



**COMUNE DI SAN GIULIANO**  
Provincia di Pisa

## **PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

**TRASFORMAZIONE DELLA EX-DISCOTECA "LO SPARVIERO" IN  
FABBRICATO DESTINATO A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE  
(FARMACIA E STUDI MEDICI) E RIQUALIFICAZIONE  
ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE  
(ai sensi art.121 L.R.65/2014)**

**COMPARTO 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA**  
**Via SS Abetone 167/169 località Molina di Quosa**

### PROPRIETA'

<b>PIEGARI GIANDOMENICO</b>	via Flamini 10, Pisa
<b>PIEGARI ALESSIA</b>	via don Luigi Sturzo 37, Molina di Quosa
<b>BIANUCCI LUCIANO</b>	Via SS Abetone 130, Molina di Quosa
<b>BIANUCCI LUCIANA</b>	Via SS Abetone 167, Molina di Quosa
<b>CASTIGLIONI ALESSIA,</b>	Via SS Abetone 161, Molina di Quosa
<b>PARDOSSI DANIELE</b>	Via SS Abetone 161, Molina di Quosa

### PROGETTO

Progettazione e Direzione lavori architettonica

**Dott. Arch. SANDRO CATASSI**

Via S.Alessandro 2, 56019 Vecchiano (PI) - Tel.050.861449 - 3381675485 - mail:  
sandro.catassi1963@gmail.com - sandro.catassi@archiworld pec.it

### COLLABORATORI

Progettazione Idraulica e geotecnica

**Dott. Geol. FRANCESCO MARIANETTI**

Via Argine Vecchio 307, 56019 Vecchiano (PI)  
Tel. 050 868204 - 3453147008 - mail: [marianetti62@tiscali.it](mailto:marianetti62@tiscali.it)

## 1. Introduzione

Il presente fascicolo raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata per il Comparto n. 10 UTOE 6 - Molina di Quosa

Al fascicolo sono allegati i seguenti elaborati

- Studio sulla fattibilità geologica, geomorfologica, sismica, idraulica ed idrogeologica degli interventi

- Relazione Idraulica;
- Relazione sugli aspetti ambientali;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- SCHEMA DI CONVENZIONE;

### 1.1 Inquadramento generale

- DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO

- DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI INSERIMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

- LEGITTIMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI E/O MANUFATTI PRESENTI SULL'AREA DI INTERVENTO con elencazione dei relativi titoli edilizi

- TIPOLOGIE E ARTICOLAZIONE DEI FABBRICATI

Per la redazione del presente progetto unitario convenzionato (PUC) si è fatto riferimento alle disposizioni dell'articolo 6 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Operativo Comunale e a quelle generali dell'articolo 121 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e successive modifiche e integrazioni.

## **INDICE**

### **1. Introduzione**

- Vista aerea

### **2. Inquadramento urbanistico**

- Estratto Piano Strutturale
- Estratto POC
- Scheda Norma di Dettaglio

### **3. Individuazione catastale**

- Perimetrazione del Comparto interessato dal Progetto Unitario o dell'Area interessata su estratto di mappa catastale completa delle Ditte Catastali;

### **4. Rilievo dello Stato attuale dei luoghi**

- Planimetria generale – rilievo
- Planimetria di dettaglio
- Profili altimetrici – sezioni ambientali
- Piante con suddivisione in UMI
- Prospetti
- Sezioni
- Analisi fotografica

### **5. Progetto**

- Planimetria generale – rilievo
- Planimetria di dettaglio
- Profili altimetrici – sezioni ambientali
- Piante con suddivisione in UMI
- Prospetti
- Sezioni
- Rendering

### **6. Verifica Standard**

- Descrizione
- Planimetria

### **7. Verifica Permeabilità**

- Descrizione
- Planimetria

### **8. Verifica parametri edilizi/urbanistici**

- Verifica dei parametri urbanistici indicati nella Scheda Norma di dettaglio dalle Norme Tecniche di attuazione del POC e del Regolamento Edilizio Unificato

### **9. Rischio Idraulico**

- Studio sulla fattibilità geologica, geomorfologica, sismica, idraulica ed idrogeologica degli interventi (allegato)

### **10. Norme Tecniche di Attuazione**

### **11. Schema di Convenzione**

### **12. Relazioni:**

- Relazione tecnica descrittiva del progetto,
- Studio sulla fattibilità geologica, geomorfologica, sismica, idraulica ed idrogeologica degli interventi
- Relazione sugli aspetti ambientali, ;



TAV.1 - VISTA AEREA





## 2. 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.

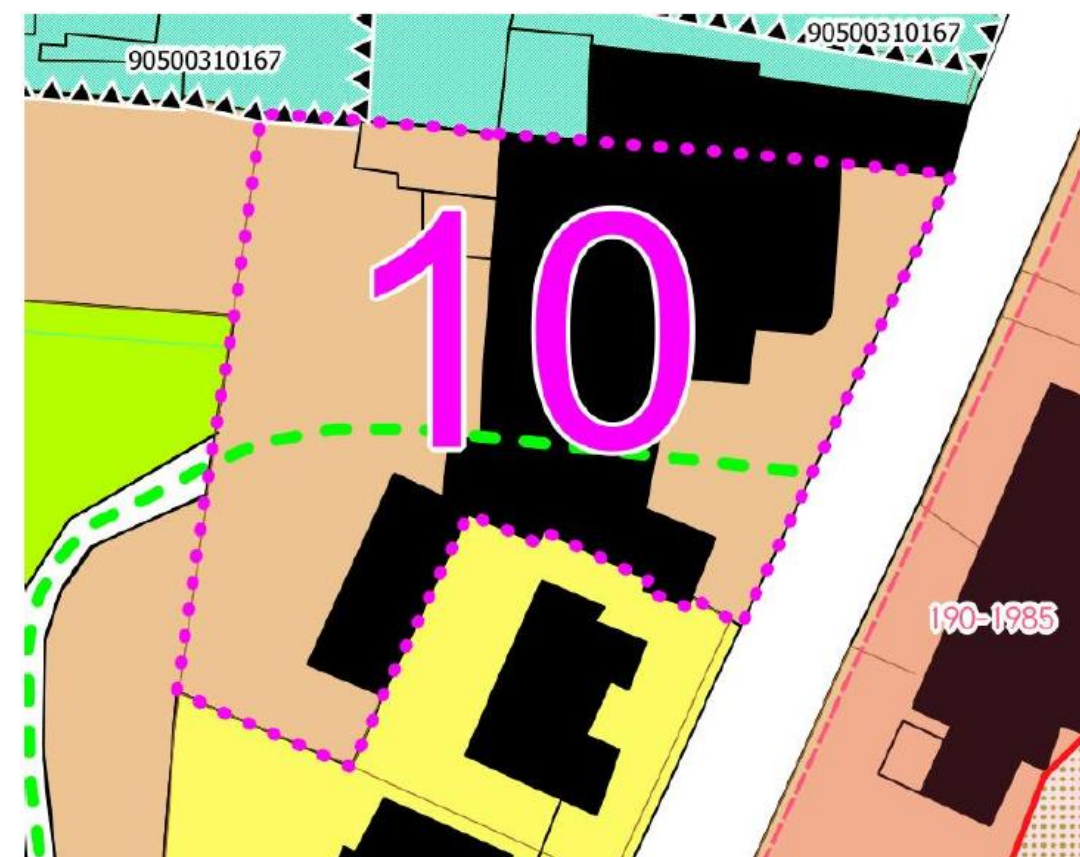
La realizzazione degli interventi privati è condizionata alla contestuale monetizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico ed alla realizzazione di un percorso pedonale ad uso pubblico che colleghi la viabilità principale di accesso al comparto con le aree pubbliche a contorno, in previsione dello strumento urbanistico vigente

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
TAV.2.1- ESTRATTO POC e SCHEDA NORMA

UTOE n. 6 MOLINA DI QUOSA	SCHE DA NORMA del comparto n. 10 Lo Sparviero – STATO MODIFICATO
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona A – Nuclei storici consolidati
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie: 1.629 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale e servizi di interesse generale (tra cui farmacia e studi medici)
5. <i>Interventi ammessi</i>	Fino alla completa demolizione e ricostruzione della sola Se esistente (E2) H max di 7,50 m
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere ritrovati gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in base alle nuove funzioni introdotte.
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	– Titolo IV - Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione - Realizzazione di un percorso pedonale ad uso pubblico che colleghi la viabilità principale di accesso al comparto (S.S.12) con le aree pubbliche a contorno, in previsione nello strumento urbanistico vigente.
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: - la realizzazione di organismi edilizi relazionati al tessuto esistente e in particolare connessione con gli spazi pubblici; - la localizzazione di funzioni qualificate in connessione con la funzione residenziale; I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche che valorizzino le relazioni con le funzioni introdotte e il tessuto residenziale circostante. Il comparto dovrà essere progettato con particolare attenzione a soluzioni ambientali, prevedendo anche la realizzazione di un percorso pedonale protetto che colleghi i nuovi edifici sia con le aree pubbliche in previsione, circostanti il tessuto edilizio limitrofo, che con la viabilità principale di accesso al comparto stesso.

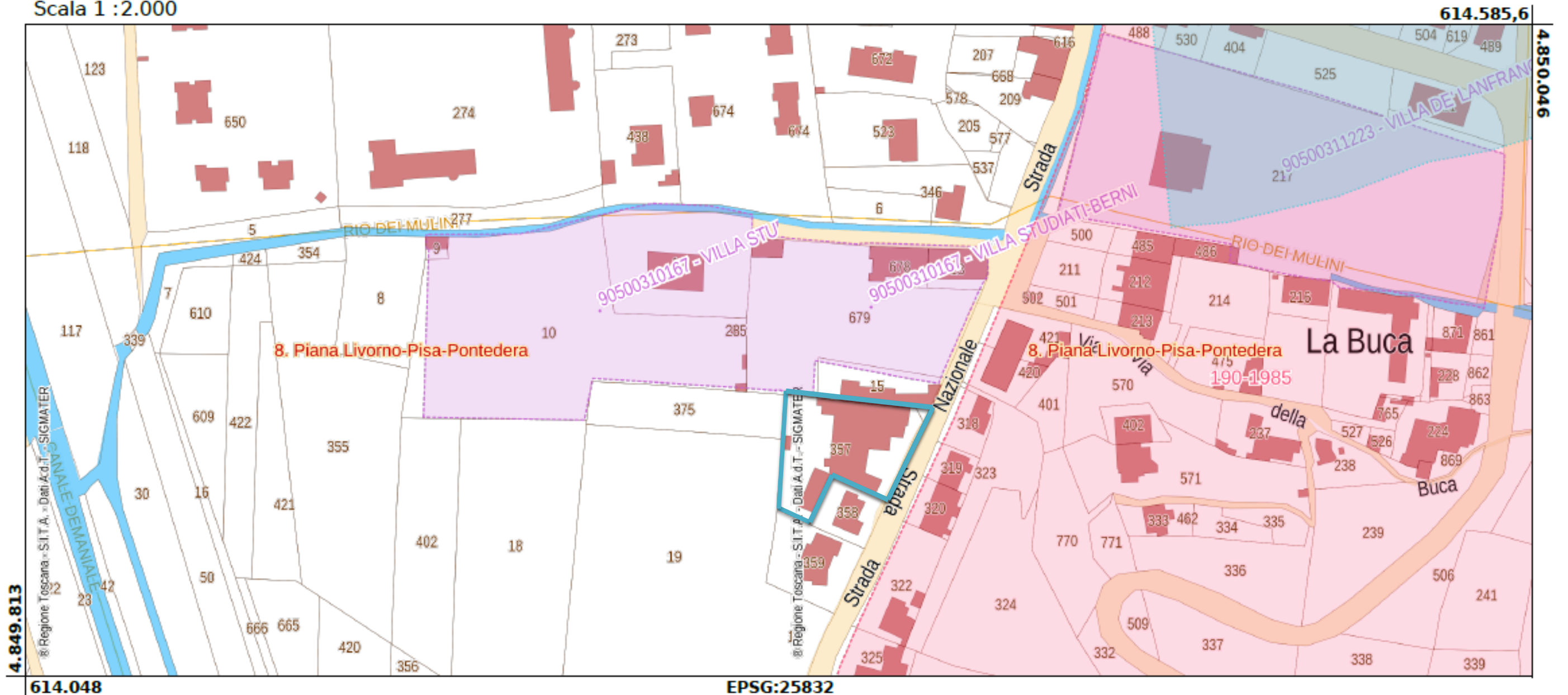


INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
TAV.2.2 - DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI



# Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 2.000



AREA OGGETTO INTERVENTO



Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Dlsg 42/2004 - VILLA STUDIATI



Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Dlsg 42/2004 - VILLA STUDIATI



Aree di notevole interesse pubblico del Dlsg 42/2004 - VILLA STUDIATI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV.2.3 - PERICOLOSITA' IDRAULICA





BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO TR200

LEGENDA

- $b < 30\text{cm}$
- $30\text{cm} < b < 60\text{cm}$
- $60\text{cm} < b < 90\text{cm}$
- $90\text{cm} < b < 1.2\text{m}$
- $1.2\text{m} < b < 1.5\text{m}$
- $b > 1.5\text{m}$
- Perimetri UTOE



AREA OGGETTO INTERVENTO



MAGNITUDO IDRAULICA

LEGENDA



- moderata
- severa
- molto severa
- Perimetri UTOE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV.2.4 - PERICOLOSITA' GEOLOGICA




## Legenda

-  Limite comunale
-  Limite UTOE



PERICOLOSITA' IDRAULICA D.P.G.R. 53/R/2011

### I.1 - Pericolosità idraulica bassa

-  Aree interessate da allagamenti con  $Tr > 500$ anni

### I.2 - Pericolosità idraulica media



Aree interessate da allagamenti con  $200 < Tr \leq 500$  anni

-  Da studio idraulico eseguito nella presente indagine
-  Da strumenti sovraordinati (PGRA - PAI Serchio)

### I.3 - Pericolosità idraulica elevata

Alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/2018



Aree interessate da allagamenti con  $30 < Tr \leq 200$  anni


-  Da studio idraulico eseguito nella presente indagine
-  Da strumenti sovraordinati (PGRA - PAI Serchio)


### I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata


Alluvioni frequenti ai sensi della L.R. 41/2018

Aree interessate da allagamenti con  $0 < Tr \leq 30$  anni

-  Da studio idraulico eseguito nella presente indagine
-  Da strumenti sovraordinati (PGRA - PAI Serchio)

 Zona di salvaguardia idraulica

 Corpi d'acqua

 Reticolo idraulico di gestione Regione Toscana



ESTRATTO CARTA PERICOLOSITA' IDRAULICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE


