



Relazione tecnica

Oggetto:

Permesso a Costruire convenzionato. in attuazione della SCHEDA NORMA del **comparto 108 SISTEMA AMBIENTALE** via dell'Argine n.27/b.

Proprietà: **Sig. Russo Roberto.**

La presente relazione tecnica descrive il progetto riguardante l'attuazione della **Scheda norma 108** del SISTEMA AMBIENTALE.

In particolare l'intervento prevede la riconversione del volume di un vecchio fatiscente e degradato capannone zootecnico, la cui costruzione era stata concessa dal Comune di San Giuliano Terme con Concessione per l'esecuzione di opere n. 99 del 15/05/1985 ed era funzionale all'attiva di coltivatore diretto "allevatore zootecnico" del padre dell'attuale proprietario sig. Russo Salvatore, titolare "dell'Azienda Agricola Russo S. con sede in San Giuliano Terme" previo approvazione di un piano di utilizzazione aziendale da parte dell'Associazione Intercomunale AREA PISANA in data 23/10/1984 e successiva sottoscrizione di Atto Unilaterale D'obbligo a favore del Comune di San Giuliano Terme con atto ai rogiti del notaio Francesco Tumbiolo in data 18 marzo 1985 repertorio 273288/6847 (atto d'obbligo con validità decennale e quindi ormai decaduto).

A seguito della morte del sig. Russo Salvatore, 18/07/1997, il figlio Russo Roberto insieme al fratello Russo Massimo ed alla madre Taraballi Alba, hanno ereditato il bene, atto di Successione presentato all'Ufficio del Registro di Pisa in data 29/04/1999 n. 67 volume 710.

Successivamente con atto ai rogiti del notaio Gustavo Cammuso in data 18/11/1999 repertorio 40215 il capannone è stato assegnato in proprietà esclusiva al sig. Russo Roberto.

A seguito della morte del padre Russo Salvatore il figlio Roberto non ha proseguito l'attività del padre tant'è che il capannone come detto si trova in totale stato di abbandono.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA.

La presente richiesta nasce dall'esigenza reale di recuperare un manufatto totalmente degradato e che ad oggi non risponde ai requisiti minimi di igiene, agibilità e staticità richiesti dalla normativa vigente, ai fini di un qualsiasi tipo di riutilizzo del bene, in quanto assolutamente inagibile, essendo presente:

- degrado urbanistico, dovuto alla carenza della funzionalità dell'impianto urbano e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- degrado fisico, in quanto l'edificio è in precarie condizioni di staticità dovute all'usura del tempo, alla inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, ed alla carenza e inadeguatezza degli impianti tecnologici;

- degrado socio-economico, in quanto il manufatto è in stato di completo abbandono.

INQUADRAMENTO URBANISTICO.

SCHEDE NORMA del **comparto 108** SISTEMA AMBIENTALE via dell'Argine, zona agricola E.2

STANDARD URBANISTICI

In riferimento alla previsione, che prevede di presentare un progetto per la sistemazione di via dell'Argine, si precisa che anche a seguito di ulteriori approfondimenti tecnici è emerso che la via dell'Argine secondo una classificazione di codesta Spett.le Amministrazione risulta essere una **strada di tipo vicinale**.

PAI ARNO

Si allega la cartografia del PAI dell'Arno, da cui risulta che la zona dell'intervento è classificata in zona P2 pericolosità media.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE.

I beni immobili interessati dall'intervento sono censiti all'Agenzia del Territorio di Pisa Catasto Fabbricati e terreni del Comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 83 particelle 895, 897 e 375.

SOTTOSERVIZI DI URBANIZZAZIONE.

Trattandosi di un ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato residenziale, lo stesso risulta già dotato di tutti gli allacci necessari (luce, acqua, gas) per cui non si rende necessario prevedere di ampliare alcuna rete di tali servizi, ma più semplicemente chiedere l'installazione di nuovi contatori.

Per quanto riguarda l'impianto di smaltimento fognario, attualmente l'abitazione risulta dotata di un vecchio sistema di smaltimento.

Da verifiche effettuate è emerso che la zona in cui si trova il fabbricato da ampliare e sopraelevare non è servita dalla pubblica fognatura, che è ubicata lungo la sottostante ma distante provinciale Calcesana.

Per questo motivo sono stati avviati contatti con l'ufficio ambiente del Comune di San Giuliano Terme per progettare un sistema di smaltimento autonomo.

PROGETTO.

Il progetto prevede di riutilizzare il volume del capannone per poter ampliare e sopraelevare l'edificio unifamiliare di un solo piano fuori terra con copertura a capanna, il quale risulta legittimato dal rilascio della Concessione in Sanatoria n.2093 rilasciata in data 13/07/1999

Il fabbricato così come previsto nel progetto prevede un edificio di due piani fuori terra con copertura a capanna con un appartamento al piano terreno ed un appartamento al primo piano quest'ultimo con accesso tramite scala esterna lungo il prospetto ovest del fabbricato.

L'architettura del nuovo fabbricato è coerente con le connotazioni rurali e paesaggistiche, a tale proposito si rileva che il fabbricato in oggetto non è isolato e che i due fabbricati esistenti ai lati est ed ovest della proprietà, costruiti molti anni fa, da un punto di vista architettonico nulla hanno a che vedere con l'architettura rurale.

In particolare

Il progetto prevede inoltre lo sviluppo lungo il lato sud di locali comuni a piano terra a servizio dei due appartamenti, legati al fabbricato principale da un ampio porticato dai connotati rurali realizzato con struttura lignea così da ottenere un collegamento architettonico tra i due corpi di fabbrica.

Anche il pergolato previsto in progetto sarà realizzato in legno.

Le soluzioni progettuali adottate tengono conto delle connotazioni rurali e paesaggistiche del contesto ambientale, anche se come precedentemente detto i due fabbricati esistenti posti ai lati nulla hanno a che vedere con l'architettura rurale.

SOSTENIBILITA' ENERGETICA

Il progetto prevede l'inserimento di pannelli fotovoltaici finalizzati alla realizzazione di due impianti di riscaldamento ciascuno alimentato da una caldaia di tipo ibrido.

SISTEMA di SMALTIMENTO

Si allega copia del progetto presentato all'ufficio ambiente del Comune.

Aspetti geologici-idraulici

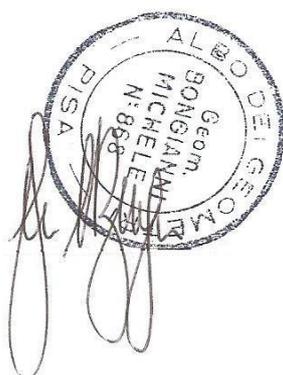
Si allega la relazione a firma del geologo dott. Graziano Graziani, in base alla quale per la compensazione idraulica è prevista la realizzazione di una depressione nel terreno come riportato nel progetto di sistemazione del verde.

VOLUME

Il progetto prevede l'utilizzo dell'intero volume del capannone zootecnico, così come risultante dalla tabella allegata, per il cui calcolo unitamente ai locali accessori si fa riferimento al DPGR 64/R.

Il tecnico

Geom. Michele Bongianni



Ghezzano lì 02 Dicembre 2021