



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Complesso immobiliare posto località ORZIGNANO

Via Giacomo Brodolini n. 116

UTOE 13 ORZIGNANO

EDIFICIO n.149

PROPOSTA DI VARIANTE AL POC E PIANO DI RECUPERO

Ail. 01

- 1/3 Relazione Tecnica descrittiva

PRESENTAZIONE PDR del 28/09/2023 - 1° integr. del 08/05/2024 - 2° integr. 05/09/2024

PROPRIETARIO:

Sig. Mario Fornai

PROGETTISTA:

Architetto Luca Gabrielli

Viareggio - Via San Francesco n.79

tel. 335 6915352 - e-mail archgabrielli@gmail.com

in collaborazione con:

Geom. Enrico Bottai

Cascina (PI), Via Torello Meliani, 25/a

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
PROVINCIA DI PISA

UBICAZIONE: ORZIGNANO via G. BRODOLINI n. 116



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Proposta di Variante al POC e Piano di Recupero

PROPRIETA': Sig. FORNAI MARIO

PROGETTISTA:

Arch. Luca Gabrielli

In Collaborazione con: Geom. Enrico Bottai

- Introduzione

La presente relazione riguarda la procedura di "PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL POC PER LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DI ALTRI FABBRICATI DA MAGAZZINI A RESIDENZA" compresi nella corte di proprietà di Fornai Mario, posti ad Orzignano in via Brodolini n. 116.

Nella relazione sono indicati i principali obiettivi, le azioni ed i relativi effetti attesi dal Piano di Recupero e contestuale Variante al Piano Operativo Comunale (POC), attuabile ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014.

- Descrizione, confini ed identificativi catastali dell'immobile

Oggetto dell'intervento riguarda alcuni fabbricati di vecchissima costruzione posti all'interno di una corte. I fabbricati sono ubicati in Via Brodolini n.116 nella frazione di Orzignano.

In origine le costruzioni facevano parte di un unico podere denominato "La Giannina" composto dalla casa padronale e dai manufatti minori dove abitavano i contadini e dove erano localizzate le stalle e i magazzini. Con il tempo i terreni sono stati venduti e l'attività del podere è cessata. La proprietà poi con il passaggio di proprietà agli eredi è stata frazionata fino all'attuale conformazione.

I fabbricati che fanno parte dell'area oggetto di piano sono le case dove abitavano i contadini del podere e i magazzini utilizzati per il ricovero delle attrezzature, in tutto sei (6) manufatti, di seguito descritti per tipologia, stato manutentivo, classamento catastale e le dimensioni:

Corpo A): fabbricato residenziale posto su due piani fuori terra di superficie coperta totale pari a mq 273,96;
Corpo B): corpo accessorio del fabbricato "A" del quale è prevista la demolizione, di mq. 38,50;
Corpo C): fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 62,88;
Corpo D): fabbricato parte a due piani fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 232,87;
Corpo E): fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 42,25;
Corpo F): fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino, da demolire, di superficie pari a mq 61,43;

L'area oggetto d'intervento confina a nord con le particelle 960 e 476 del foglio 30, a est e parte a sud con via Brodolini a ovest con la particella 479 del foglio 30.

I beni oggetto della presente richiesta risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Pisa in parte al Catasto dei Fabbricati e in parte al catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme (A562) al giusto conto come segue:

Catasto Fabbricati						
Foglio	Particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
30	1469	1	BCNC			
30	1469	2	C/2	3	53 mq.	191,61
30	1469	4	C/2	2	125 mq.	361,52
30	1469	5	C/2	2	53 mq.	191,61
30	1469	6	F/2			
30	1469	7 (graffato al 479 sub. 11)	A/2	2	7,0 vani	674,23
30	1469	8	A/2	2	6,5 vani	626,07
30	1469	9	C/2	2	11 mq.	31,81
30	1469	10	C/2	2	9 mq.	26,03
30	479	8	C/2	2	59 mq.	170,64
30	479	10	C/2	2	36 mq.	104,12
30	479	11 (graffato al 1469 sub. 7)	A/2	2	7,0 vani	674,23
30	479	12	C/2	2	6 mq.	17,35