TAV.2.5 - PERICOLOSITA' SISMICA



### **Legenda**


 Limite comunale

Area di indagine MOPS


 Limite UTOE

PERICOLOSITA' SISMICA D.P.G.R. 53/R/2011

 S.1 - Pericolosità sismica locale bassa

 S.2 - Pericolosità sismica locale media

 S.3 - Pericolosità sismica locale elevata

 S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata



ESTRATTO CARTA PERICOLOSITA' SISMICA

### 3. Individuazione catastale



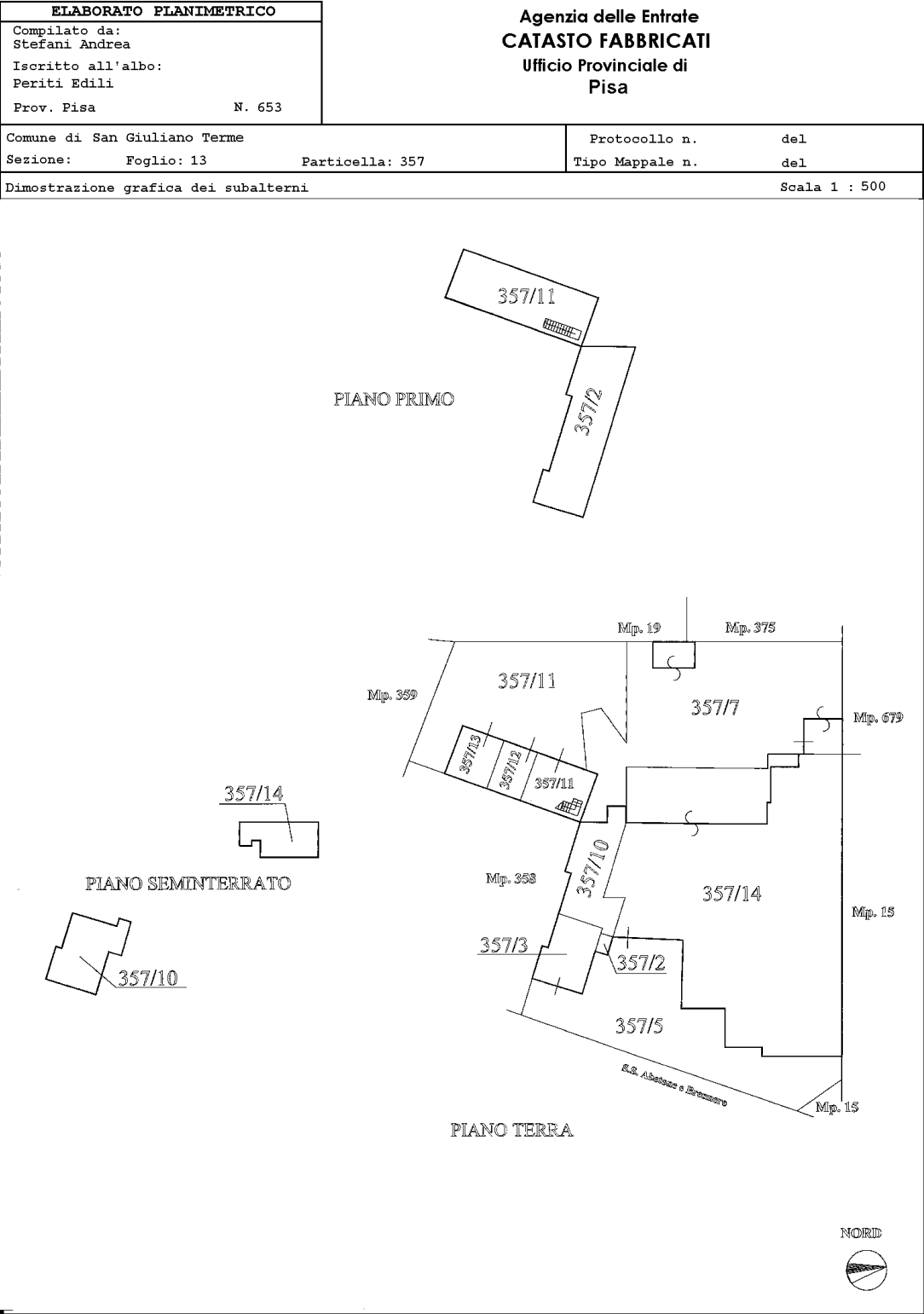
Superfici interne al perimetro del Progetto Unitario						
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DITTA CATASTALE</b>	<b>DATI QUANTITATIVI</b>	
Catasto Terreni					Superficie da visura catastale	Superficie interna al progetto unitario
Foglio	Particella	Qualità	Classe			
13	357	ente urbano			1593	1619
Catasto Fabbricati						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria			
13	357	2	A/2	Bianucci Luciana e Bianucci Luciano	intera superficie	4
13	357	3	C/6	Bianucci Luciana e Bianucci Luciano	intera superficie	41
13	357	5*	BCNC	Bianucci Luciana e Bianucci Luciano	intera superficie	238
13	357	7*	C/2	Bianucci Luciana e Bianucci Luciano	intera superficie	330
13	357	10	C/2	Bianucci Luciana e Bianucci Luciano	intera superficie	79
13	357	11	A/2	Castiglioni Alessia e Pardossi Daniele	intera superficie	256
13	357	12	C/6	Castiglioni Alessia e Pardossi Daniele	intera superficie	27
13	357	13	C/6	Castiglioni Alessia e Pardossi Daniele	intera superficie	21
13	357	14*	D/3	Bianucci Luciana e Bianucci Luciano	intera superficie	608
13	15	13	area urbana	Piegari Giandomenico e Piegari Alessia	11	11
* Note	Porzioni oggetto di preliminare di compravendita registrato da parte dei Sigg.ri Piegari Giandomenico e Piegari Alessia					

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

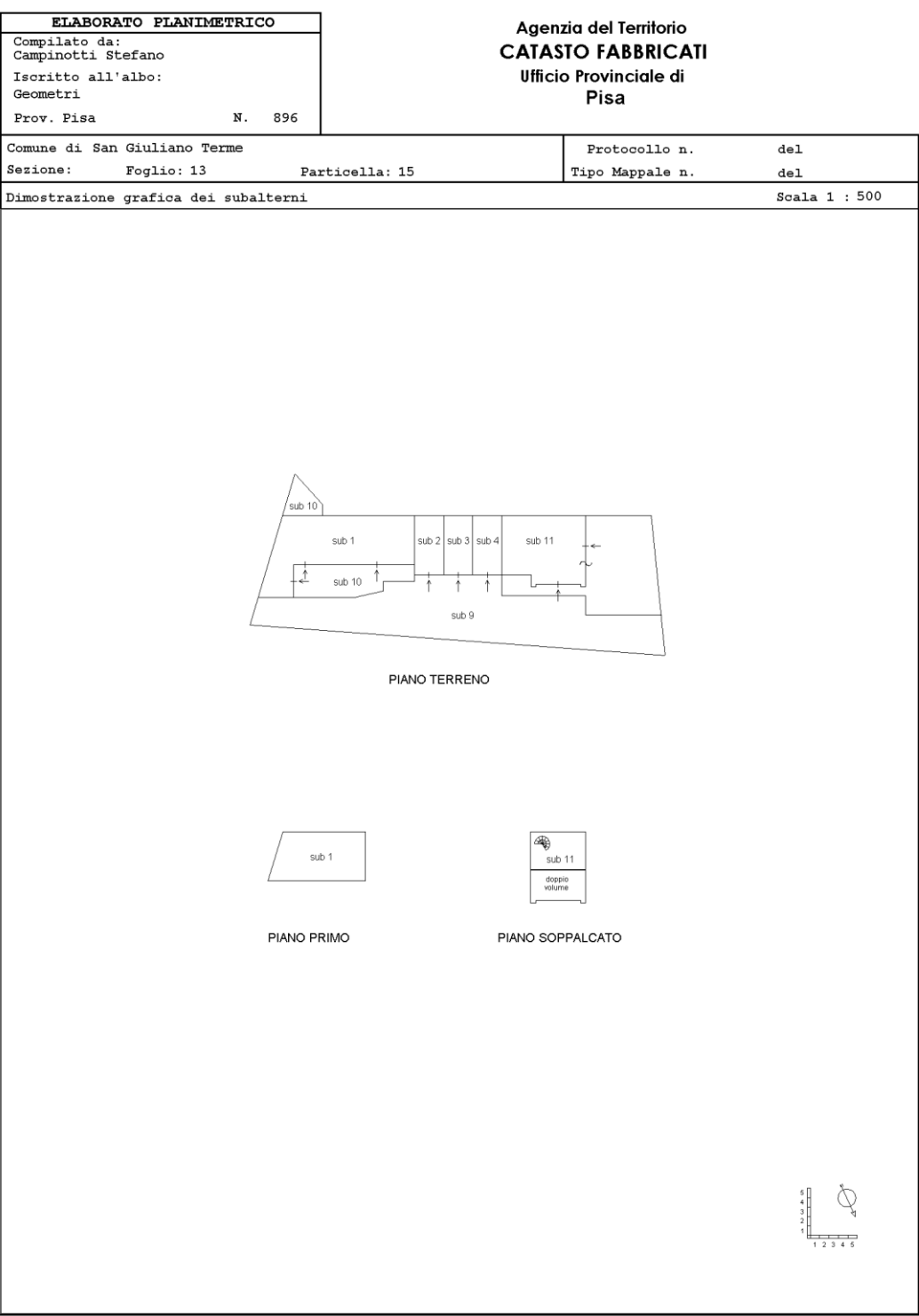


INDIVIDUAZIONE CATASTALE

TAV.3.2 – QUADRO CATASTALE DEI SUBALTERNI



Particella 357



Particella 15



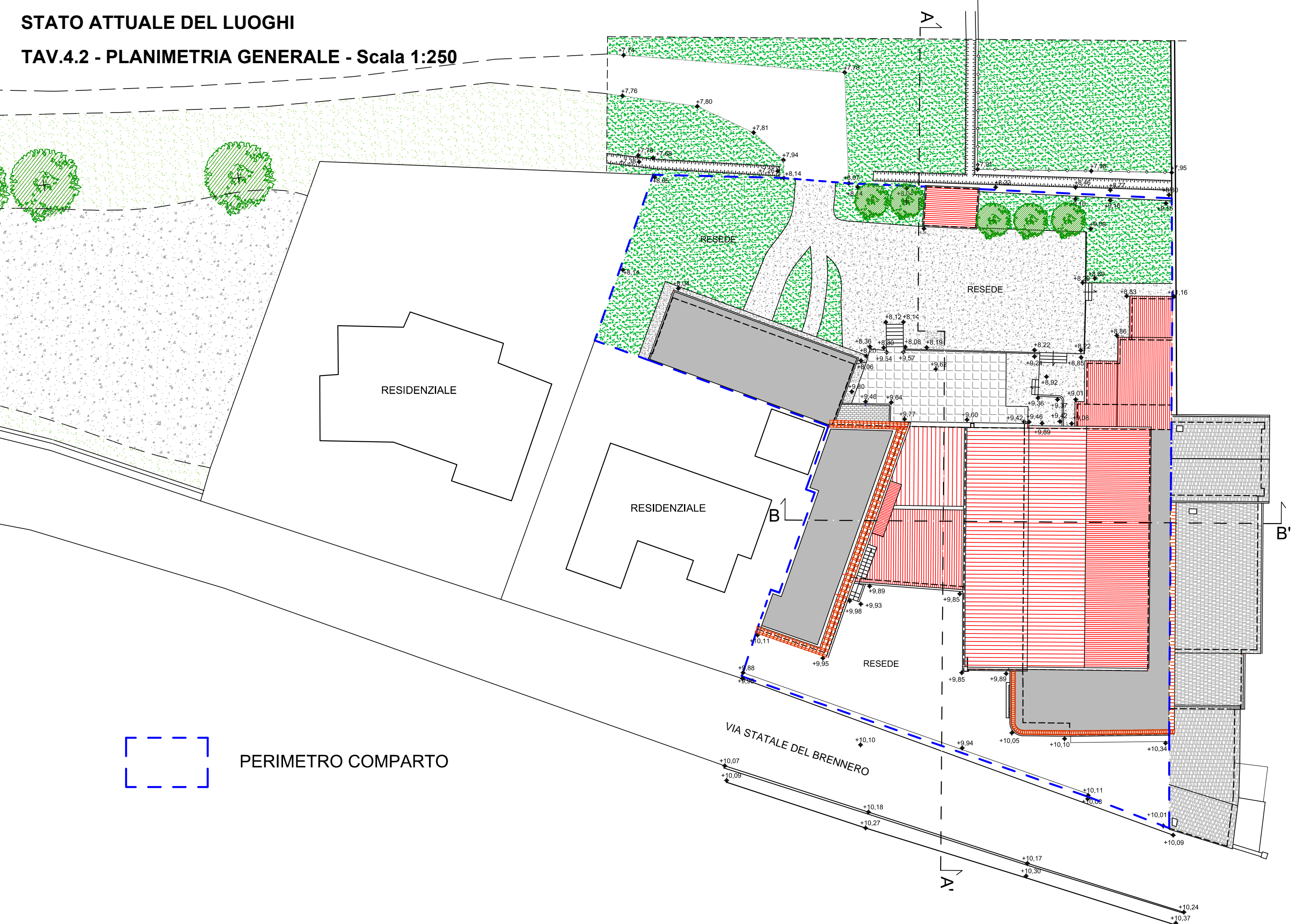
STATO ATTUALE DEL LUOGHI

TAV.4.1 - PLANIMETRIA GENERALE - Scala 1:500



STATO ATTUALE DEL LUOGHI

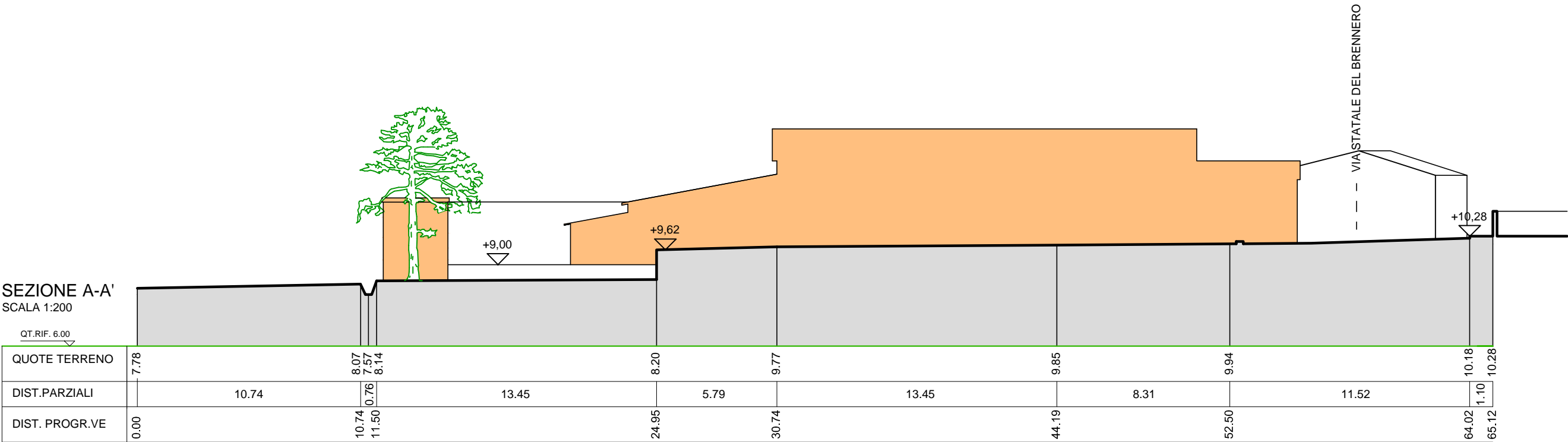
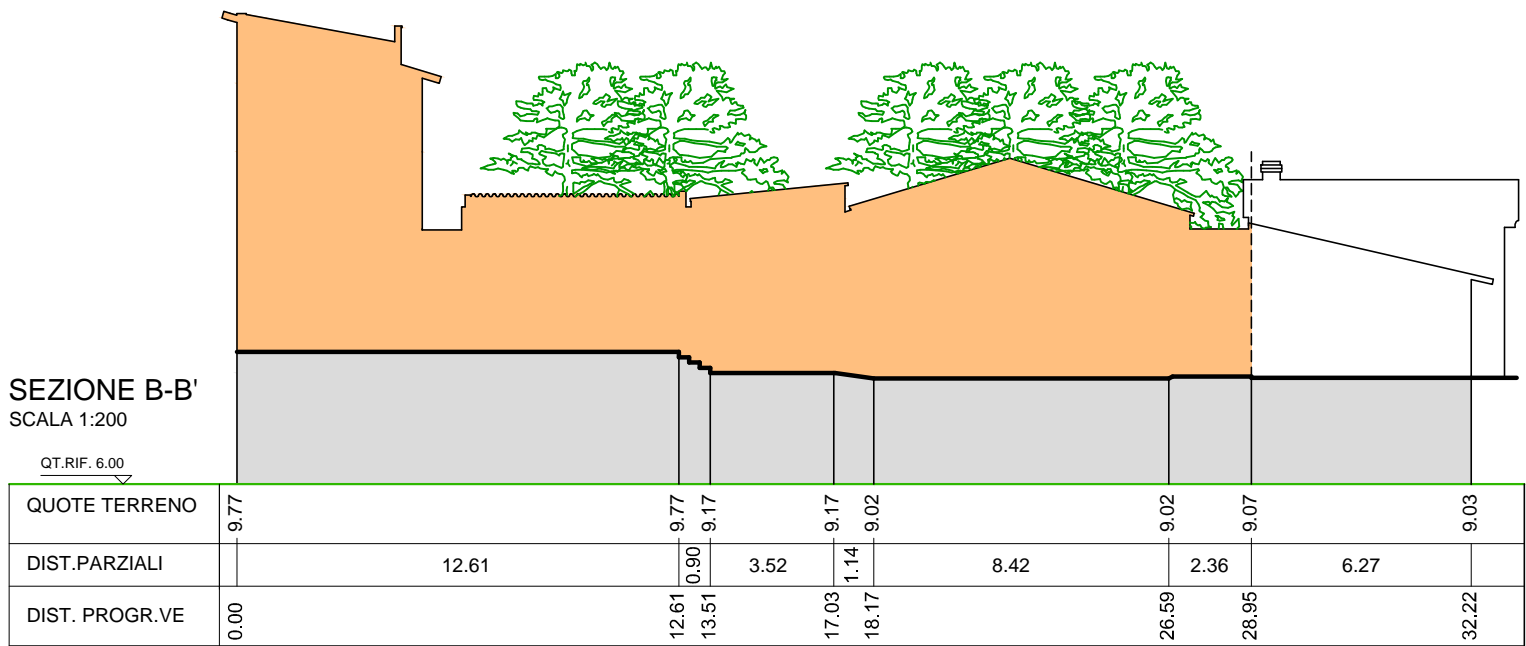
TAV.4.2 - PLANIMETRIA GENERALE - Scala 1:250





