

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di PISA

PIANO DI RECUPERO

UBICAZIONE: SISTEMA AMBIENTALE GELLO ZONA "E" SOTTOZONA
"E1" COMPRENDENTE EDIFICI SCHEDATI

Comparto 121 P.D.R.



Relazione Tecnica

PROPRIETA': Soc. Flavia s.r.l.

PROGETTISTI: Studio Tecnico Salani

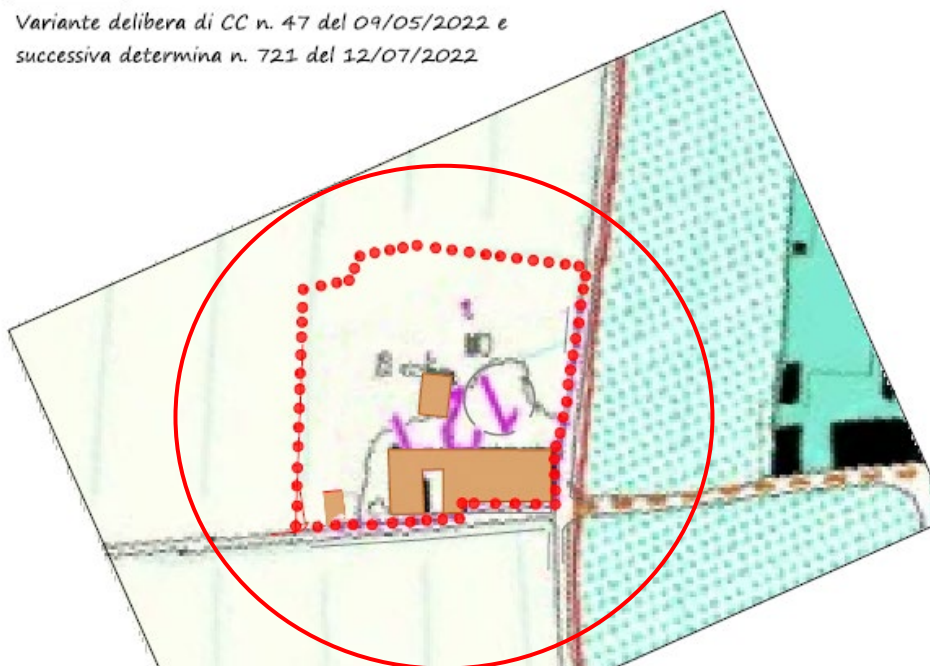


Novembre 2022

INQUADRAMENTO

POC

*Variante delibera di CC n. 47 del 09/05/2022 e
successiva determina n. 721 del 12/07/2022*



L'area inserita nel Sistema Ambientale di Gello - zona E sottozona E1 è situata in località Gello tra via P. Ruffini e via San Zeno.

La finalità del piano consiste nella riqualificazione del complesso, da destinarsi ad uso abitativo, intervenendo con opere di restauro conservativo compatibili con lo spiccato carattere rurale della zona.

Nell'ottica del raggiungimento di tali obiettivi il progetto prevede interventi di recupero quali :

- 1) Il recupero del fabbricato principale e del fienile per la realizzazione di nuove unità residenziali utilizzando il volume esistente;
- 2) La realizzazione della sistemazione delle aree esterne pertinenziali e della viabilità di accesso.

Il paesaggio, il territorio ed i caratteri naturali di riferimento

Le aree interessate dal Piano del Complesso immobiliare interessa il sistema ambientale della frazione di Gello.





Castore

RU Adeguamento » Zone E1 e E5 1

2

objectid	2
descrizion	Pianura
com_sgt_sd	70196116
codice	51
sottozona	E1
normativa	Visualizza normativa
st_area_sh	38253003,1492
st_length_	334725,947161
shape_leng	334725,947161
st_areashape	38253003,149162
st_lengthshape	334725,947161

- RU Adeguamento » Monte - Pianura 1
- RU Adeguamento » Corpi di fabbrica 1
- RU Adeguamento » Tavole 5k 1
- RU Adeguamento » tavole 2k 3

Il Complesso interessato è inserito in zona urbanistica E – sottozona E1, in area isolata dall’edificato esterno alle UTOE, in zona urbanizzata.

Il medesimo rientra nel Piano delle Ville, e nel dettaglio risulta come edificato a servizio della più ampia Azienda denominata Podere “Ravano”, con scheda norma 228 dell’allegato 5 del R

L'edificio principale risulta preesistente al 1832, utilizzato ai fini aziendali e "deruralizzato" da parte della proprietà con Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale nel 1992, poiché fabbricato non più asservito all'Azienda Agricola.