Catasto Terreni						
Foglio	Particella	qualità	classe	consistenza	Reddito D.	Reddito A.
30	477	S.A.	1	880 mq.	6,82	4,09

- Conformità edilizia e urbanistica

Verifiche Urbanistiche

I sottoscritti, Arch. Luca Gabrielli e il Geom. Enrico Bottai, in base alla consultazione dei registri urbanistici nonché a seguito degli accertamenti tecnici ed ai sopralluoghi eseguiti in loco attestano che, la porzione di fabbricato, ricompresa nel maggior corpo di fabbrica denominato Villa e contraddistinto con la lettera A) negli elaborati grafici del Piano di Recupero, venne edificato in data anteriore al 1942 così come il fabbricato destinato a magazzino e ricovero del bestiame e contraddistinto con la lettera D). preme precisare che probabilmente la porzione A) era la parte rurale ed adibita ad abitazione dei contadini. Gli altri immobili e annessi vennero costruiti in epoca antecedente al 01/09/1967. In particolare, i manufatti esterni contraddistinti con la lettera C), E) ed F) vennero edificati con Nulla Osta rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme in data 15/06/1962, del quale non sono stati rintracciati gli elaborati.

Per successivi interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati al frazionamento della Villa dal corpo di fabbrica contraddistinto negli elaborati grafici del Piano di Recupero nella lettera A), venne presentata al Comune di San Giuliano Terme Comunicazione Inizio Lavori Asseverati (CILA) prot. 47053 del 02/12/2021 e successiva fine dei lavori del 12/04/2023 prot. 16828.

Successivamente a detta data non sono state eseguite opere che richiedessero il rilascio di atti comunali.

Verifiche Catastali

I sottoscritti Arch. Luca Gabrielli e il Geom. Enrico Bottai in base alla consultazione dei registri catastali, dopo aver eseguito un accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e ai sensi e per gli effetti dell'art.29 comma1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52 come aggiunto dall'art. 19 comma14 della Legge n.122/2010 dichiarano che:

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto del Piano di Recupero (fabbricati A-B-C-D-E e F) e le particelle 1469 e 477 del Foglio 30 di San Giuliano Terme, sono conformi alla proprietà;
- i dati di identificazione catastale come riportati nella Relazione Tecnica allegata al Piano di Recupero, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nella planimetria depositata in catasto;
- i dati catastali e le planimetrie rappresentate nelle tavole 4e) e 4f) del Piano di Recupero, sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, ed in particolare, non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dare luogo all'obbligo della presentazione della nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Conclusioni

I sottoscritti Arch. Luca Gabrielli e il Geom. Enrico Bottai, con riferimento ai titoli edilizi abitativi sopra indicati ed alla documentazione catastale dichiarano la corrispondenza degli immobili allo stato di fatto e altresì asseriscono la corrispondenza del progetto ai rilievi effettuati ed allo stato dei luoghi.

- IL PIANO DI RECUPERO

RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDIMENTALI

Il procedimento di approvazione del Piano di Recupero e contestuale Variante al POC si riferisce a quanto previsto dall'art. 107 comma 3 della L.R. 65/2014 che prevede nello specifico "Le Varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo".

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Piano strutturale

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 114 del 12.10.1998. Con DGC n. 250 del 25.11.2019 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Nuovo Piano Strutturale ai sensi della L.R. 65/2014.

Piano Operativo Comunale

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Operativo (POC) ai sensi della L.R. 65/2014, approvato con DCC n. 54 del 30.10.2019 ed aggiornato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i. alla data del 30/11/2021. Secondo il Piano Operativo (POC) vigente, l'intervento ricade nell'UTOE 13 – ORZIGNANO edificio n. 149 (allegato 4a) Schedatura degli edifici in zona "A" all'interno delle U.T.O.E. Con disciplina degli interventi ammessi.