STATO ATTUALE DEL LUOGHI

TAV.4.3 - PROFILI ALTIMETRICI - Scala 1:200

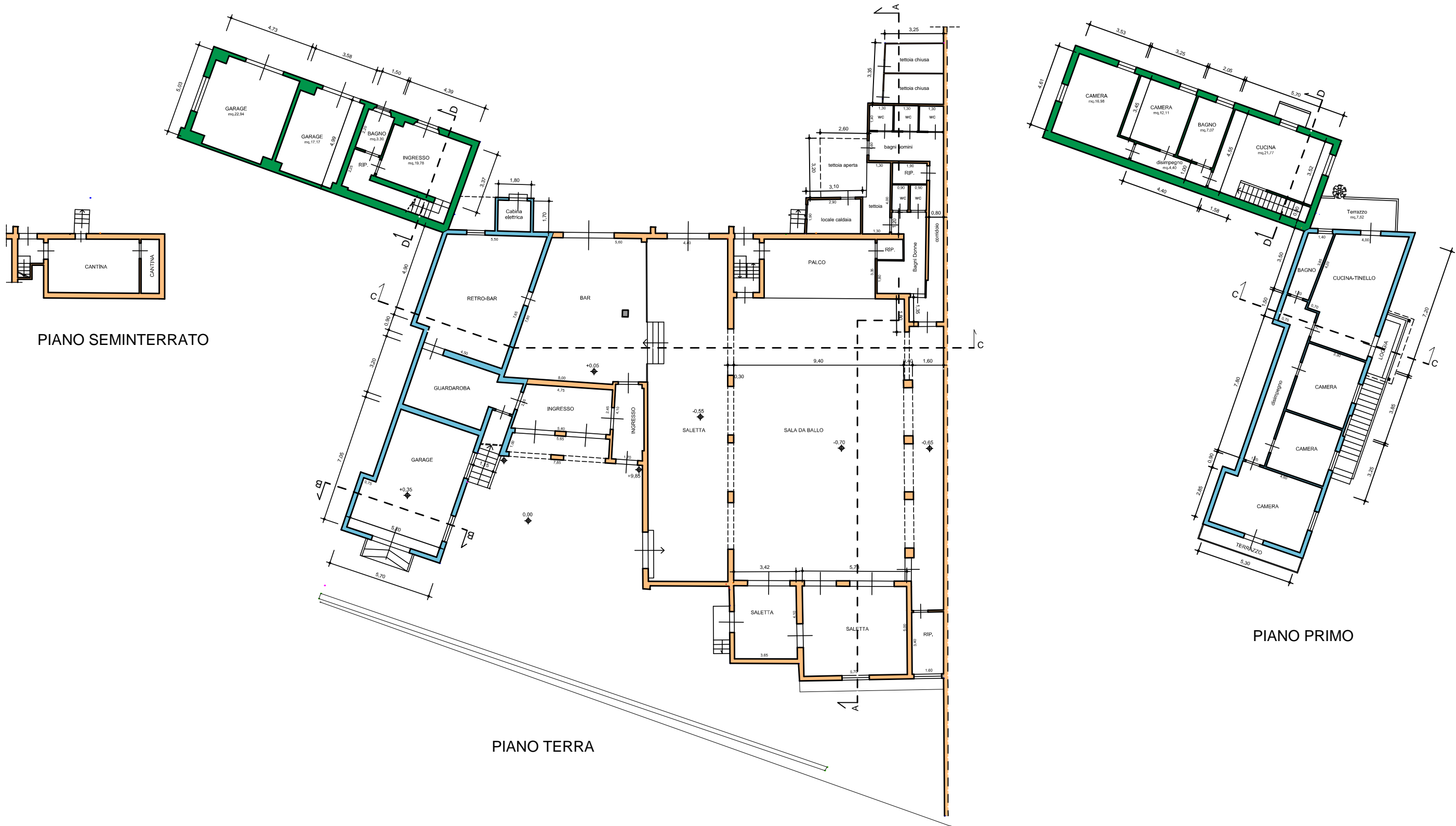




STATO ATTUALE DEL LUOGHI

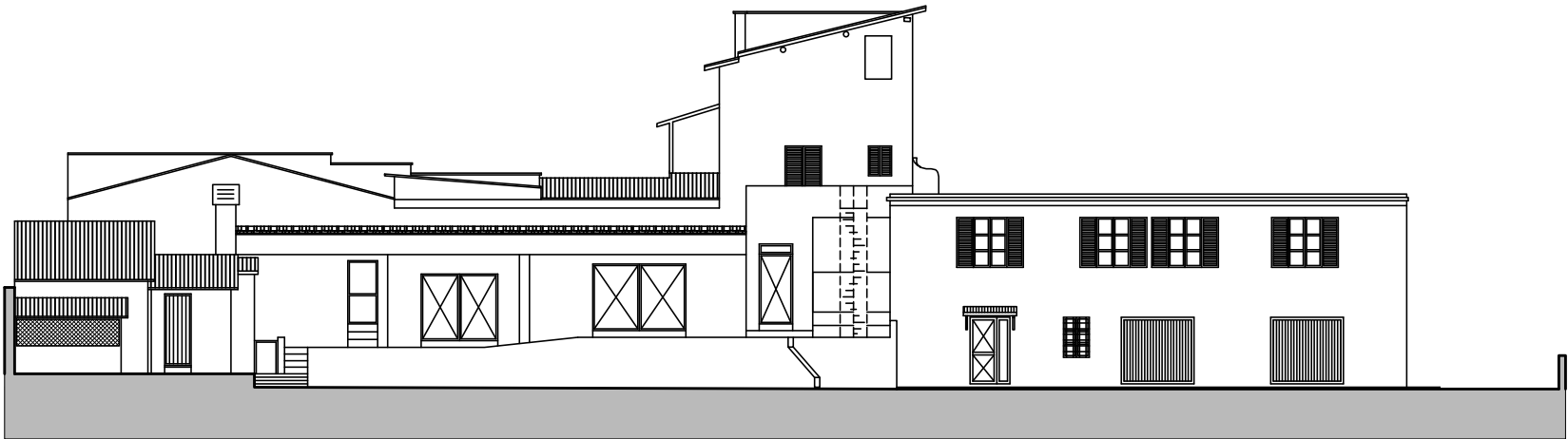
TAV.4.4 - STATO ATTUALE - PIANTE - Scala 1:200

- UMI 1
- UMI 2
- UMI 3

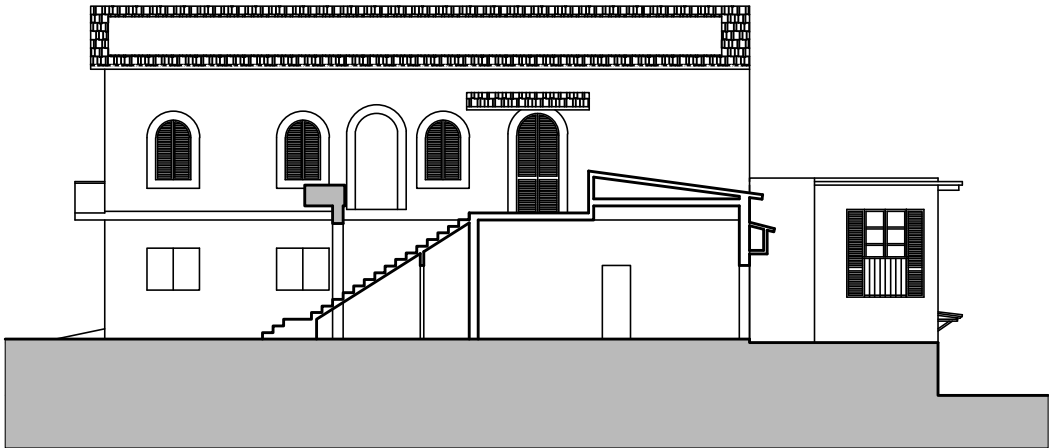


STATO ATTUALE DEL LUOGHI

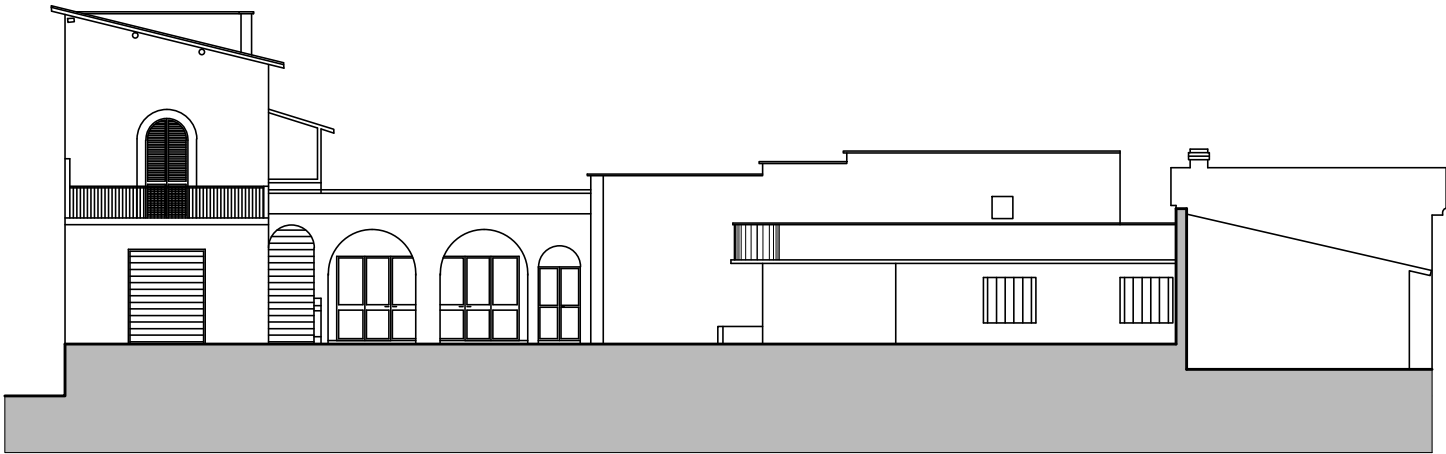
TAV.4.5 - STATO ATTUALE - PROSPETTI - Scala 1:100



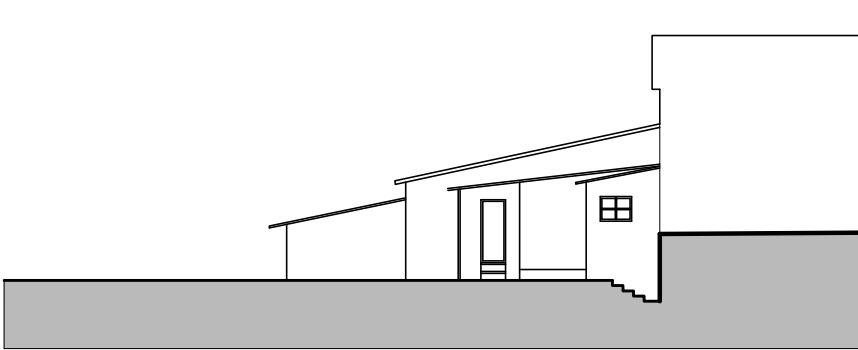
PROSPETTO OVEST



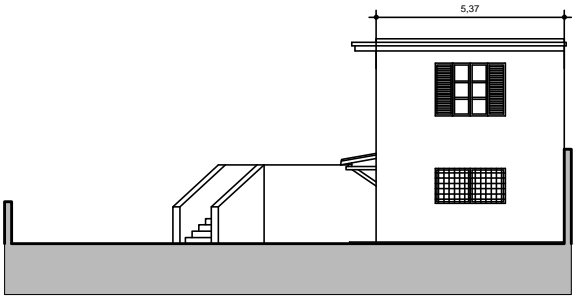
PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



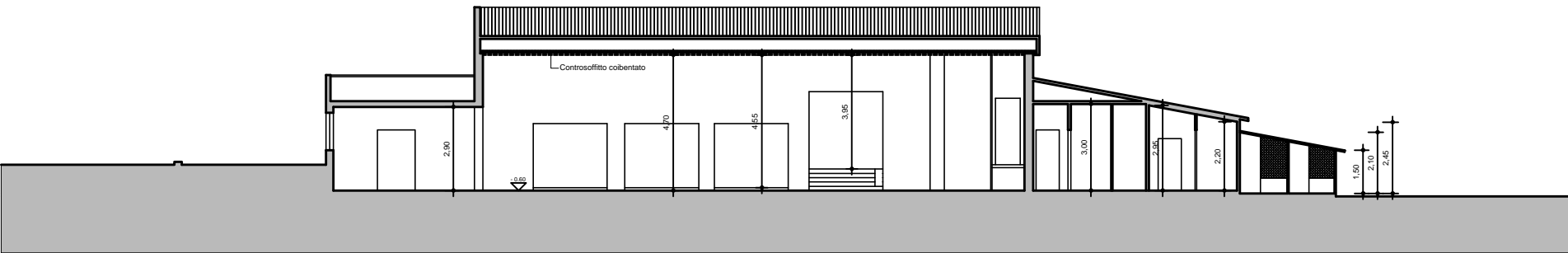
PROSPETTO SUD - UMI 3



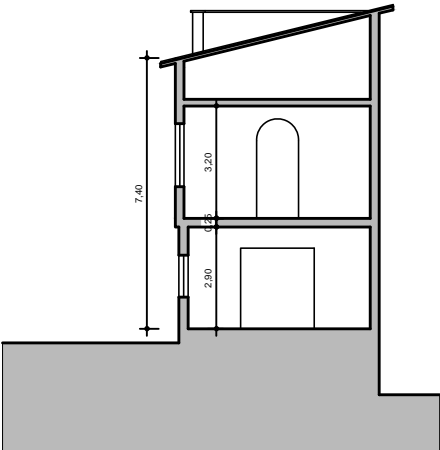
PROSPETTO SUD - UMI 1

STATO ATTUALE DEL LUOGHI

TAV.4.6 - STATO ATTUALE - SEZIONI - Scala 1:200



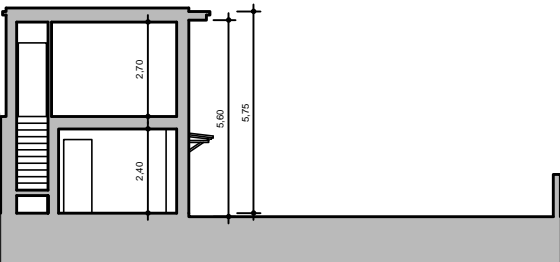
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