Comune San Giuliano Terme
Settore Governo del Territorio
e Sviluppo Economico
Servizio Pianificazione Territoriale e S.I.T.

Regolamento Urbanistico

Schedatura edifici extraurbani

n° edificio:

Tavola 23 (scala 1:5000)

Località: Gello

via

n° civico:

Tipologia: rurale/a corte

n° comparto extraurbano del sistema ambientale:

uso attuale p. t.:

uso attuale p. 1°:

grado di alterazione:

datazione:

note: modifiche di epoca non recente



documentazione fotografica al dicembre 1998

SISTEMA AMBIENTALE Loc. Gello	SCHEDA NORMA del comparto n. 121		
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona E1- Zone agricole ordinarie		
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata		
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 5.500 mq	Vol. esistente: 5.100 mc	SUL. max: 1.400 mq
4. Funzioni ammesse	Residenziale		
5. Interventi ammessi	<p>Riqualificazione del complesso edilizio esistente attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale del patrimonio edilizio e delle pertinenze, tramite i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione e ricomposizione tipologica (D1) del fabbricato principale e degli annessi che ancora presentano elementi di interesse tipologico, in coerenza con i caratteri compositivi e architettonici originari. <p>La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui al punto 3) quali elementi di controllo e rispetto dell'intervento.</p> <p>Il piano di Recupero potrà prevedere frazionamenti purché compatibili e coerenti con la struttura e i principi distributivi dei fabbricati.</p> <p>Per le aree esterne pertinenziali è ammessa l'installazione di elementi di arredo purché realizzati con tipologie e materiali coerenti con i caratteri urbanistici ed ambientali del contesto edilizio.</p>		
6. Standard urbanistici	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione al nuovo carico insediativo.		
7. Condizioni alla trasformazione	<p>Titolo IV delle NTA - "Tutela dell'integrità fisica e paesaggistica del territorio", nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capo I, art. 36 - Disciplina d'ambito "Ambito 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera"; - Capo III – Condizioni alla trasformazione <p>Specificata progettazione delle pertinenze e delle aree scoperte, che dovranno prevedere finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale anche in relazione ai nuovi caratteri distributivi della stessa.</p>		
9. Vincoli sovraordinati			
10. Orientamenti per la formazione del progetto	La progettazione dovrà essere estesa alla totalità dell'area e garantire la conservazione della fisionomia architettonica originale del complesso nonché continuità di relazione con il contesto agricolo a contorno mantenendone le qualità paesaggistiche.		

L'organizzazione degli spazi esterni dovrà riferirsi alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di materiali tipici e conservazione delle preesistenze quali aia centrale per la quale dovrà essere prevista la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro.

10. Estratto cartografico del P.O.C.

11. Impianto originale



Il Complesso non presenta caratteri vegetali rilevanti che interagiscono direttamente con gli edifici oggetto di variante.

Finalità del Piano

La finalità del Piano consiste nella riqualificazione dell'area ad uso abitativo, provvedendo alla preliminare bonifica della zona da manufatti adibiti ad annessi, di precaria costruzione ed utilizzo non consono alla caratteristica residenziale della zona.

Nell'ottica del raggiungimento di tali obiettivi la variante prevede i seguenti interventi:

- 1) La riqualificazione dei fabbricati residenziali principali, con rilevante interesse al mantenimento degli aspetti di particolare valore architettonico
 - 2) La demolizione dei manufatti pertinenziali precari a la realizzazione di volumi accessori alle abitazioni da contestualizzare all'interno dell'area di pertinenza del complesso.
- L'idea è di concepire un edilizia che si integra con il tessuto rurale esistente, tesa alla massima qualità dell'inserimento ambientale, eliminando i motivi di incompatibilità ed incongruenza rispetto all'organizzazione morfologica del tessuto rurale.

In particolare con un operazione di questo tipo la proprietà si prefigge di raggiungere obiettivi che coinvolgono più specificatamente:

- 1) Dal punto di vista economico la realizzazione di nuovi alloggi residenziali, andando a recuperare attraverso un intervento di Restauro conservativo degli elementi formali degli immobili;
- 2) Dal punto di vista urbanistico, il recupero di un area avente impatto visivo e funzionale precario e in condizioni critiche di conservazione e di attuale utilizzo , andando a reperire la dotazione di standard pertinenziali necessari, valorizzando anche le aree esterne;

SUPERFICI AREE E VOLUMI

SUL complessiva realizzata mq. 1.400,00 circa

Volume complessivo mc. 5.100,00 circa

Abitanti equivalenti n° 32 circ

Piano Comunale di Classificazione Acustica

Gli atti di pianificazione settoriale comunale che hanno più direttamente un'incidenza sugli assetti territoriali sono individuati nel colo *Piano di classificazione acustica del Comune di san Giuliano Terme*.