Nello specifico, l'area in oggetto è individuata nelle zone "" - Nuclei Storici Consolidati - Agglomerati urbani di carattere storico.

La Scheda n. 149 è relativa al fabbricato residenziale (che riprende la casa padronale, che non fa parte della richiesta di piano, e le case dei contadini), gli altri manufatti presenti nella corte e nel suo originale impianto, non sono evidenziati nella scheda.

ORZIGNANO edificio n. 149 (allegato 4a) Schedatura degli edifici in zona "A"

schede patrimonio edilizio dei nuclei storici consolidati			
Edificio n°	149	U.T.O.E. n°	13 Orzignano
via	Brodolini	n° civico	
datazione	1825		
tipologia	Rurale / a corte		
uso attuale p.t.	Residenza / magazzino	degrado strutturale	Parziale
uso attuale 1°p	Residenza	degrado fisico	Parziale
elementi di pregio			
categoria di intervento	D1	Risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici	
prescrizioni			
note:			
			
documentazione fotografica al settembre 1999			

Estratto carte generali delle previsioni all'interno delle UTOE Tavola 5/17 Utoe 8 Pappiana – Utoe 13 Orzignano

Categoria di intervento D1

Art. 12 - Ristrutturazione Edilizia (D)

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile

accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono cos. classificati:

a) Riqualficazione e ricomposizione tipologica (D1)

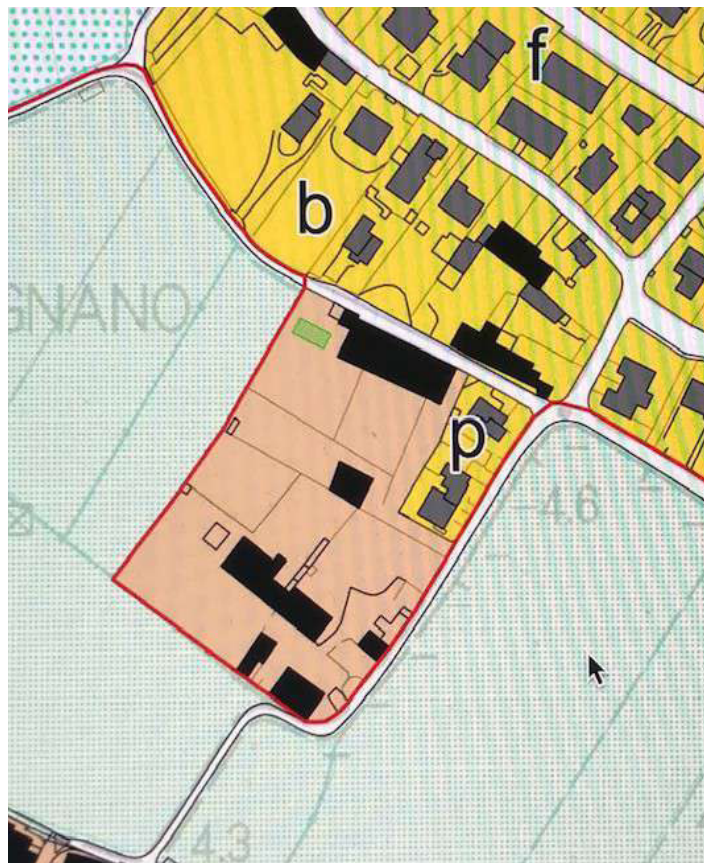
1. Sono interventi di riqualficazione e ricomposizione tipologica quegli interventi di recupero di un'unità edilizia che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili quali "Restauro e risanamento conservativo (C)", comprendono opere di parziale sostituzione, di adeguamento distributivo e funzionale, ed anche di aumento della SU, che tuttavia risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e coerenti con il suo processo formativo, e che non ne alterino la sua risoluzione estetica.

2. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che nel riconoscimento critico del processo formativo sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta, devono essere conservati e valorizzati; ci riguarda in particolare:

- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
- la posizione e la conformazione degli androni, degli atri d'ingresso e dei corpi scala;
- il disegno dei fronti e delle aperture;
- le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli, cornicioni, zoccolature, marcapiani, marca-davanzali, modanature, cornici, serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.;
- elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
- elementi di pregio, costruttivi, decorativi e vegetazionali, che caratterizzino l'area esterna.

3. Gli interventi D1 devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le opere strutturali devono tendere al recupero ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originari;
- nei casi in cui il recupero delle strutture fatiscenti risulti particolarmente difficoltoso, e ci sia comprovato da apposita perizia tecnica giurata, queste possono essere demolite e fedelmente ricostruite con i criteri del ripristino tipologico ed in conformità ai requisiti stabiliti dall'art. 134 della L.R.65/2014 comma 1 lett. h).



- PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di Variante in oggetto prevede:

il recupero di un podere costituito da diversi manufatti all'interno di una corte un tempo pertinenza di una casa colonica.

Il piano di recupero ha come obiettivo la riqualficazione dell'area, l'eliminazione del degrado presente, la valorizzazione e mantenimento dell'identità storica e architettonica del patrimonio edilizio, ed un recupero tipologico e funzionale del complesso edilizio nel suo insieme.

Si prevede la realizzazione di diverse Unità Minime di Intervento da attuarsi, nel periodo di validità del Piano

di Recupero.

L'inserimento di una nuova scheda Norma nella quale si attribuisce una perimetrazione parziale all'intero lotto e si stabilisce una diversa categoria di intervento per i fabbricati ricompresi nel piano, come indicato nelle allegate NTA.

L'individuazione delle aree a standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale e prevedendo altresì la possibile monetizzazione dei suddetti standard ai sensi del "Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.G. n. 79 del 29/09/2022.

Relativamente alla fattibilità idraulica degli interventi di ristrutturazione, LADDOVE SARA' PREVISTO UN INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO, verranno eseguiti nel rispetto dell'art. 12 c. 6 L.R. 41/2018, ossia prevedendo la realizzazione dei piani di calpestio in auto sicurezza rispetto al battente idraulico atteso, comprensivo di un franco di sicurezza di 20 cm.

Per quanto riguarda gli Standard urbanistici, la Variante/Piano di Recupero prevede di destinare quota parte dell'area agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 e s.m.i., che non verranno ceduti ma monetizzati, oltre alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89.

La proposta di variante, che dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero, non risulta in contrasto con le prescrizioni contenute nel Piano Strutturale/Piano Operativo Comunale e sarà approvata con il procedimento dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014.

L'approvazione e l'efficacia del Piano di Recupero è subordinata alla definitiva approvazione della suddetta variante semplificata.

- PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero, oggetto della Variante semplificata di cui sopra, in generale persegue gli obiettivi del POC vigente per le Zone A, ovvero recupero, riordino e riqualificazione urbanistica del tessuto, eliminazione delle superfetazioni, stabilendo come elemento fondamentale la qualità e l'efficienza dell'insediamento con particolare attenzione agli standard urbanistici di base.

Sotto il profilo urbanistico: la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprenda gli edifici di proprietà e le loro pertinenze al fine di consentire la conversione funzionale degli immobili attualmente avente funzione di magazzino, la riqualificazione edilizia del fabbricato residenziale e la riqualificazione e riorganizzazione delle aree pertinenziali, in coerenza con le trasformazioni e le nuove destinazioni introdotte; lo strumento del Piano di Recupero, visto lo stato di degrado dei luoghi e dell'edificio da riconvertire a funzione residenziale, cioè al fine di ottenere un intervento complessivamente coerente per tipologia e dimensionamento, sia per quanto riguarda i fabbricati che le aree esterne pertinenziali tra loro funzionalmente collegate.

Quindi rigenerazione di un sito in parte dismesso e degradato attraverso la ristrutturazione e recupero di volumetrie ai fini residenziali, con riduzione delle volumetrie assentite, ed un recupero dell'area attraverso la demolizione di quelle non regolari.