SEZIONE D-D

STATO ATTUALE DEL LUOGHI

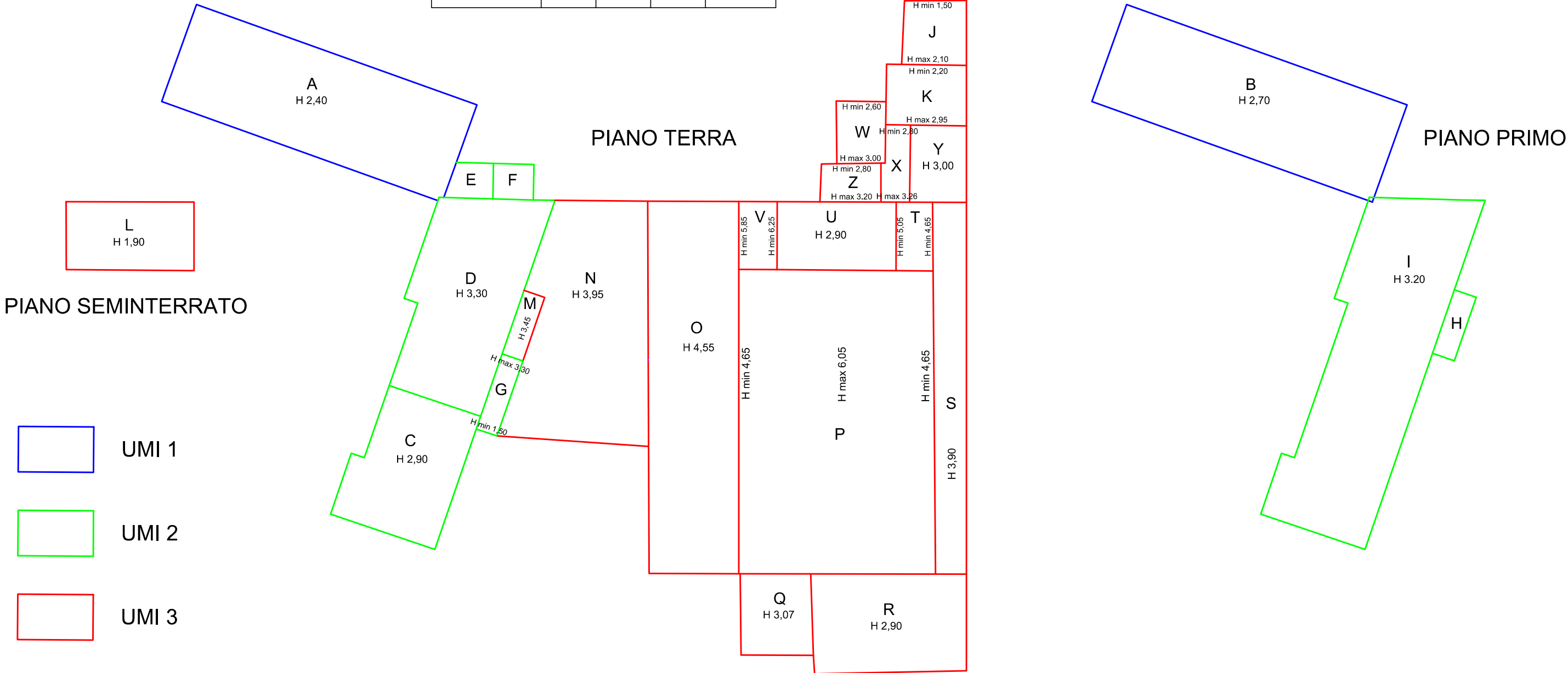
TAV.4.7 - DATI PLANIVOLUMETRICI - Scala 1:200

UMI 1					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
A	T	83,18	2,40	83,18	199.63
B	1	83,18	2,70		224.59
TOTALI		166.36		83.18	424.22

UMI 2					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
C	T	39,06	3,90	39,06	152.33
D	T	59,83	3,30	59,83	197.44
E	T	4,16	3,30	4,16	13.73
F	T	3,90	3,30	3,90	12.87
G	T	4,70	2,40	4,70	11.28
H	1	loggia			
I	1	99,00	3,20		316.80
TOTALI		210.65		111.65	704.45

UMI 3					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
L	S	23,60	1,90		44.84
M	T	4,00	3,45	4,00	13.80
N	T	78,50	3,95	78,50	310.08
O	T	91,10	4,55	91,10	414.51
P	T	160,80	5,35	160,80	860.28
Q	T	15,75	3,07	15,75	48.35
R	T	40,93	2,90	40,93	118.70
S	T	32,63	3,90	32,63	127.26
T	T	6,81	4,85	6,81	33.03
U	T	22,00	2,90	22,00	63.80
V	T	7,01	6,05	7,01	42.41
Z	T	6,25	3,00	6,25	18.75
X	T	5,72	3,03	5,72	17.33
Y	T	11,67	3,00	11,67	35.01
W	T	8,24	2,80	8,24	23.07
K	T	12,94	2,57	12,94	33.26
J	T	11,02	1,80	11,02	19.84
TOTALI		538.97		515.37	2179.46

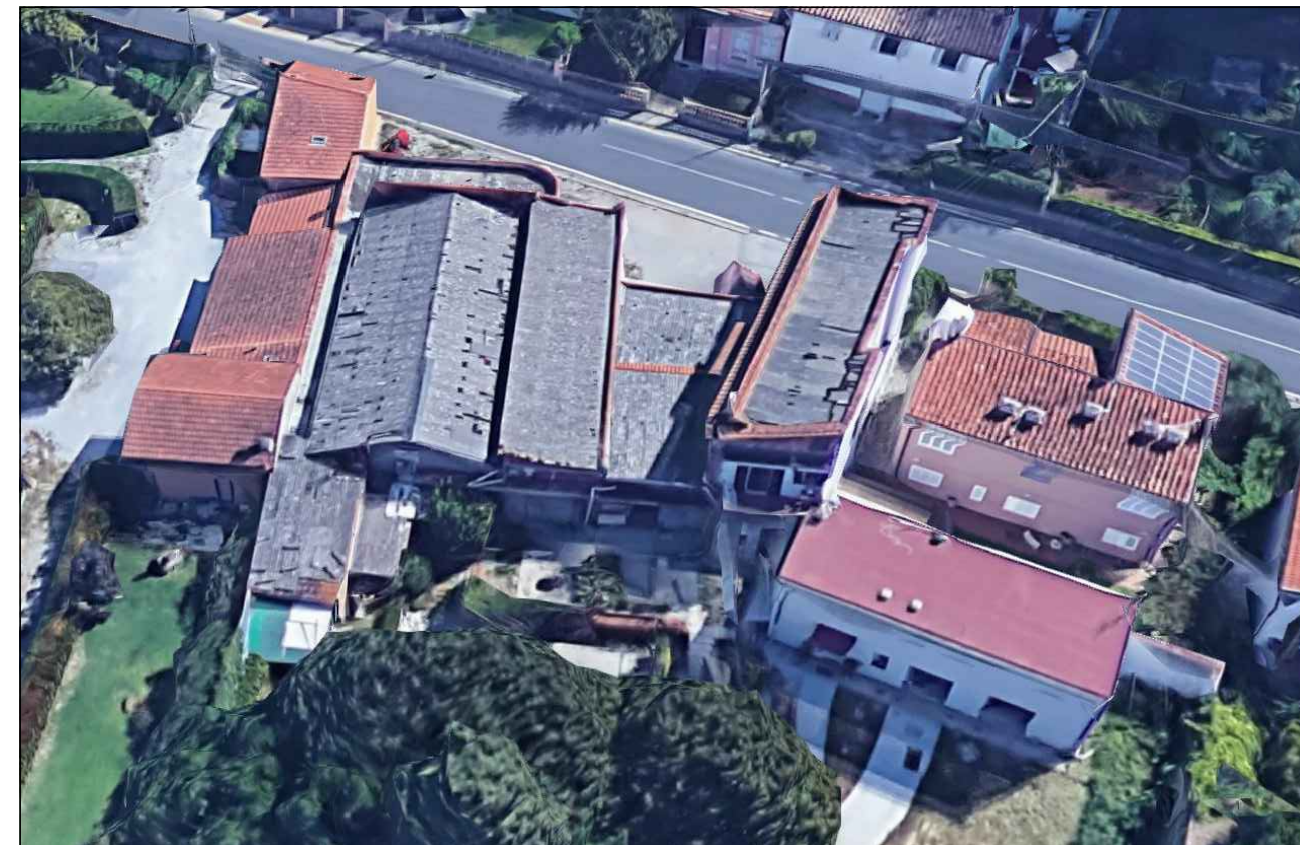
TOTALI			
lotto	SE	SC	V
UMI 1	166,36	83,18	424,22
UMI 2	210,65	111,65	718,32
UMI 3-4	538,97	511,37	2179,46
TOTALI	915.98	706.20	3322.00







Vista aerea lato est



Vista aerea lato ovest



Vista aerea lato sud



Vista aerea lato nord





Prospetto frontale



Particolare del prospetto frontale



Vista sul retro



Vista sul retro



Vista sul retro



Vista sul retro





Particolare sul retro



Particolare sul retro



Particolare sul retro



Particolare sul retro



Particolare sul retro



Particolare sul retro



Particolare del piazzale



Particolare sul retro



5. Progetto

5.1 Assetto generale

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

5.2 Opere di urbanizzazione

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 monetizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico ed alla realizzazione di un percorso pedonale ad uso pubblico che colleghi la viabilità principale di accesso al comparto con le aree pubbliche a contorno, in previsione dello strumento urbanistico vigente

5.3 Aspetti funzionali

Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell’area attraverso:

- la realizzazione di organismi edilizi relazionati al tessuto esistente e in particolare connessione con gli spazi pubblici;
- la localizzazione di funzioni qualificate in connessione con la funzione residenziale;

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche che valorizzino le relazioni con le funzioni introdotte e il tessuto residenziale circostante. Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere progettati con particolare attenzione a soluzioni ambientali prevedendo anche percorsi pedonali protetti a margine e collegamento dell’area

5.4- Aspetti Ambientali

Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere progettati con particolare attenzione a soluzioni ambientali prevedendo anche percorsi pedonali protetti a margine e collegamento dell’area

5.5 Volumetria del complesso edilizio

L’intervento sulla base della progettazione proposta assumerà i seguenti parametri:

DATI PLANIVOLUMETRICI STATO ATTUALE			
lotto	SE	SC	V
UMI 1	166,36	83,18	424,22
UMI 2	210,65	111,65	718,32
UMI 3-4	538,97	511,37	2179,46
TOTALI	915.98	706.20	3322.00

DATI PLANIVOLUMETRICI STATO PROGETTO			
lotto	SE	SC	V
UMI 1	166,36	83,18	424,22
UMI 2	218,70	115,80	727,97
UMI 3	193,43	193,43	832,77
UMI 4	256,27	153,74	740,40
TOTALI	834.76	546.15	2725.36

DIFFERENZE			
	SE	SC	V
DIFFERENZE	-81,22	-160,05	-596,64

Si otterrà pertanto una riduzione sia della Superficie edificata, di quella coperta e del relativo volume urbanistico

5.6 Principi compositivi e uso dei materiali

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 e della particolare forma del lotto e della sua articolazione altimetrica, che come già accennato al precedente capitolo 4, presenta un dislivello tra la parte prospiciente la SS Abetone e quella retrostante.

Come esplicito nella genesi che ha determinato l'attuale conformazione dell'edificio, 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 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 architettonica e funzionale dell'intero lotto, all'interno del quale si trovano anche due residenze.

L'analisi dell'edificio 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 volumetria oggetto di demolizione, sarà in parte ricostruita 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.

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 passa 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 le aree pubbliche a contorno, in previsione dello strumento urbanistico vigente .

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 sottoservizi.

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, prevederanno la seguente articolazione degli spazi.

Nello spazio liberato dalla demolizione dei volumi originari, andrà ad allocarsi l'area di parcheggio principale del complesso, che vedrà la costituzione 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, 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 esplicito da una viabilità pedonale 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.

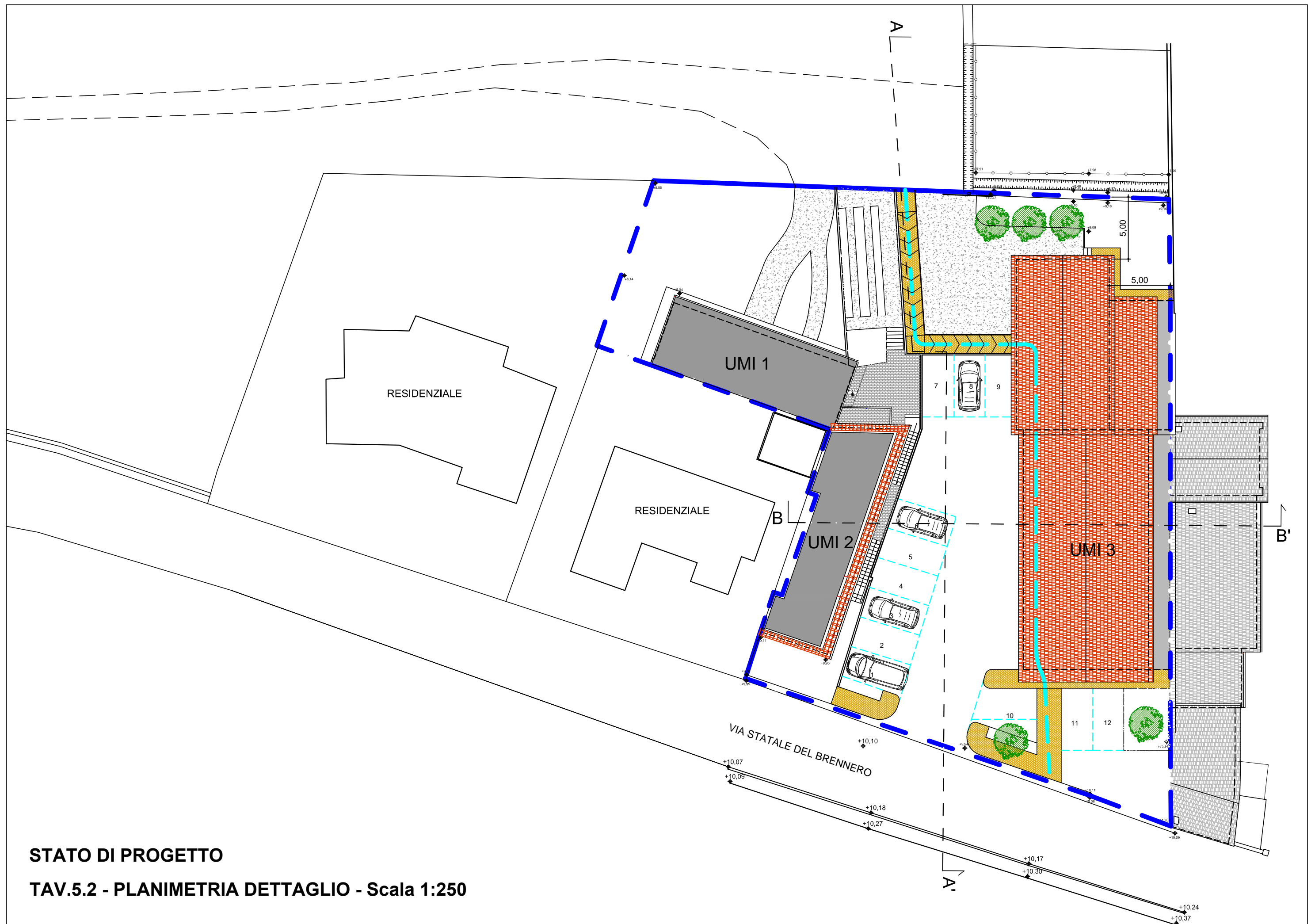
#### Interventi all'UMI 2

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 intoncati e mantellina in cotto.
- Sistemazione della porzione di resede posteriore con realizzazione degli accessi posteriori (cancello).

#### Interventi all'UMI 1

La residenza e relative pertinenze costituenti l'UMI 1 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.