Rispetto a tale atto le modifiche prospettate con la variante urbanistica non hanno alcuna incidenza per cui si rinvia alla coerenza verificata con il PS e il RU.

Obbiettivi del P.d.R.	Coerenza	Obbiettivi degli altri pertinenti piani
1. Dal punto di vista economico l'obiettivo è la realizzazione di nuovi alloggi in una zona a destinazione rurale (zona E sottozona E1) andando a recuperare attraverso un intervento di Recupero e Ristrutturazione/Restauro.	^	Il P.C.C.A. inserisce l'area oggetto di intervento in classe III aree di tipo misto: Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività

		che impiegano macchine operatrici ...
2. Dal punto di vista urbanistico il recupero di un'area in zona residenziale ove sono ubicati manufatti in condizioni di vetustà e di precario stato di conservazione, andando a reperire la dotazione di standard pertinenziali necessari.	^	Vedi punto precedente



Classe III

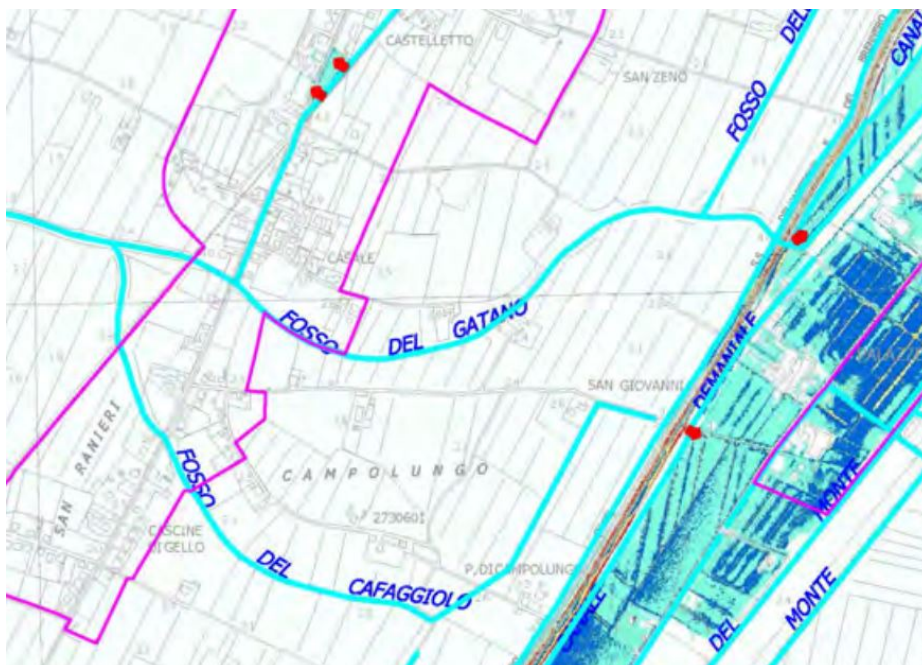
Legenda

	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V
	Confine Comunale
	Ricettori Sensibili

Legge 41 del 24.luglio 2018

disposizione in materia di rischi alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione al D.L. 49/2010