L'intervento di recupero prevede inoltre di destinare quota parte dell'area agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 e s.m.i. Viste le modeste dimensioni dell'area da cedere a standard urbanistici all'interno del comparto verrà avanzata la proposta di monetizzazione delle suddette aree a standard o in alternativa, la realizzazione e cessione al Comune di Opere di Urbanizzazione (verde e parcheggi sulla base del calcolo degli standard) oltre la realizzazione dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89.

Verifica della dotazione di standards urbanistici.

Il progetto di piano di recupero prevede una dotazione minima di standard urbanistici secondo i parametri e ai sensi del D.M. 1444/68, che come detto verranno monetizzati. Nelle tavole allegate al piano e nelle NTA ritroviamo il calcolo e la verifica degli standard.

All'interno dell'area dell'intervento, dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 calcolati in base al volume totale del comparto (in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione). Nelle tavole allegate al piano e nelle NTA ritroviamo il calcolo e la verifica degli standard.

La variante, che dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero, non risulta in contrasto con le prescrizioni contenute nel POC e sarà approvata con il procedimento ex art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014.

L'approvazione e l'efficacia del Piano di Recupero è subordinata alla definitiva approvazione della suddetta variante semplificata contestuale.

Analisi materica e del degrado

L'analisi dei materiali ha relativo significato per il fabbricato in questione. Sono state individuate diverse categorie di degrado, corrispondenti ai seguenti materiali:

cemento, intonaco, lamiera, laterizio, metallo, legno.

È stata condotta un'indagine per individuare le tipologie e il livello di degrado in cui si trovano gli edifici. La rilevazione è stata eseguita tramite osservazione sul posto analizzando:

- Mancanze e/o lacune
- Umidità discendente;
- Umidità di risalita;
- Esposizione agli agenti atmosferici;
- Elementi estranei;
- struttura di copertura fatiscente

All'interno delle categorie siamo scesi nel dettaglio differenziando in base alle diverse patologie riscontrate. Si può dire che le maggiori cause del degrado riscontrato sulle superfici esterne e sugli elementi strutturali siano dovute alle strutture di coperture, all'umidità e alle acque meteoriche. Tutti i prospetti risultano comunque ammalorati a causa del naturale invecchiamento dei materiali, accentuato dalle infiltrazioni delle coperture e della manutenzione. (vedi elaborato grafico TAV. 7)

- INTERVENTI DI RECUPERO

Edificio A - B (Residenziale)

Il fabbricato è diviso in due unità immobiliari articolate su due piani fuori terra, ed è composto dal corpo principale (fabbricato A) su due piani fuori terra e un fabbricato ad un solo piano (fabbricato B).

Si tratta di una struttura realizzata nel 1825 (fabbricato A), come indicato nella scheda di piano n. 149, costruita con muratura mista sassi e mattoni, intonacata e tinteggiata. Il fabbricato B probabilmente è stato realizzato in un secondo tempo.

Il piano terra è privo di solaio e/o vespaio se presente ormai non più funzionante, pavimentazione realizzata direttamente sul terreno, solaio piano primo e copertura di legno.



Foto facciata edificio A



Porte di ingresso al fabbricato, unica porta che riprende il disegno della tradizione rurale, quella di legno a doghe parallele.



Le finestre sono di legno alla toscana con scuri interni. Quella al piano terra presenta la tradizionale inferriata eseguita con ferro piatto e finitura degli elementi verticali a punta di lancia.



Foto dell'ingresso soggiorno pranzo dell'abitazione terminale dell'edificio in linea, non presenta alcun elemento di pregio, pavimentazione di ceramica in contrasto con la tipologia della casa, i soffitti sono con

solaio in laterizio intonacato, scala di collegamento con il piano primo in ferro e marmo bianco Carrara.



Interni del piano primo. Alcune stanze hanno il pavimento antico in mezzane di cotto verniciate di rosso mattone smaltato, in altre sostituito con la graniglia. Anche al piano primo, il soffitto non presenta il tetto di legno a vista, ma presumibilmente una controsoffittatura non praticabile in canniccio.