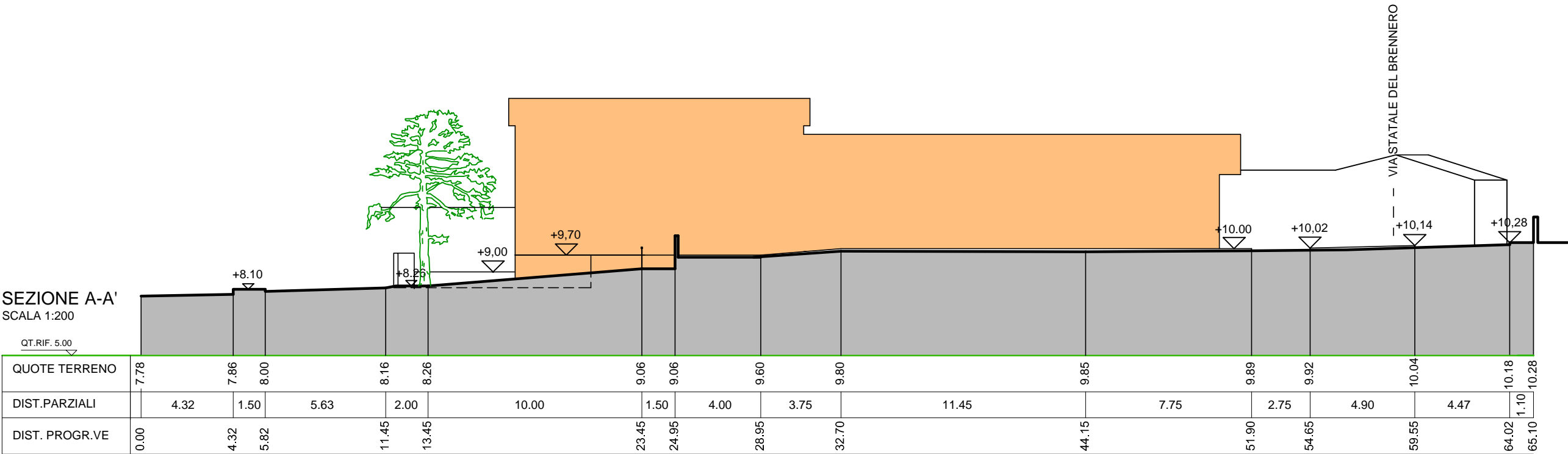
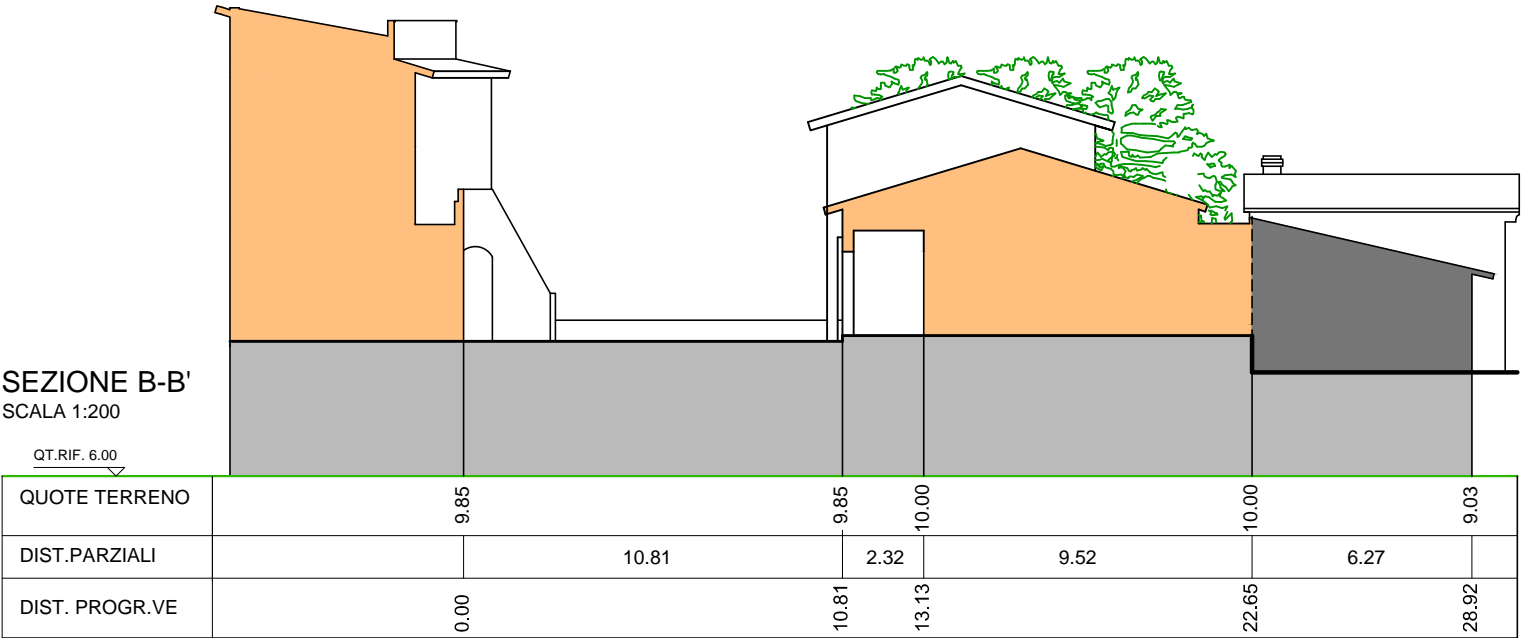
STATO DI PROGETTO

TAV.5.2 - PLANIMETRIA DETTAGLIO - Scala 1:250



STATO DI PROGETTO

TAV.5.3 - PROFILI ALTIMETRICI - Scala 1:200



STATO DI PROGETTO

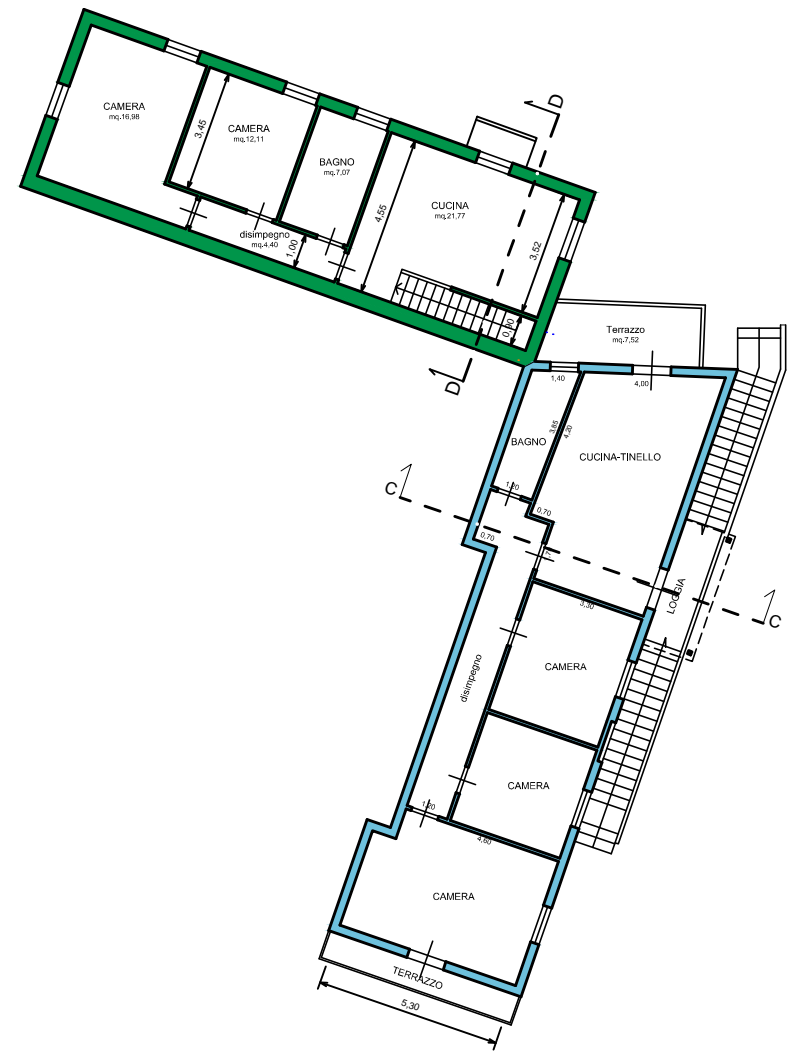
TAV.5.4 - PIANTE PIANO TERRA - Scala 1:200



