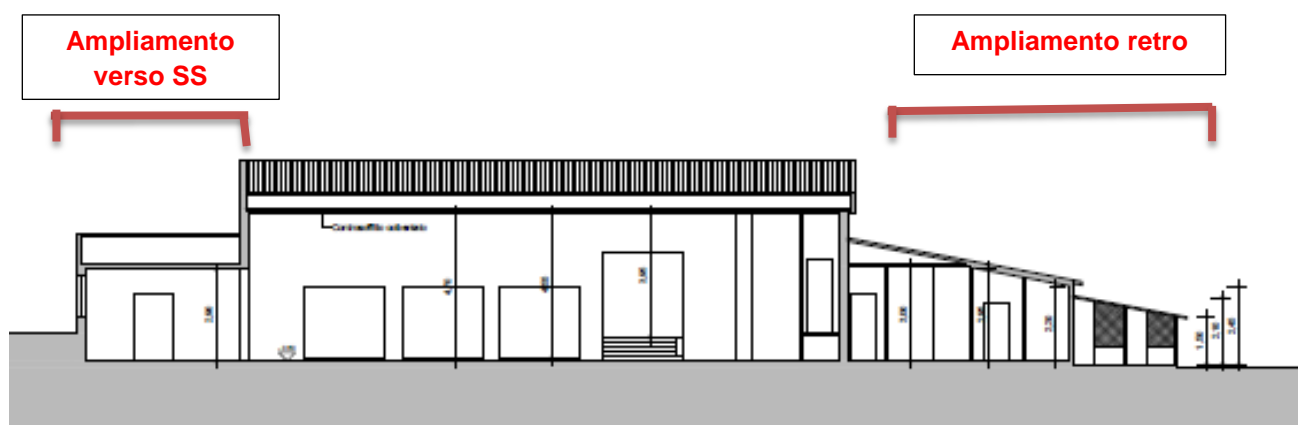


Successivamente vengono realizzati i volumi residui che costituiscono l'attuale conformazione degli immobili compresi nel comparto, e segnatamente si completa il raccordo tra i volumi della Sala da Ballo con l'UMI 2 (che diverrà l'ingresso principale della sala), la realizzazione di due ulteriori ampliamenti sul fronte strada e sul retro della sala da ballo nei quali vennero realizzati un ampliamento della sala ed i servizi igienici della stessa, ed un corpo di fabbrica a lato ovest dell'attuale UMI 2, costituito da due piani fuori terra ed adibito a magazzino (attuale UMI 1)





SEZIONE C-C



SEZIONE A-A

Il complesso degli edifici che compone il comparto 10, presenta la seguente consistenza urbanistica:

TOTALI			
lotto	SE	SC	V
UMI 1	166,36	83,18	424,22
UMI 2	210,65	111,65	718,32
UMI 3	538,97	511,37	2179,46
TOTALI	915,98	706,20	3322,00

L'area retrostante la sala da ballo, che si trova a quota inferiore di circa ml.1,50 rispetto al resede antistante prospiciente la SS.Abetone, impiegata per le serate estive della sala da ballo è di fatto quasi interamente pavimentata, fatta eccezione per una piccola area mantenuta a verde nella quale sono presenti alcuni esemplari di Tiglio.

Nell'anno 2013, i locali magazzino (costituenti l'attuale UMI 1), nel frattempo acquistati dalla Sig.ra Castiglioni Alessia (figlia di Bianucci Luciana) e dal coniuge Pardossi Daniele, vengono ristrutturati con cambio di destinazione d'uso a residenza, completando le trasformazioni giunte sino ad oggi.

Il complesso dei beni oggetto del progetto unitario risulta conforme in forza dei seguenti titoli:

- Le UMI 2 e 3 in forza della **Concessione Edilizia in sanatoria n.2931 del 29.11.2003** (che comprende anche l'originario magazzino nella consistenza del quale si è strutturata l'UMI 1)
- L'UMI 1 in forza della **SCIA prot.4238 del 30.01.2013 e variante di fine lavori prot. 22480 del 17.06.2014**

Del comparto fa parte anche una piccola area urbana (particella 15 sub.13), di proprietà Viola Studiati, acquisita con preliminare di vendita dai Sigg.ri Piegari Alessia e Piegari Giandomenico e rogito previsto entro il mese di gennaio 2022, che un tempo (prima del 1959) costituiva una rampa di accesso all'adiacente proprietà Studiati e che oggi risulta separata dalla stessa dalla muratura di recinzione che separa le attuali proprietà. Tale area è attualmente libera e priva di recinzioni, e negli anni nei quali è esistita la sala da ballo faceva parte delle aree da questa utilizzate sul fronte prospiciente la SS.Abetone

Nella descrizione dello stato attuale dei luoghi occorre fare anche alcune precisazioni relative alle aree limitrofe al comparto,