Foto ingresso dell'abitazione posta al confine con la villa storica (ora altra proprietà), si vede il tradizionale pavimento di cementine colorate con disegno disposto a tappeto; evidenti tracce di umidità di risalita dal pavimento. Il solaio tra piano terra e primo, in legno con mezzane di cotto pitturate.

La scala di collegamento tra i due livelli della casa, presenta un parapetto in ferro con un disegno tradizionale e corrimano in legno.



Gli interni del piano primo, mostrano anche qua l'utilizzo di mezzane di cotto nella camera e graniglia nel vano scale e nel bagno.

Il controsoffitto in cannicci intonacato, rifinisce le staze, nascondendo alla vista il solaio di legno.

Degrado

Grandi problemi per l'umidità di risalita, sia dal pavimento che dalle pareti, e le infiltrazioni dalla copertura per mancanza di protezione impermeabile, rottura del manto in cotto, e soprattutto per problemi legati alla struttura del tetto per vetustà e sotto dimensionamento. Gli intonaci esterni sono in parte distaccati, con muffe e zone sgretolate.



Recupero

La finalità del piano è recuperare l'intero fabbricato, mantenere le due unità immobiliari, demolire la porzione aggiunta in un secondo tempo al piano terra (fabbricato B) così da recuperare la volumetria e destinarla ad altro fabbricato.

Nello stato modificato si vede la nuova articolazione delle stanze al fine di razionalizzare la distribuzione interna.

L'intervento strutturale prevede di rifare i solai e la copertura, i cordoli, le scale interne, per adeguare la casa alla normativa sismica. Al piano terra sarà realizzato un solaio aerato così da eliminare i problemi legati

all'umidità.

Le altezze esterne del fabbricato rimarranno inalterate, salvo i maggiori spessori sulla copertura legati alla coibentazione del tetto. La quota del solaio del piano terra, rispetto al piano di campagna sarà realizzata + 0,20.

La ristrutturazione prevede di mantenere il linguaggio e la tipologia della casa di campagna, i solai e il tetto saranno in legno e mezzane; il manto di copertura in cotto alla toscana, le canale e i discendenti in rame, i nuovi impianti saranno realizzati nel rispetto delle norme attuali. Anche le rifiniture e gli infissi, anche se di pvc, riprenderanno il linguaggio tradizionale. Infine i colori della facciata si armonizzeranno con quelli dei fabbricati circostanti. Sul retro del fabbricato al posto della porzione demolita è prevista la realizzazione di una struttura di legno leggera per realizzare una zona ombra con cannicci, tende o verde.

Edificio C (Non Residenziale)

Il fabbricato è composto da un unico vano ad un solo piani fuori terra, con destinazione d'uso a magazzino.

Si tratta di una struttura realizzata con muratura mista sassi e mattoni, intonacata e tinteggiata, ad eccezione della porzione realizzata sopra il muro di recinzione, dove l'intonaco e' caduto.

Il piano terra è privo di solaio pavimentazione di cemento realizzata direttamente sul terreno.



Immagini del fabbricato lato corte e lato strada. Le finestre laterali del manufatto, sono di legno alla toscana.



Particolari interni della pavimentazione di cemento e della copertura in ferro e tabelle di cotto.

Degrado

Problemi per l'umidità di risalita, sia dal pavimento che dalle pareti, e le infiltrazioni dalla copertura per mancanza di protezione impermeabile, rottura del manto in cotto, e soprattutto per problemi legati alla struttura per vetustà e sotto dimensionamento. Gli antichi portoni di legno sono stati sostituiti da chiusure in metallo.

Recupero

La finalità del piano è recuperare l'intero fabbricato, mantenerlo ad un solo piano fuori terra, e trasformarlo da magazzino a civile abitazione.

Nello stato modificato si vede la nuova articolazione delle stanze.

L'intervento strutturale prevede di rifare i solai e la copertura, i cordoli, per adeguare il fabbricato alla normativa sismica. Al piano terra sarà realizzato un solaio aerato così da eliminare i problemi legati all'umidità.