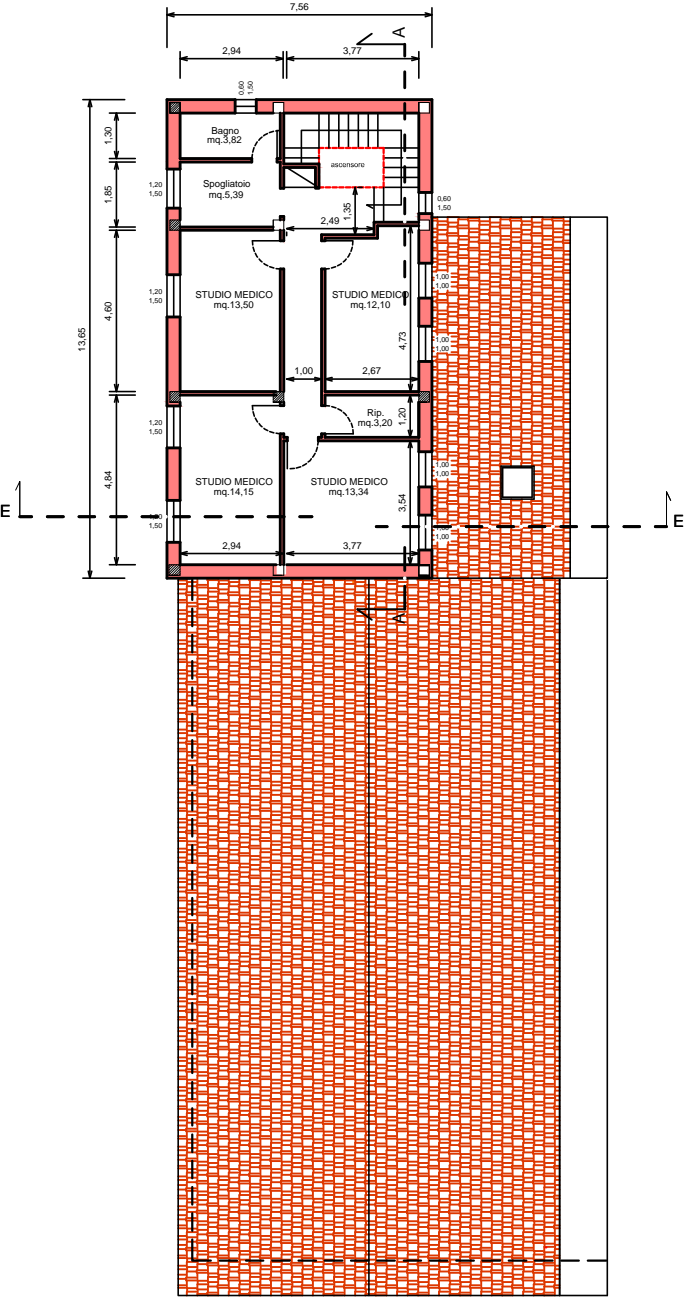
STATO DI PROGETTO

TAV.5.5 - PIANTE PIANO PRIMO - Scala 1:200

- UMI 1
- UMI 2
- UMI 3
- UMI 4



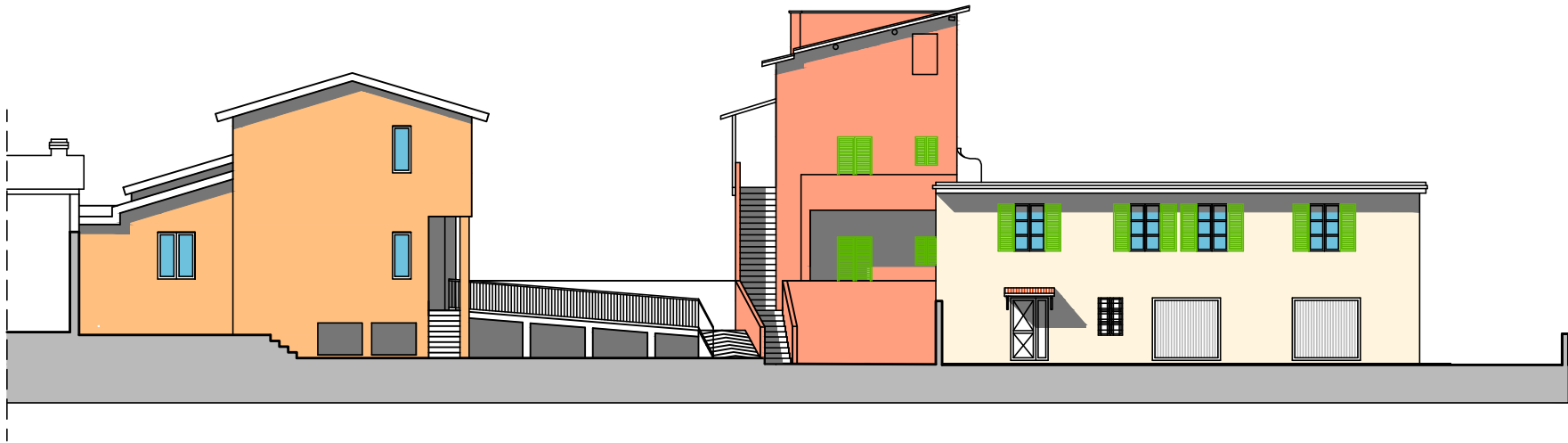
PIANO PRIMO



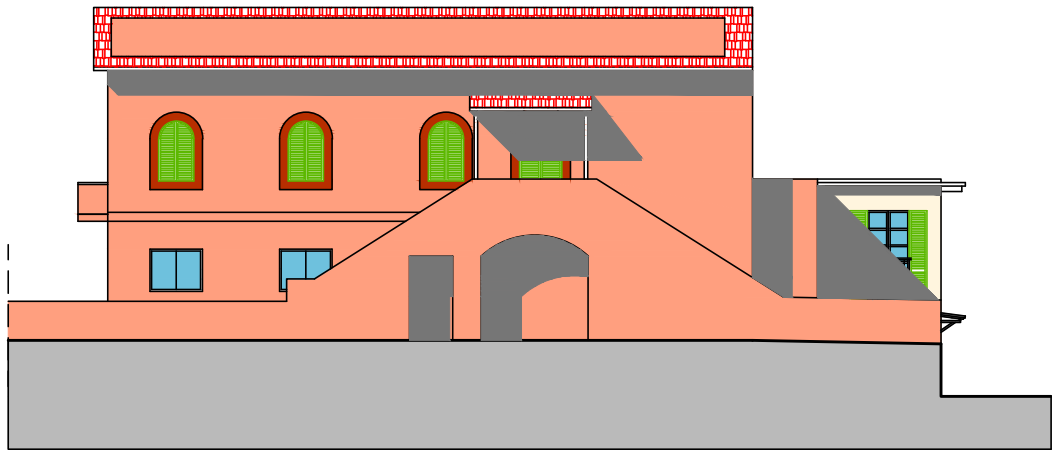


STATO DI PROGETTO

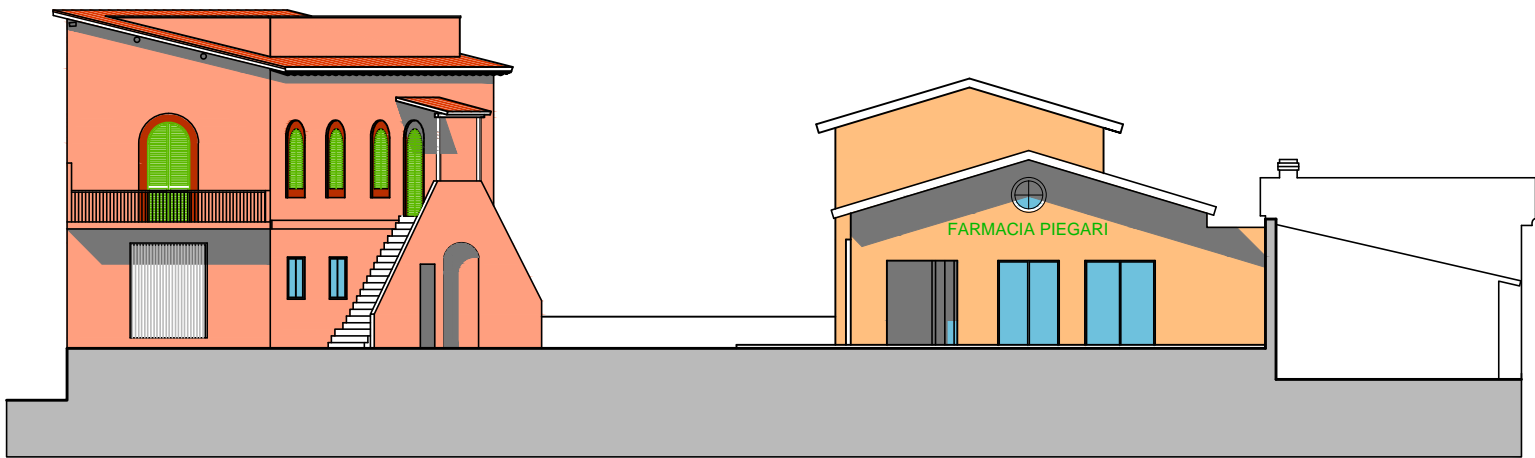
TAV.5.6 - PROSPETTI - Scala 1:200



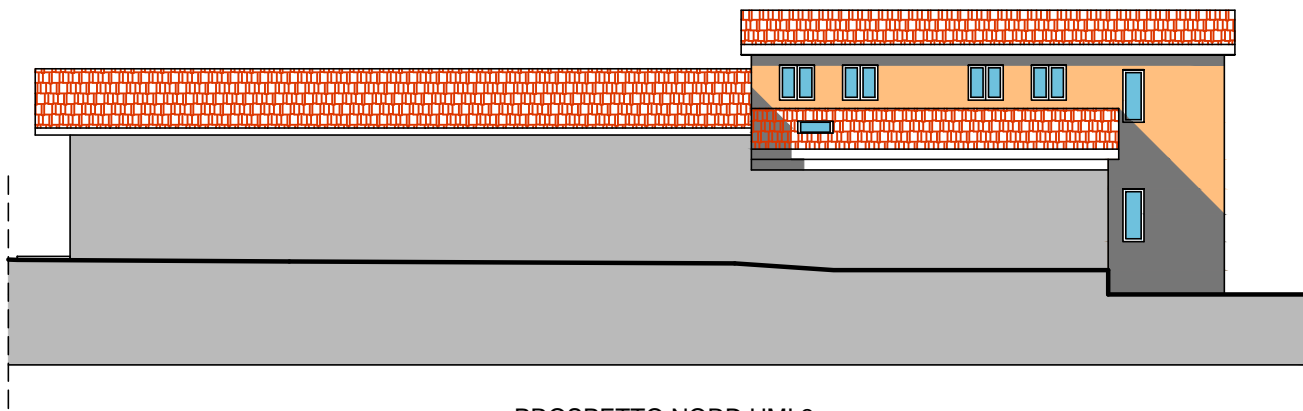
PROSPETTO OVEST



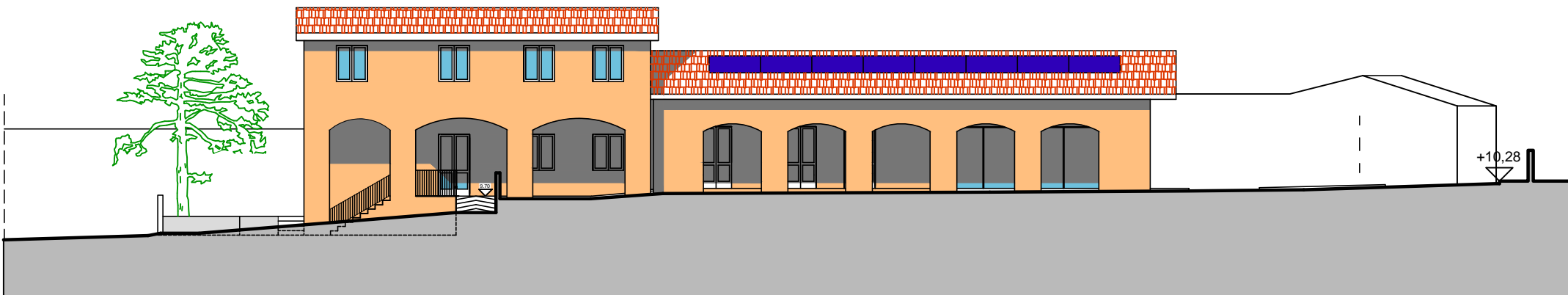
PROSPETTO NORD UMI 1



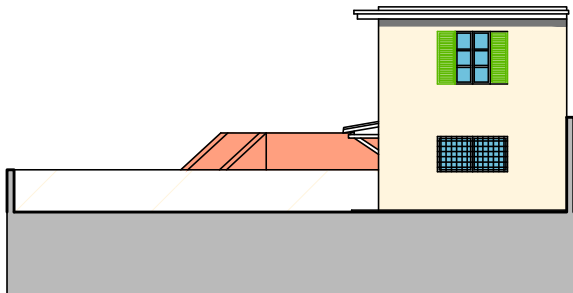
PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD UMI 3



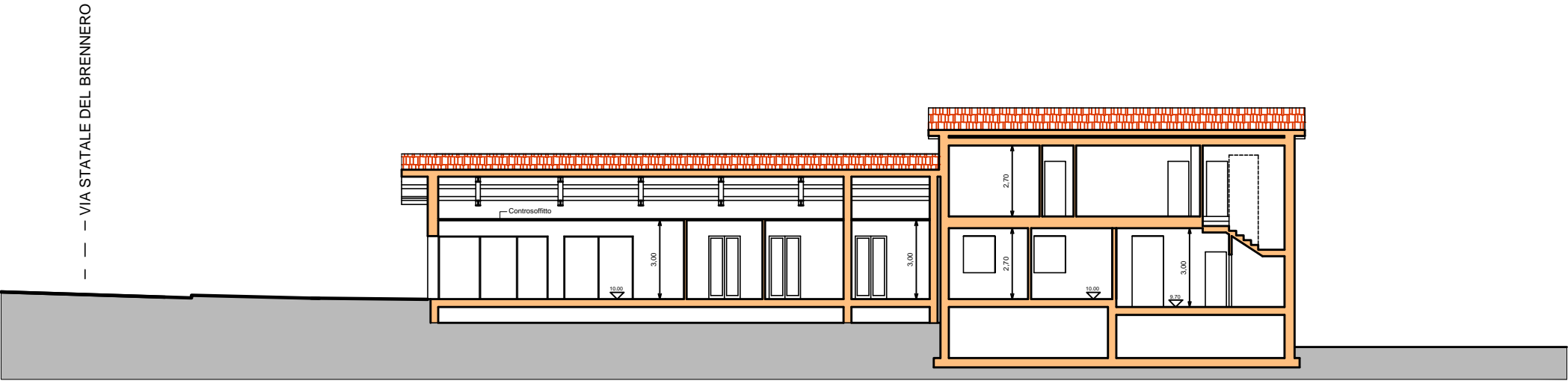
PROSPETTO SUD UMI 3



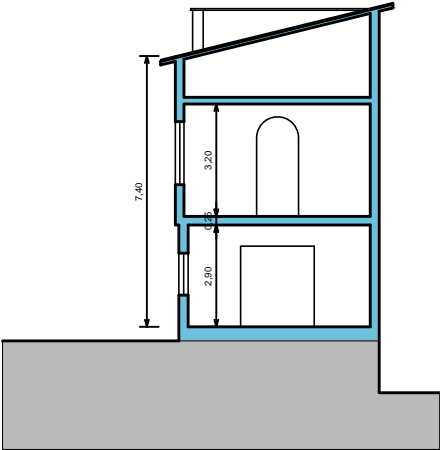
PROSPETTO SUD - UMI 1

STATO DI PROGETTO

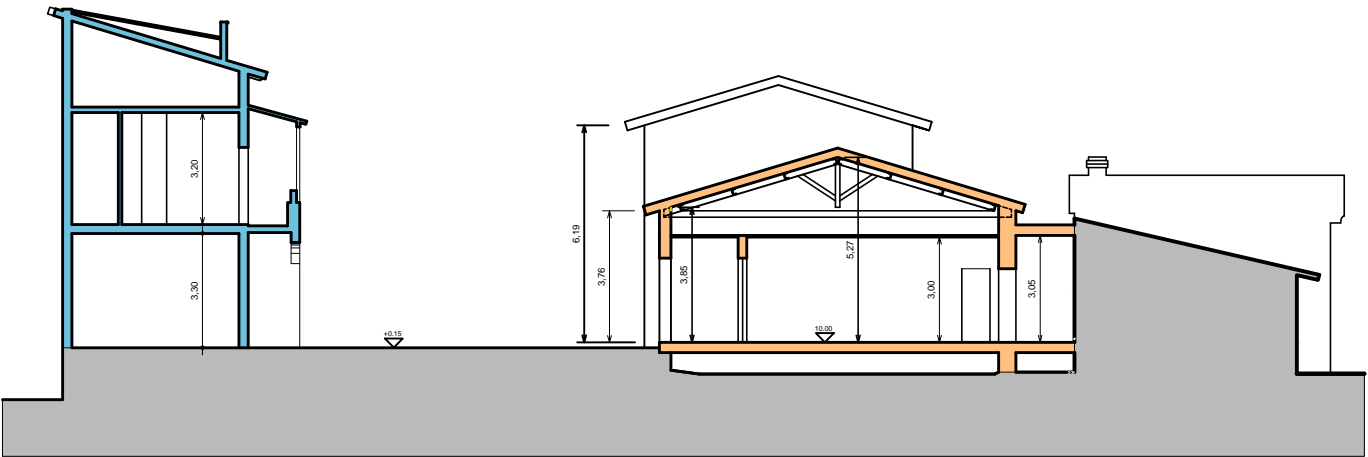
TAV.5.7 - SEZIONI - Scala 1:200



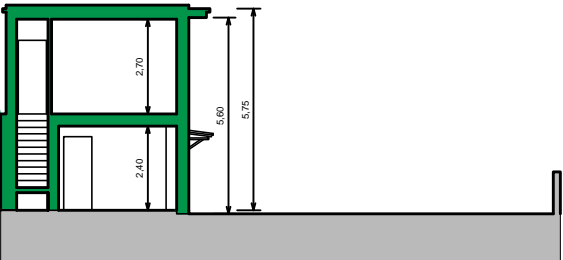
SEZIONE A-A



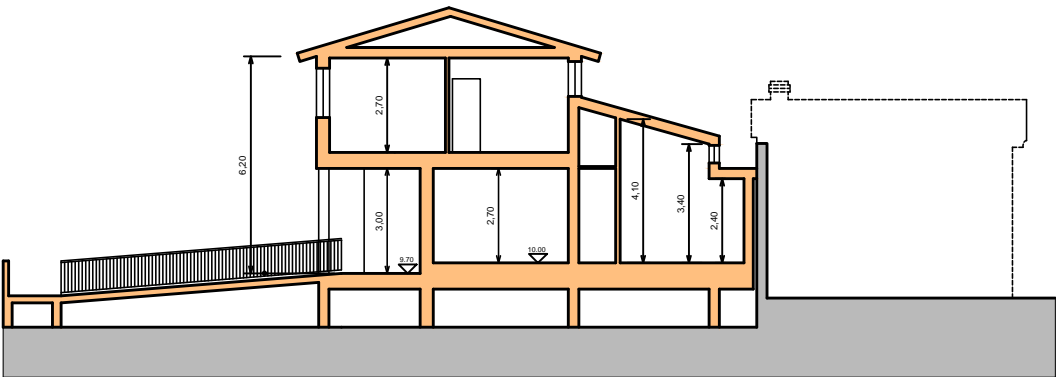
SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



SEZIONE D-D



SEZIONE E-E

STATO DI PROGETTO

TAV.5.8 - DATI PLANIVOLUMETRICI - Scala 1:200

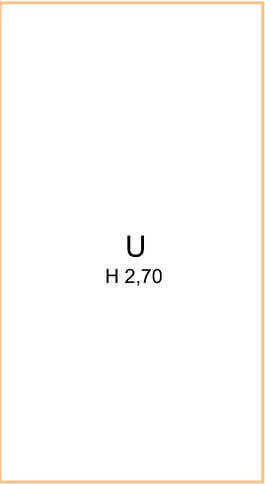
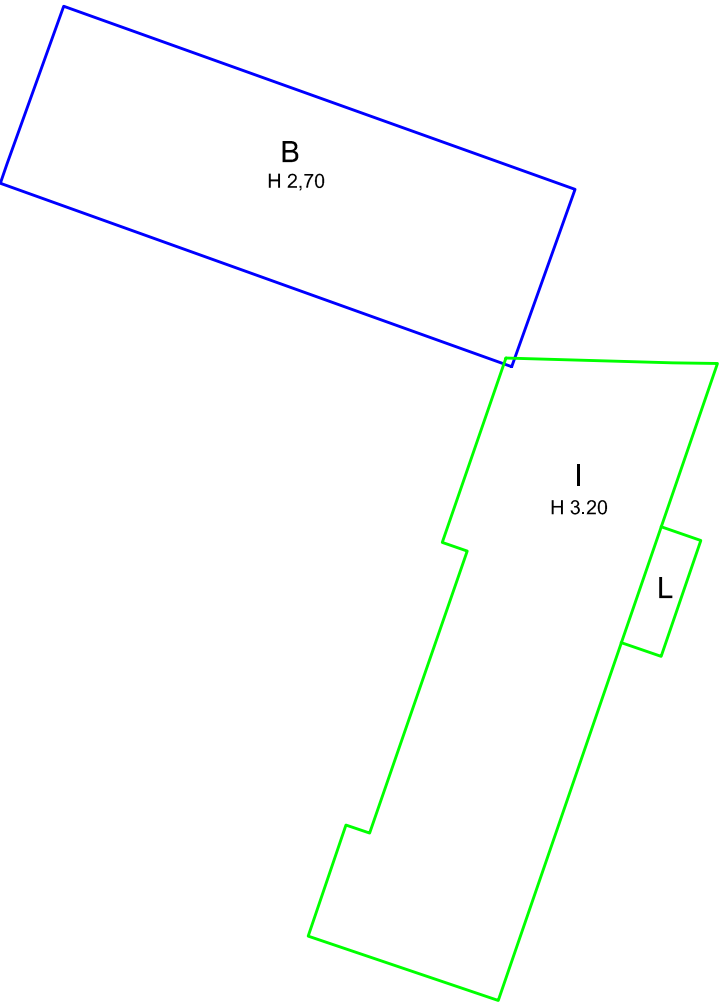
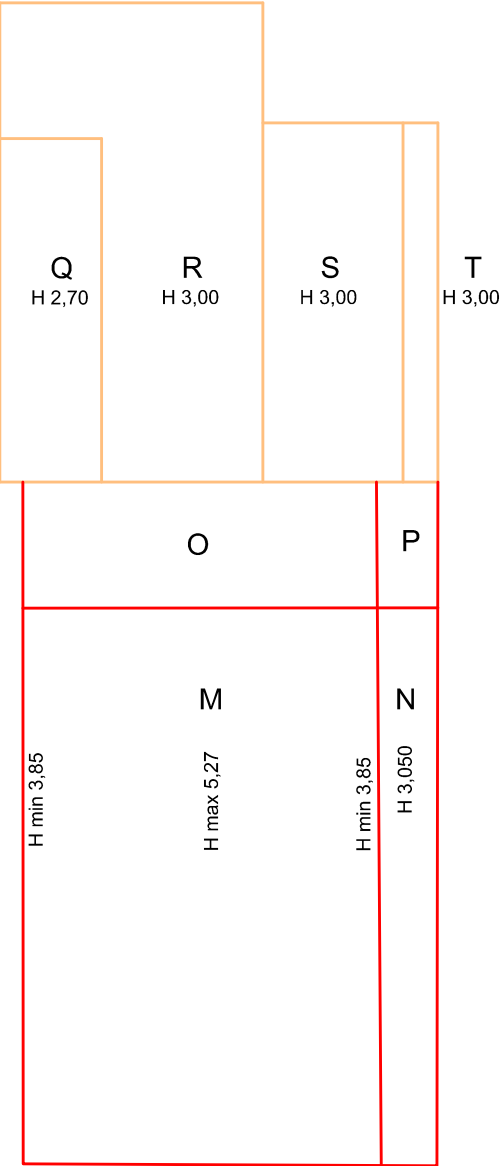
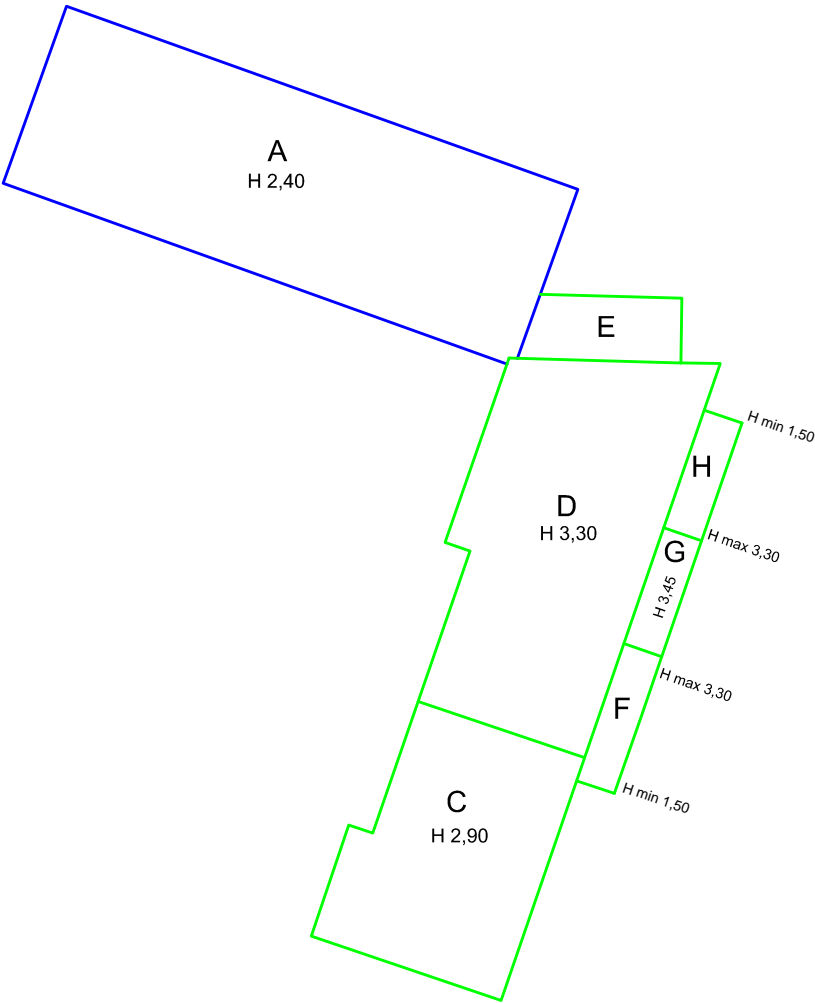
UMI 1					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
A	T	83,18	2,40	83,18	199.63
B	1	83,18	2,70		224.59
TOTALI		166.36		83.18	424.22