A nord del comparto ed in aderenza all'UMI 3, esistono una serie di fabbricati, facenti parte della proprietà Studiati, un tempo destinati a stalle, fienili e pertinenze della Villa Studiati, che presentano una quota del resede inferiore a quella del resede antistante la originaria Sala da Ballo adiacente la SS.Abetone, allineandosi invece a quella del

resede posteriore del comparto 10. Detto dislivello fa sì che le coperture di detti edifici, che in massima parte si elevano per un solo piano fuori terra, fatta eccezione per un solo caso, si trovino ad una quota inferiore a quelle del complesso della ex sala da ballo. Di questo elemento e della comunione della muratura di recinzione, anche strutturale, dei fabbricati contermini si è tenuto conto nella progettazione.

La sala da ballo, negli anni nei quali è esistita, ha utilizzato, come parcheggio, un'area posta a sud, accessibile dalla SS.Abetone, identificata da porzione della particella 18, nella quale il nuovo POC vigente ha previsto la realizzazione di un parcheggio pubblico, collegato alla previsione di piano della adiacente zona di espansione B4, unitamente ad un area di verde pubblico che va a lambire il comparto 10,

Rispetto a tale area di parcheggio, dalla quale avviene fisicamente l'accesso al resede posto sul retro, facente parte del comparto 10 oggetto del progetto unitario, attualmente da un punto di vista del diritto, esiste oggi una situazione di interclusione con particolare riferimento all'UMI 1, che non ha altri accessi, fatta eccezione per un semplice contratto di comodato temporaneo.

La previsione del POC che ha compreso la necessità di realizzare un collegamento pedonale tra l'area di parcheggio di fronte all'area B4 e la SS.Abetone attraverso il comparto 10 (con finalità di consentire un percorso in sicurezza, data l'impossibilità di realizzarlo in fregio alla SS Abetone) non può risolvere il problema dell'interclusione oggi esistente. Anche di questo aspetto, il progetto unitario del comparto ha cercato di individuare una possibile soluzione, anche attraverso contatti con la proprietà che detiene l'area di parcheggio ed il professionista che la rappresenta, col quale la proposta è stata concordata e che potrà trovare esplicitazione quando sarà promossa la progettazione dell'area B4.

Di questa potenziale evoluzione è stata anche informata con l'Amministrazione comunale, nei numerosi colloqui intercorsi nel recente passato.

Questo anche perché di fatto, le condizioni alla trasformazione previste nella scheda norma del comparto 10, per come articolate, e cioè la realizzazione di una porzione del

parcheggio pubblico (di fronte alla zona B4) ed il percorso pedonale, sono dislocati su aree di proprietà diversa da quella dei proponenti il presente progetto unitario.

Per queste motivazioni, è stata approvata una variante urbanistica alla scheda norma del comparto 10, che esclude l'obbligo della realizzazione di porzione del parcheggio pubblico e della parte di passo pedonale esterni al comparto, operandone la corrispondente monetizzazione.

Il Progetto

La scheda norma prevede interventi fino alla completa demolizione e ricostruzione della sola SuL esistente (E2) con H max di 7,50 m.

L'articolazione del progetto si è strutturata dopo una profonda analisi dell'edificato esistente, anche in rapporto al tessuto urbanistico che si è consolidato al contorno del comparto, della particolare forma del lotto e della sua articolazione altimetrica, che come già accennato al capitolo 4 precedente, presenta un dislivello marcato tra la parte prospiciente la SS Abetone e quella retrostante.

Come esplicito nella genesi che ha determinato l'attuale conformazione dell'edificato, di fatto nel tempo, rispetto agli originari volumi, per successiva crescita, il lotto ha operato la saturazione degli originari spazi che consentivano un collegamento diretto e fisico tra il resede anteriore e posteriore, operando al contempo una commistione tra l'originaria architettura della residenza costituita dall'UMI 2 e la sala da ballo, con volumi che si sono addossati alla stessa in maniera disomogenea.

Obiettivo del progetto è quello di andare a costituire le funzioni ammesse dalla scheda norma e cioè realizzare una farmacia (nella quale si trasferirà la farmacia Piegari di Molina di Quosa) ed annessi studi medici, ed al contempo operare una riorganizzazione funzionale dell'intero lotto, all'interno del quale si trovano anche due residenze.

L'analisi dell'edificato esistente, con particolare riferimento all'UMI 3 (sala da ballo), anche e soprattutto da un punto di vista strutturale e la necessità di ricavare spazi da destinare a parcheggio privato per le connesse attività, ha guidato l'articolazione del progetto.