Le altezze esterne del fabbricato rimarranno inalterate, salvo i maggiori spessori sulla copertura legati alla coibentazione del tetto. La quota del solaio del piano terra, rispetto al piano di campagna sarà realizzata a + 0,20, più alta rispetto a quella attuale.

La ristrutturazione prevede di mantenere il linguaggio e la tipologia della casa di campagna, i solai e il tetto saranno in legno e mezzane; il manto di copertura in cotto alla toscana, le canale e i discendenti in rame, i nuovi impianti saranno realizzati nel rispetto delle norme attuali. Anche le rifiniture e gli infissi, anche se di pvc, riprenderanno il linguaggio tradizionale. Infine i colori della facciata si armonizzeranno con quelli dei fabbricati circostanti.

Edificio D (Non Residenziale)

Il fabbricato è composto da alcuni vani al piano terra e da un vano al piano primo, con destinazione d'uso a magazzino, ed una porzione a stalla.

Si tratta di una struttura realizzata anche questa nel 1825, costruita con muratura mista sassi e mattoni, intonacata e tinteggiata.

Il piano terra è privo di solaio pavimentazione realizzata direttamente sul terreno.



Vista del fabbricato dalla corte interna, sono evidenziati gli archi di mattoni delle originarie aperture tamponate.



Vista del fabbricato dalla strada. La muratura della recinzione si raccorda con quella del fabbricato. Da questo lato sono maggiormente evidenti i distacchi dell'intonaco.



*Porte e finestre di legno alla toscana, tipiche dei fabbricati rurali.
La finestra presenta la tradizionale inferriata eseguita con ferro piatto e finitura degli elementi verticali a punta di lancia.*



Interno del magazzino copertura di legno, travi travicelli e cotto, pavimentazione di cemento eseguita direttamente sul terreno.



Altri interni, sempre del magazzino e della stalla.

Degrado

Problemi per l'umidità di risalita, sia dal pavimento che dalle pareti, e le infiltrazioni dalla copertura per mancanza di protezione impermeabile, rottura del manto in cotto, e soprattutto per problemi legati alla struttura per vetustà e sotto dimensionamento.



Recupero

La finalità del piano è recuperare l'intero fabbricato, per realizzare due civili abitazioni. Recuperando una parte del volume derivato dalla demolizione del fabbricato B, si prevede di modificare la falda della copertura e allinearla con quella più alta esistente (lato strada) così da estendere anche in questa porzione il solaio del piano primo.

Nello stato modificato si vede la nuova articolazione delle stanze, che compongono le due unità articolate su due piani.

L'intervento strutturale prevede di rifare i solai e la copertura, i cordoli, le scale, per adeguare il fabbricato alla normativa sismica. Al piano terra sarà realizzato un solaio aerato così da eliminare i problemi legati all'umidità.

Le altezze esterne del fabbricato rimarranno inalterate, salvo la porzione di falda del tetto sopra descritta, e i maggiori spessori sulla copertura legati alla coibentazione del tetto. La quota del solaio del piano terra, rispetto al piano di campagna sarà realizzata a + 0,20.

La ristrutturazione prevede di mantenere il linguaggio e la tipologia della casa di campagna, i solai e il tetto saranno in legno e mezzane; il manto di copertura in cotto alla toscana, le canale e i discendenti in rame, i nuovi impianti saranno realizzati nel rispetto delle norme attuali. Anche le rifiniture e gli infissi, anche se di pvc, riprenderanno il linguaggio tradizionale. Infine i colori della facciata si armonizzeranno con quelli dei fabbricati circostanti.

È presente tra l'angolo della strada e il fabbricato una vecchia cisterna utilizzata un tempo per il deposito del concime, realizzata con struttura in mattoni sarà bonificata e recuperata esternamente utilizzandola come porzione di giardino pavimentato e rialzato.

Edificio E - F (Annesso Non Residenziale)

Il fabbricato è composto da due vani al piano terra, con destinazione d'uso a magazzino.