UMI 2					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
C	T	39,06	3,90	39,06	152.33
D	T	59,83	3,30	59,83	197.44
E	T	8,06	3,30	4,16	26.60
F	T	4,70	2,40	4,70	11.28
G	T	4,00	3,45	4,00	13.80
H	T	4,05	2,40	4,05	9.72
I	1	99,00	3,20		316.80
L	1	loggia			
TOTALI		218.70		115.80	727.97

UMI 3					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
M	T	124,57	4,56	124,57	568.04
N	T	26,40	3,05	26,40	80.52
O	T	36,23	4,56	36,23	165.21
P	T	6,23	3,05	6,23	19.00
TOTALI		193.43		193.43	832.77
COMMERCIALE		150.97			648.56
DIREZIONALE		42.46			184.21

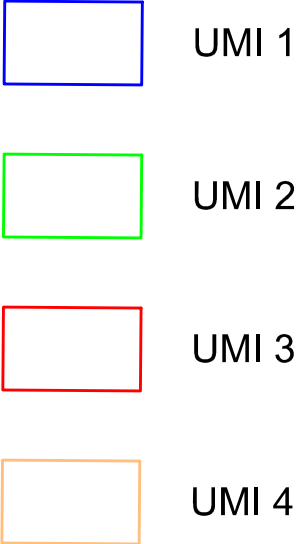
UMI 4					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
Q	T	28,41	3,00	28,41	85.23
R	T	74,11	2,70	74,11	200.10
S	T	40,97	3,75	40,97	153.64
T	1	10,25	2,40	10,25	24.60
U	1	102,53	2,70		276.83
TOTALI		256.27		153.74	740.40
COMMERCIALE		0,0000			0,0000
DIREZIONALE		153.74			740.40

TOTALI				
lotto	SE	SC	V	
UMI 1	166,36	83,18	424,22	
UMI 2	218,70	115,80	727,97	
UMI 3	193,43	193,43	832,77	
UMI 4	256,27	153,74	740,40	
TOTALI	834.76	546.15	2725.36	



PIANO TERRA

PIANO PRIMO







VISTA PRINCIPALE DALLA SS.ABETONE



VISTA DAL RETRO





VISTA PROSPETTO SUD



VISTA DAL RETRO





VISTA RAMPA DIVERSAMENTI ABILI





VISTA PRINCIPALE DALLA SS.ABETONE



VISTA DAL RETRO





VISTA PROSPETTO SUD



VISTA DAL RETRO





VISTA RAMPA DIVERSAMENTI ABILI



## 6. Verifica standard

### DESCRIZIONE E VERIFICA

Per la verifica degli standard per i quali si rimanda alla Tavola 6.1 si è operato come segue:

- Standard Privati (legge n. 122/1989)

E' stata redatta la verifica sulla base delle volumetrie di progetto confermando la sussistenza di aree a parcheggio superiori a 1/10 del volume delle singole UMI

- Standard Privati aggiuntivi (nel caso di funzioni commerciali Testo Unico Commercio)

E' stata eseguita la verifica per l'UMI 3 che presenta destinazioni legate ad attività commerciali e direzionali confermando la sussistenza di aree a parcheggio adeguate e superiori ai minimi di legge.

- Standard Pubblici (D.M. 1444/68) Verifica

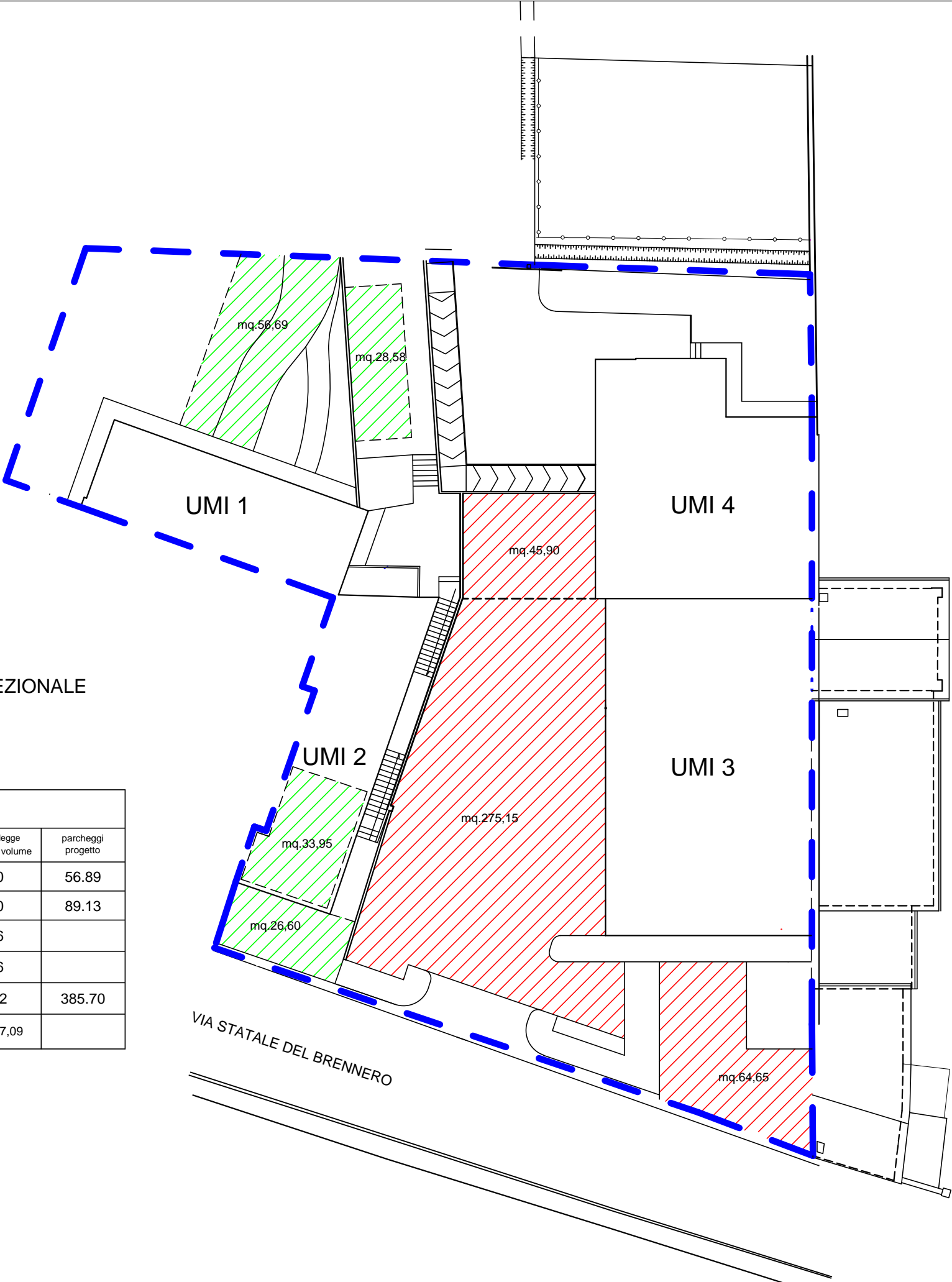
### 7. Verifica permabilità

La percentuale di aree permeabili, vede un lieve incremento rispetto allo stato attuale

PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZIALI

PARCHEGGI PRIVATI COMMERCIALE/DIREZIONALE

VERIFICA STANDARD							
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	VOLUME	U.I.U.	parcheggi Testo Unico Commercio) %	parcheggi legge n.122/1989 % volume	parcheggi progetto
UMI 1	Residenziale	166,36	424.22	1	-	50.00	56.89
UMI 2	Residenziale	218.70	727.97	1	-	72.80	89.13
UMI 3-4	Commerciale	85.87	648.56	1	85.87	64.86	
	Direzionale	298.74	924.61	1		92.46	
	TOTALI	384.61	1573.17		85.87	157.32	385.70
					SUPERFICIE UMI 3-4 x 80% <sub>100</sub> = 307,09		

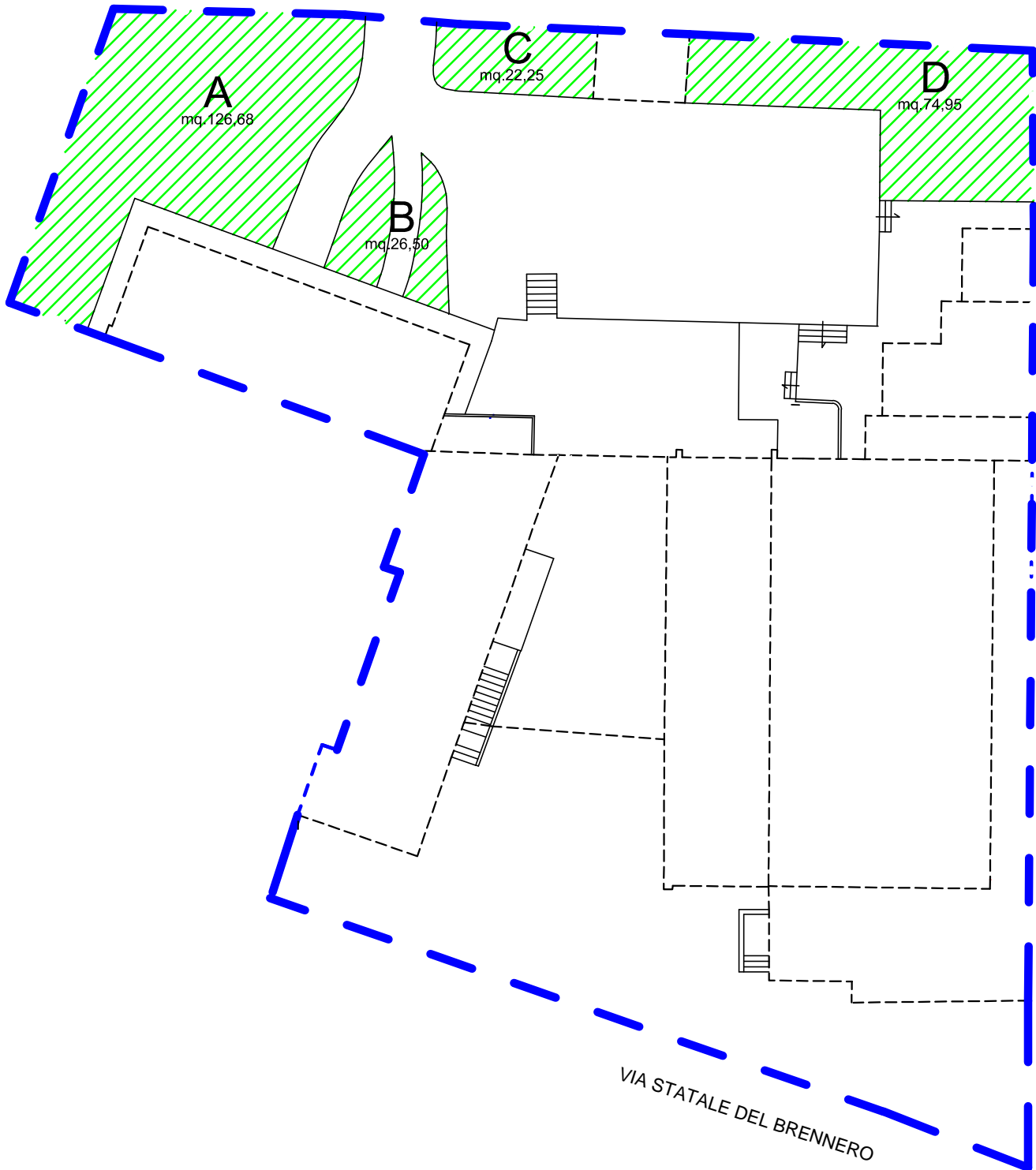


STATO DI PROGETTO

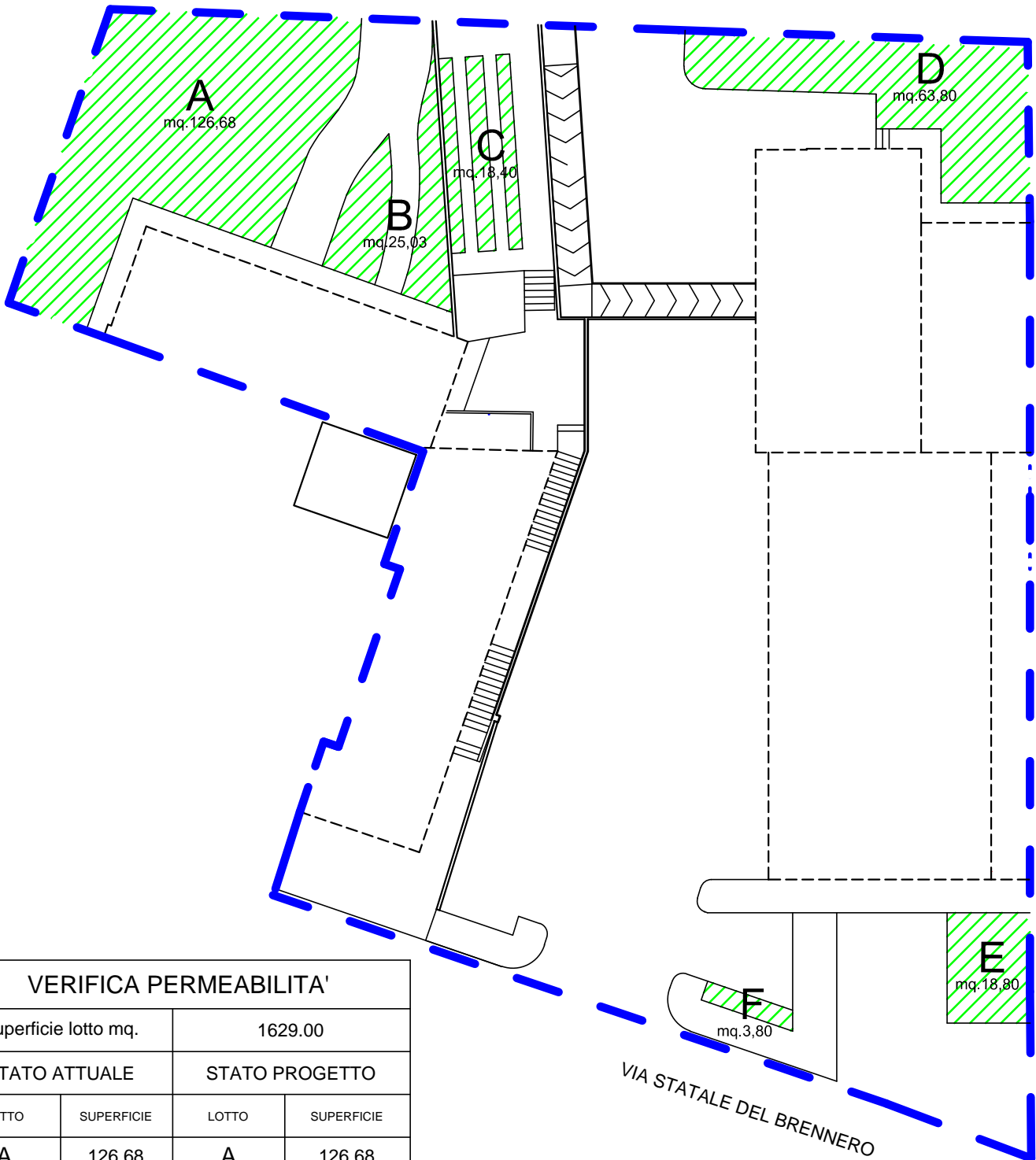
TAV.6.1 - VERIFICA STANDARD - Scala 1:250

STATO ATTUALE DEL LUOGHI

TAV.7.1 - VERIFICA PERMEABILITA' - Scala 1:250



STATO ATTUALE



STATO PROGETTO

VERIFICA PERMEABILITA'			
Superficie lotto mq.		1629.00	
STATO ATTUALE		STATO PROGETTO	
LOTTO	SUPERFICIE	LOTTO	SUPERFICIE
A	126.68	A	126.68
B	26.50	B	25.03
C	22.25	C	18.40
D	74.95	D	63.80
E		E	18,80
		F	3,80
Totale	250.38	Totale	256.51
% perm.tà	15.37%		15.74%



## **8. Verifica parametri urbanistici e edilizi**

Il progetto verifica i parametri stabilita dalla Scheda norma (con calcoli redatti in base al D.P.G.R. 28 Luglio 2018 n.39/R), per i quali si rimanda alle tavole 4.3 e 5.8 degli elaborati grafici, mentre per quelli di dettaglio si rimanda alle tavole di progetto.