L'originario edificio che venne per primo edificato sul lotto, costruito in muratura di mattoni pieni e copertura a capanna, presenta una struttura che si è ben conservata e che

andrà a costituire la porzione principale della nuova farmacia. I volumi aggiunti successivamente, con un procedimento inverso rispetto alla loro evoluzione, saranno demoliti, liberando al contempo gli spazi esterni necessari e riportando l'attigua residenza alla sua originaria conformazione.

La SE e la relativa volumetria oggetto di demolizione, saranno in parte ricostruite andando a costituire un volume in aderenza alla porzione di edificio esistente che permarrà, in aderenza sul retro, articolandosi in parte ad un piano fuori terra (nella zona in aderenza alla recinzione con l'attigua proprietà Studiati (ove si trovano già fabbricati in aderenza) ed in parte a due piani fuori terra, con distacco dai confini per il piano superiore di ml.5,00 in ossequio alle norme vigenti.

La residenza costituita dall'UMI 2, vedrà la realizzazione di una nuova scala che dal balcone a piano primo, in posizione speculare a quella esistente, consentirà il collegamento con il resede posteriore, con struttura a "profferlo", tipica delle case coloniche della zona.

Gli spazi liberati dalla demolizione dei volumi saranno destinati a parcheggio della farmacia e degli studi medici, e saranno estesi dalla SS.Abetone sino alla porzione del resede retrostante che presenta già oggi una quota non dissimile a quella del fronte strada con dislivello di circa cm.30, al cui margine si determina il maggior dislivello.

La parte di resede posta sul retro che si trova invece a quota fortemente inferiore a quella del fronte SS Abetone, manterrà di fatto una conformazione non dissimile a quella attuale, e potrà costituire un secondo accesso sul retro una volta regolati i rapporti di accesso con diritto di passo con la proprietà contermina, anche rispetto alla attivazione del progetto relativo alla adiacente zona B4, relativo parcheggio ed area di verde pubblico. Saranno realizzate recinzioni atte a separare fisicamente i resede delle tre UMI, sia sul fronte SS. Abetone (UMI 2 e 3/4) sia sul retro (UMI 1, 2 e 3/4)

Con finalità di rendere attuabili gli interventi in un arco temporale più esteso, l'UMI 3 dello stato attuale, viene, nel progetto suddivisa in due distinte porzioni, costituendo di fatto due corpi separati, seppur in aderenza, anche considerando che la farmacia si strutturerà all'interno di porzioni di fabbricato esistente, mentre gli studi medici saranno costituiti da un edificio ex-novo in sostituzione dei corpi di fabbrica esistenti oggetto di demolizione.

- UMI 3 – Farmacia
- UMI 4 - Studi Medici

UMI 3 - La farmacia

Come detto la farmacia si strutturerà all'interno dell'originario volume con copertura capanna, che manterrà sagoma ed attuale altezza in gronda. La struttura muraria esistente, sarà consolidata secondo le vigenti norme antisismiche e sarà sostituita la copertura con una struttura di capriate metalliche, travi in legno lamellare e manto di copertura in laterizio, eliminando tutte le attuali coperture in fibrocemento contenenti amianto.

All'interno del volume dell'originario edificio sarà ricavata una galleria che avrà la duplice funzione di costituire uno spazio coperto per l'accesso alla farmacia ed ai retrostanti Studi medici e che costituirà, acclarandone l'uso pubblico una parte del collegamento pedonale che opererà il raccordo con il previsto parcheggio di fronte alla zona B4.

La farmacia sarà costituita da uno spazio di vendita posto sul fronte e da locali di servizio all'attività quali deposito/laboratorio, ufficio e connettivo servizi igienici.

L'articolazione architettonica, per volontà di mantenere una continuità con l'edificio esistente, ricalcherà connotati e stilemi architettonici tipici della zona e sarà fortemente caratterizzata dalla galleria che unisce i volumi della farmacia e degli studi medici.

Il piano di calpestio della farmacia, sarà rialzato rispetto alle quote della esistente sala da ballo, attraverso la realizzazione di un solaio aerato, che consentirà anche un valido percorso per la canalizzazione dei sotto-servizi.

Gli infissi saranno in massima parte costituiti da struttura metallica e grandi superfici vetrate per le porzioni di vetrina ed accesso della farmacia dal fronte e dalla galleria, di tipo tradizionale per gli altri accessi (deposito/laboratorio ed ufficio)

Le pavimentazioni saranno in gress porcellanato.

UMI 4 - Gli studi medici

I nuovi studi medici, si articoleranno all'interno del nuovo volume che sarà realizzato in aderenza a quello esistente residuo, e saranno suddivisi in due distinte porzioni. Quella a piano terra vedrà strutturata la parte della sala d'attesa nella parte terminale dell'originario volume non oggetto di demolizione con studi medici allocati in una porzione del piano terra di nuova edificazione. La porzione a piano terra in aderenza alla recinzione esistente sarà strutturata con copertura a capanna ed una soluzione architettonica della gronda nella porzione in aderenza alla recinzione che ripete quella già esistente nel

volume originario, con duplice finalità di convogliare le acque meteoriche e mantenere la quota di gronda al di sotto della esistente muratura di recinzione che separa dalla proprietà contermina.