“Magnitudo idraulica moderata” - battente $\leq 0,3$ metri

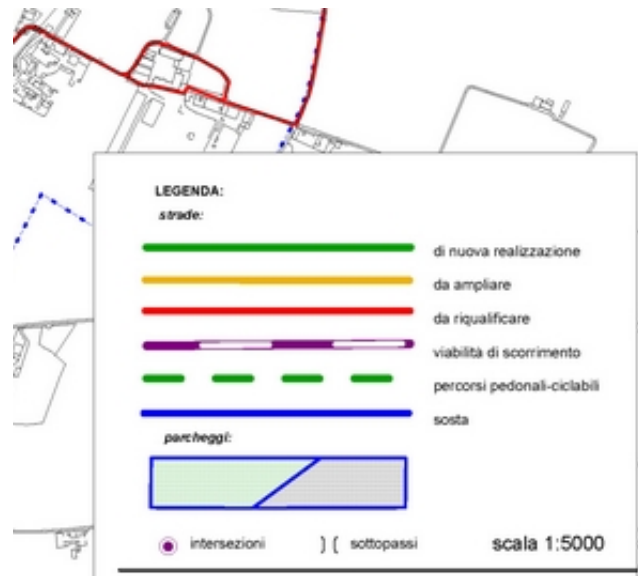


Battenti



Magnitudo

Viabilità e integrazione urbana



Mobilità e traffico

L'area oggetto di variante inserita in zona Ambientale, limitrofe alla via San Zeno e via Ruffini, viabilità che collega la via di Signano alla via U. Dini, resta compresa nelle Aree urbane interessate da basso traffico veicolare, con bassa densità di popolazione e con presenza solo di edifici residenziali e caratterizzato da una mobilità di tipo residenziale.

Trasporto Pubblico

Relativamente al trasporto pubblico su gomma, nel Comune di San Giuliano operano due gestori del servizio nel territorio locale.

Limitrofe all'area in oggetto non è previsto alcun servizio

Stima dei fabbisogni

Le previsioni della variante incidono in maniera irrilevante sul fabbisogno in termini di mobilità indotte dallo stesso.

DESCIZIONE DELL'INTERVENTO

Attualmente il complesso è formato da due fabbricati principali il cui corpo primario risulta edificato antecedentemente al 1832.

L'accesso avviene dalla via Ruffini e via S.Zeno (originaria viabilità di accesso dalla Statale del Brennero al complesso della Villa Ravano)

Il fabbricato principale e secondario verranno ristrutturati/restaurati attraverso la conversione dei locali ex rurali (magazzini, portici, etc..) ad uso residenziale.

Gli interventi proposti si prefiggono di mantenere inalterati i caratteri formali ed architettonici degli immobili. Anche i prospetti esterni subiranno relative modificazioni attraverso l'inserimento di nuove aperture o riconfigurazione delle preesistenti.

A servizio delle nuove unità residenziali si propone di demolire i manufatti pertinenziali, in stato di precarietà, e la realizzazione di volumetrie accessorie, collocate sul fronte posteriore (rispetto alle viabilità di accesso).

Per la sistemazione dell'area esterna è previsto il mantenimento dell'attuale "aia" (ancora visibile in loco), da differenziali con materiali costruttivi rispetto ai camminamenti e percorsi comuni.

Prevalentemente l'area manterrà le proprie caratteristiche, con prevalente sistemazione a verde e conservazione delle essenze arboree significative.

All'interno delle parti comuni è prevista la possibilità di inserire elementi pertinenziali (piscina) ed è previsto il reperimento degli standard e quant'altro previsto dalle vigenti Norme.

L'idea complessiva è quella di concepire un'edilizia che si integri con il tessuto rurale esistente, tesa alla massima qualità dell'inserimento ambientale, eliminando i motivi di incompatibilità ed incongruenza rispetto all'organizzazione morfologica del tessuto rurale.

In particolare con un'operazione di questo tipo la proprietà si prefigge di raggiungere obiettivi che coinvolgono più specificatamente:

- 1) Dal punto di vista economico la realizzazione di nuovi alloggi residenziali, andando a recuperare attraverso un intervento di Restauro conservativo degli elementi formali degli immobili;
- 2) Dal punto di vista urbanistico, il recupero di un'area avente impatto visivo e funzionale precario e in condizioni critiche di conservazione e di attuale utilizzo, andando a reperire la dotazione di standard pertinenziali necessari, valorizzando anche le aree esterne;

Schema delle unità immobiliari

Unità	Residenziale	Altra destinazione	Totale
ATTUALE	6	5	11
PROGETTO	9		9

Parametri edilizi ed urbanistici:

- **UMI 1:** SUL = mq. 1270
Altezza massima edificio ml 6,70
Volume urbanistico complessivo mc. 4600
- **UMI 2:** SUL = mq. 170
Altezza massima edificio ml 5,50
Volume urbanistico complessivo mc. 500

<i>Parametri urbanistici - attuali</i>	Superficie area Mq. 5.500,00	Volume esistente Mc. 5.100
<i>Parametri urbanistici - progetto</i>	Superficie area Mq. 5.500,00	
<i>Carico urbanistico attuale</i>	22 abitanti	
<i>Carico urbanistico previsto</i>	32 abitanti (mc 5100 / 156 mc / ab.)	
<i>Incremento Carico urbanistico previsto</i>	10 abitanti	

SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

Attualmente lo smaltimento dei reflui provenienti dal fabbricato avviene tramite la raccolta in vasche interrate ed in parte in dispersione nel terreno.