STATO ATTUALE DEL LUOGHI

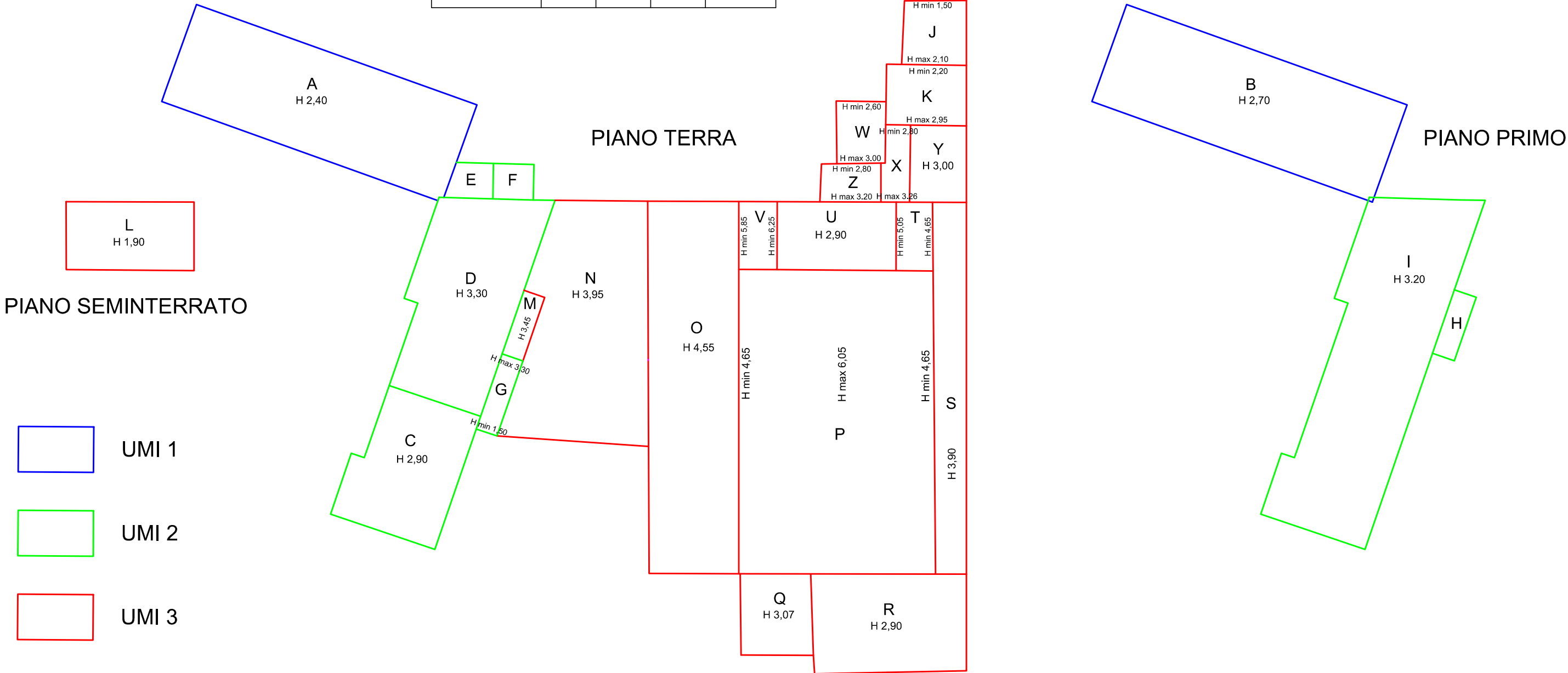
TAV.4.7 - DATI PLANIVOLUMETRICI - Scala 1:200

UMI 1					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
A	T	83,18	2,40	83,18	199.63
B	1	83,18	2,70		224.59
TOTALI		166.36		83.18	424.22

UMI 2					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
C	T	39,06	3,90	39,06	152.33
D	T	59,83	3,30	59,83	197.44
E	T	4,16	3,30	4,16	13.73
F	T	3,90	3,30	3,90	12.87
G	T	4,70	2,40	4,70	11.28
H	1	loggia			
I	1	99,00	3,20		316.80
TOTALI		210.65		111.65	704.45

UMI 3					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
L	S	23,60	1,90		44.84
M	T	4,00	3,45	4,00	13.80
N	T	78,50	3,95	78,50	310.08
O	T	91,10	4,55	91,10	414.51
P	T	160,80	5,35	160,80	860.28
Q	T	15,75	3,07	15,75	48.35
R	T	40,93	2,90	40,93	118.70
S	T	32,63	3,90	32,63	127.26
T	T	6,81	4,85	6,81	33.03
U	T	22,00	2,90	22,00	63.80
V	T	7,01	6,05	7,01	42.41
Z	T	6,25	3,00	6,25	18.75
X	T	5,72	3,03	5,72	17.33
Y	T	11,67	3,00	11,67	35.01
W	T	8,24	2,80	8,24	23.07
K	T	12,94	2,57	12,94	33.26
J	T	11,02	1,80	11,02	19.84
TOTALI		538.97		515.37	2179.46

TOTALI			
lotto	SE	SC	V
UMI 1	166,36	83,18	424,22
UMI 2	210,65	111,65	718,32
UMI 3-4	538,97	511,37	2179,46
TOTALI	915.98	706.20	3322.00



STATO DI PROGETTO

TAV.5.8 - DATI PLANIVOLUMETRICI - Scala 1:200

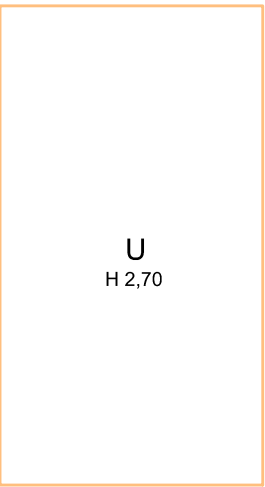
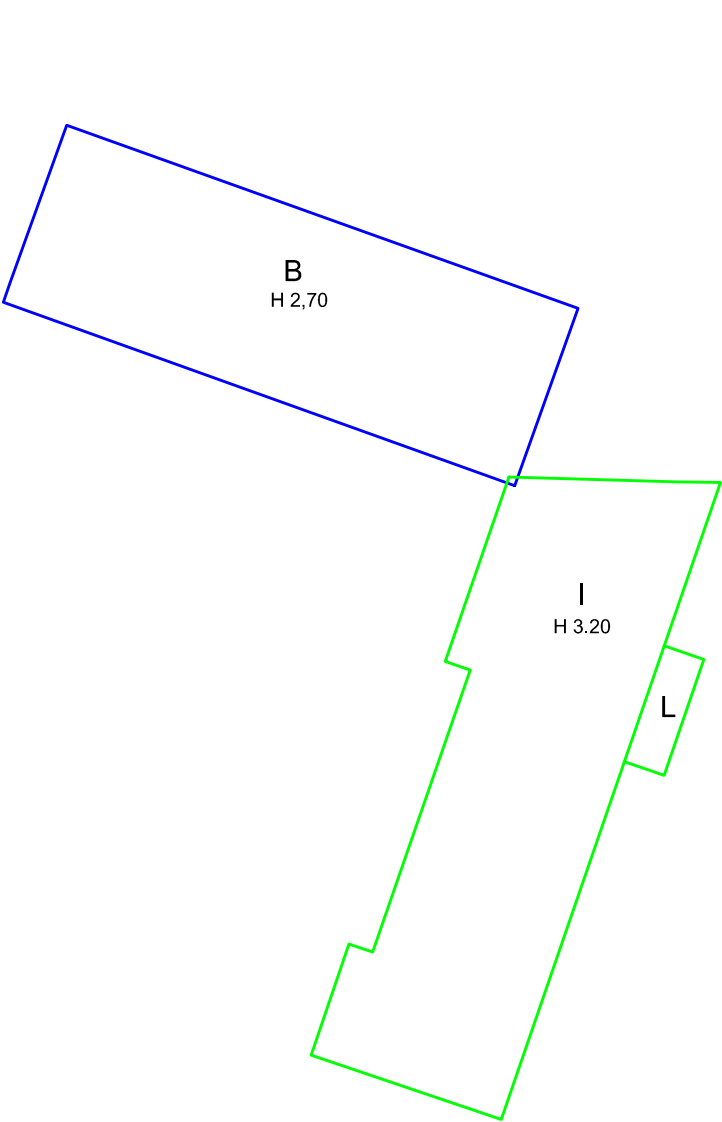
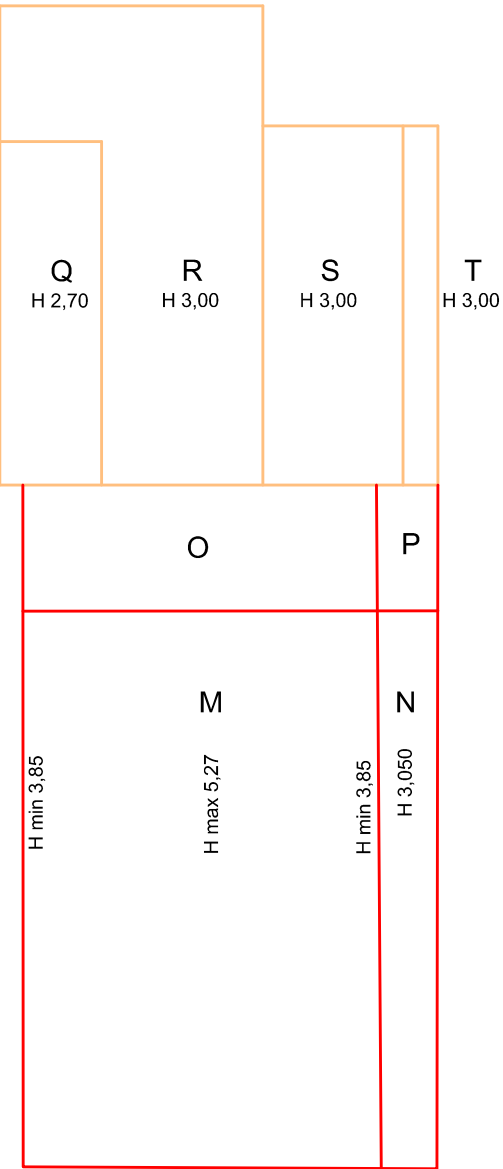
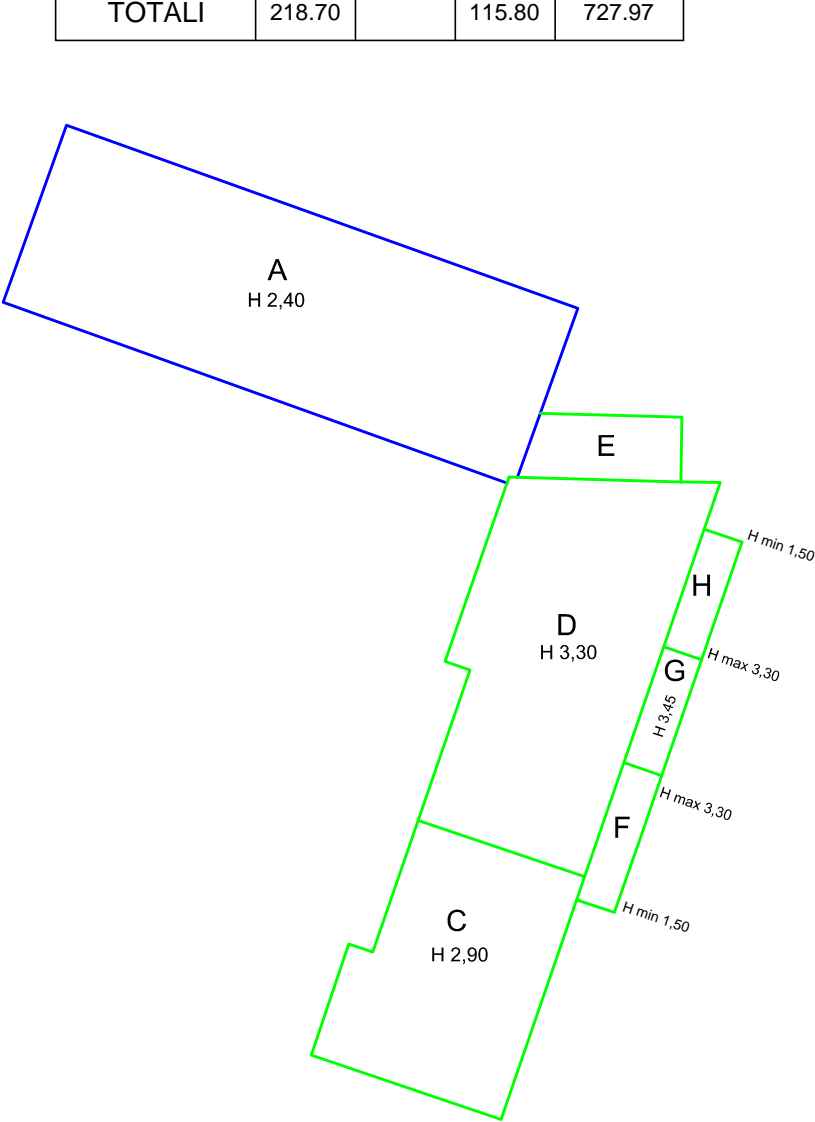
UMI 1					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
A	T	83,18	2,40	83,18	199.63
B	1	83,18	2,70		224.59
TOTALI		166.36		83.18	424.22

UMI 2					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
C	T	39,06	3,90	39,06	152.33
D	T	59,83	3,30	59,83	197.44
E	T	8,06	3,30	4,16	26.60
F	T	4,70	2,40	4,70	11.28
G	T	4,00	3,45	4,00	13.80
H	T	4,05	2,40	4,05	9.72
I	1	99,00	3,20		316.80
L	1	loggia			
TOTALI		218.70		115.80	727.97

UMI 3					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
M	T	124,57	4,56	124,57	568.04
N	T	26,40	3,05	26,40	80.52
O	T	36,23	4,56	36,23	165.21
P	T	6,23	3,05	6,23	19.00
TOTALI		193.43		193.43	832.77
COMMERCIALE		150.97			648.56
DIREZIONALE		42.46			184.21

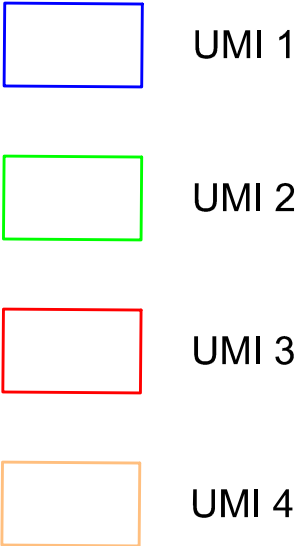
UMI 4					
lotto	Piano	SE	H	SC	V
Q	T	28,41	3,00	28,41	85.23
R	T	74,11	2,70	74,11	200.10
S	T	40,97	3,75	40,97	153.64
T	1	10,25	2,40	10,25	24.60
U	1	102,53	2,70		276.83
TOTALI		256.27		153.74	740.40
COMMERCIALE		0,0000			0,0000
DIREZIONALE		153.74			740.40

TOTALI				
lotto	SE	SC	V	
UMI 1	166,36	83,18	424,22	
UMI 2	218,70	115,80	727,97	
UMI 3	193,43	193,43	832,77	
UMI 4	256,27	153,74	740,40	
TOTALI	834.76	546.15	2725.36	



PIANO TERRA

PIANO PRIMO





## **9. Verifica del rischio idraulico**

Per la verifica del rischio idraulico si rimanda alla consultazione dello studio SULLA FATTIBILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, SISMICA, IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA, redatto dal Dott. Geologo Francesco Marianetti allegato al quaderno degli elaborati per dimensione.

STATO PROGETTO

TAV.5.9 - SCHEMA FOGNATURE - Scala 1:250

LEGENDA

FOGNATURA NERA

- Pozzetto ispezione
- Pozzetto sifonato
- Pozzetto degrassatore
- Fognatura nera pvc a.r.
- IMH Fossa settica IMHOFF
- FP Filtro percolatore anaerobico
- FS Filtro sabbia e ghiaia fino a 10 AE sup. filtrante >1 mq e volume interno > 0.30 mc

FOGNATURA BIANCA

- Pluviali discendenti con pozzetto ispezione
- Pozzetto ispezione
- Fognatura bianca pvc