L'altra porzione di studi medici avrà una porzione a piano terra con sala d'attesa, uno studio medico, servizio igienico e scala di accesso a piano primo ove si struttureranno gli altri studi medici ed il connettivo servizi. La porzione a piano primo, che sovrasterà in parte la galleria, manterrà una distanza dai confini di ml.5,00.

Anche nel caso degli studi medici l'articolazione architettonica manterrà connotazioni e stilemi tipici della zona, con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti con cappotto e finitura a intonaco civile di tipo rasato, copertura a capanna e manto in laterizio.

Anche nel caso degli studi medici gli infissi saranno di tipo tradizionale, i pavimenti in gress porcellanato.

Lo spazio esterno della farmacia e degli studi medici

La necessità di ricavare i necessari spazi a parcheggio e quella di strutturare il collegamento pedonale tra la SS.Abetone ed il retro del comparto, prevedono la seguente articolazione degli spazi.

Nello spazio liberato dalla demolizione dei volumi originari (tra l'UMI 2 e l'UMI 3), sarà costituita l'area di parcheggio principale del complesso, che vedrà la realizzazione di una viabilità di accesso e disimpegno dalla SS.Abetone di larghezza adeguata pari a ml.6,00, con realizzazione di marciapiede in fregio alla SS Abetone ed arretramento dell'ingresso ai parcheggi di ml.3,00. Gli stalli di parcheggio (n.10 per questa porzioni) saranno strutturati in adiacenza alla recinzione con l'UMI 2 ed alla porzione sul retro posta a quota analoga a quella del fronte, con n.2 posti auto per persone diversamente abili.

La zona di fronte all'originario volume che sarà mantenuto, conterrà la parte terminale del passo pedonale di collegamento previsto dalla scheda norma, due ulteriori stalli di parcheggio ed un'area a verde.

Tutte le aree di parcheggio e di disimpegno sono state progettate operando la verifica di manovra degli autoveicoli con raggio di sterzata e manovra non inferiore a ml.5,00, anche in rapporto all'immissione in uscita verso la SS Abetone.

Le aree di parcheggio saranno pavimentate con asfalto tipo natura, mentre i marciapiedi saranno costituiti con pavimentazione in calcestruzzo architettonico nei colori tipici della pietra locale.

Il collegamento pedonale

La necessità di realizzare il collegamento pedonale richiesto dalla scheda norma, nella parte di attraversamento del comparto dalla SS.Abetone sino alla retrostante area di verde pubblico, sarà esplicato da una viabilità della larghezza di ml.2,00 nel tratto scoperto di fronte alla SS.Abetone e nel tratto che si strutturerà all'interno della "galleria".

Per il superamento del dislivello esistente tra i due piani del resede anteriore e posteriore, sarà realizzata una rampa con pendenza a norma delle persone diversamente abili (8% max), che consentirà il raccordo tra la galleria e la retrostante area del comparto.

Interventi all'UMI 2

La residenza e le pertinenze della stessa comprese nell'UMI 2, saranno interessate da limitati interventi di riconfigurazione architettonica determinati dalla demolizione dei volumi precedentemente descritti, che si riassumono di seguito:

- Realizzazione di una seconda rampa di scale atta al collegamento della residenza al piano primo con la porzione di resede posta sul retro, realizzata con analoghe caratteristiche di quella esistente e con tipologia a "profferlo" con realizzazione di piccolo ripostiglio sotto la nuova scala accessibile dalla porta esistente.
- Demolizione della esistente cabina elettrica posta di sotto del balcone dell'abitazione sul retro
- Realizzazione di una porta di collegamento a piano terra tra la cantina ed il resede posteriore, con infisso di tipo tradizionale e persiana alla fiorentina
- Realizzazione degli intonaci sulle facciate dell'edificio e tinteggiatura.
- Realizzazione delle recinzioni di separazione del resede in muratura di blocchi di cls intonacati e mantellina in cotto.
- Sistemazione della porzione di resede posteriore con realizzazione degli accessi posteriori (cancello).

Interventi all'UMI 3

La residenza e relative pertinenze costituenti l'UMI 3 di fatto non vedranno interventi all'edificio ristrutturato nel recente anno 2013. Il resede di pertinenza sarà interessato

solamente da interventi di realizzazione delle recinzioni in modo analogo a quello descritto precedentemente ed adeguamento degli accessi posteriori dalla viabilità esistente.

San Giuliano terme, 12.09.2023

Arch.Sandro Catassi