PROGETTO DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Vista l'assenza di un impianto di smaltimento pubblico (fognatura nera comunale) si ritiene di adeguare l'impianto alle attuali norme in materia.

Si procederà pertanto alla realizzazione di un sistema fossa settica IMHOFF tipo + Filtro Percolatore anaerobico.

Le acque provenienti dalle cucine, pilozzi, lavastoviglie, scaldavivande, etc..., prima di essere immesse nella rete di smaltimento sono trattate in pozzetti degrassatori.

L'impianto principale prevede la realizzazione da una tubazione principale in Pvc, con pozzetti ispezionabili alle colonne di scarico, pozzetti di ispezione nelle confluenze, etc...

Le acque Derivanti da trattamento verranno convogliate in una vasca di "fitodepurazione" a flusso orizzontale.

Gli impianti saranno distinti per i due fabbricati principali

CALCOLI TECNICI di VERIFICA

Fabbricato 1 UMI 1 Abitanti Equivalenti

Abitazione civile

= n° 34 A.E.

FILTRO PERCOLATORE ANAEROBICO	Tipo 3000	a.e. 35
-------------------------------	-----------	---------

FOSSA SETTICA IMHOFF BIO TOP HT51000	a.e. 40
--------------------------------------	---------

DEGRASSATORE Modelli "FAMILY 1200"	a.e. 35
------------------------------------	---------

I liquami trattati, verranno convogliati in un sistema di Fitodepurazione della tipologia a flusso orizzontale.

A.e. 34 – dimensioni cm 200 x 200/ae. = 136 mq.

Abbattimento al 50% per utilizzo di filtro percolatore	MQ. 68,00
--	-----------

Fabbricato 2 UMI 2 Abitanti Equivalenti

Abitazione civile

= n° 5 A.E.

FILTRO PERCOLATORE ANAEROBICO	Tipo 500	a.e. 5
-------------------------------	----------	--------

FOSSA SETTICA IMHOFF BIO FAMILY HIT 1000	a.e. 6
--	--------

DEGRASSATORE Modelli "FAMILY 125"

a.e. 5

I liquami trattati, verranno convogliati in un sistema di Fitodepurazione della tipologia a flusso orizzontale.

A.e. 5 – dimensioni cm 200 x 200/ae. = 20 mq.

Abbattimento al 50% per utilizzo di filtro percolatore

MQ. 10,00

Per una corretta gestione dell'impianto si provvederà a stipulare un contratto di manutenzione per la pulizia e lo svuotamento semestrale della fossa settica e pulizia del filtro percolatore.

Impianto di smaltimento acque reflue

UMI 1

$$mq. 1178/35a.e./mq = 34 a.e.$$

dimensionamento vasca fitodepurazione

$$34 a.e. \cdot 4 mq/a.e. = 136 mq/2 (percolatore) = 68 mq.$$



UMI 2

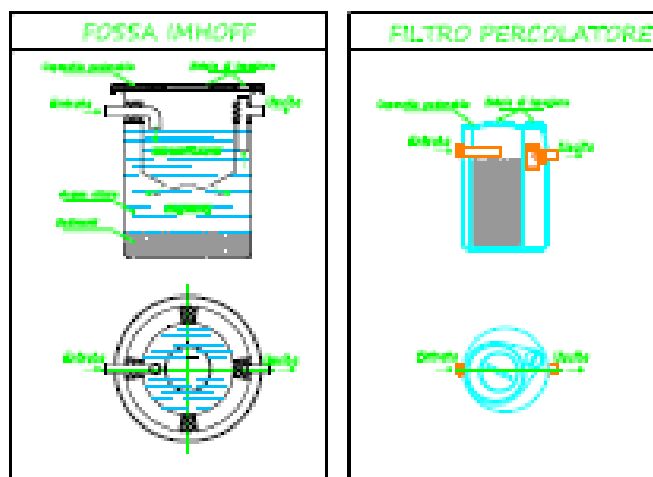
$$mq. 170/35a.e./mq = 5 a.e.$$

dimensionamento vasca fitodepurazione

$$5 a.e. \cdot 4 mq/a.e. = 20 mq/2 (percolatore) = 10 mq.$$

Impianto di smaltimento acque reflue

PARTICOLARI COSTRUTTIVI



LEGENDA	
	Segnalatore
	Pista inball e filo protezione
	Possibile alligazione
	Possibile effetto dissimulato
	Attenzione al cavo
	rispetto di sicurezza