Si tratta di una struttura realizzata anche questa nel 1825, costruita con muratura mista sassi e mattoni, intonacata e tinteggiata. La porzione di fabbricato F presenta una copertura rifatta con pannelli in eternit.

Il piano terra è privo di solaio pavimentazione realizzata direttamente sul terreno.



Vista del Fabbricato E da recuperare e fabbricato F con copertura in eternit, privo di valore

Degrado

Problemi per l'umidità di risalita, sia dal pavimento che dalle pareti, e le infiltrazioni dalla copertura. La porzione di copertura realizzata in eternit, sarà completamente smontata secondo le procedure da attuare per il corretto smaltimento.

Recupero

Si prevede di demolire completamente il corpo F e recuperare soltanto il corpo E che manterrà la destinazione d'uso a magazzino.

Le altezze esterne del fabbricato rimarranno inalterate. La quota del solaio del piano terra, rispetto al piano di campagna sarà realizzata a + 0,20.

La ristrutturazione prevede di mantenere il linguaggio e la tipologia delle costruzioni di campagna, i solai e il tetto saranno in legno e mezzane; il manto di copertura in cotto alla toscana, le canale e i discendenti in rame, i nuovi impianti saranno realizzati nel rispetto delle norme attuali. Anche le rifiniture e gli infissi, anche

se di pvc, riprenderanno il linguaggio tradizionale. Infine i colori della facciata si armonizzeranno con quelli dei fabbricati circostanti.

Al posto del fabbricato F si prevede di realizzare una struttura di legno da utilizzare come zona ombra, di pertinenza esclusiva dell'unità adiacente ricavata nel fabbricato D.

Sistemazioni a verde e parcheggio

I fabbricati che compongono il complesso edilizio, ricadono nella tipologia a corte.

Per mantenere e valorizzare questa tipologia contadina, il progetto articola gli accessi principali alla proprietà con due cancelli carrabili ed uno pedonale. Il cancello originario di accesso all'aia a comune di tutte le unità con la tradizionale pavimentazione in ghiaio, contornata dal prato, tutto in continuità nel rispetto della tradizione.

Il nuovo cancello sul retro sarà quello utilizzato per accedere al parcheggio e all'area verde a comune, dalla quale un vialetto centrale collegherà alla aia e alle varie proprietà.

Nello spazio in fondo alla proprietà saranno recuperati gli spazi a parcheggio previsti dalla normativa e la zona a verde.

Un altro accesso carrabile sarà realizzato sul fronte posto a sud, attraverso l'ampliamento di un piccolo cancello esistente, e utilizzato esclusivamente dalla abitazione adiacente ricavata nel fabbricato D, consentirà l'accesso al parcheggio della casa.

Parcheggi

Lo spazio a parcheggio sarà realizzato con pavimentazione drenante (autobloccante, calcestruzzo architettonico e/o ghiaio) contornato con cordolo a delimitare la pavimentazione, realizzato a riprendere la pavimentazione scelta, comunque, in cemento e/o pietra locale.

Uno stallone dei posti auto sarà a norma per le persone con difficoltà motorie.

Pavimentazioni

I percorsi pedonali saranno realizzati con materiale adatto alle persone con difficoltà motoria, tipo calcestruzzo architettonico o pavimentazione autobloccante.

Recinzioni

Le recinzioni utilizzate sul retro della proprietà per delimitare gli spazi all'aperto delle unità immobiliari saranno realizzate con siepe in Bosso, Pitosforo o simili, di altezza non superiore a 120 cm.

Verde

La sistemazione a verde prevede ampi spazi a prato, le alberature principali presenti nella proprietà saranno recuperate, quelle poco significative e non legate al territorio saranno tolte.

Impianti

Gli immobili che fanno parte della richiesta di piano di recupero, sono già allacciati all'utenza del gas, tubazione di ingresso posta a destra del cancello; all'acquedotto comunale, contatore all'interno della corte di proprietà; all'Enel, sono presenti i contatori nel vano posto nella muratura perimetrale e destra del cancello. La dimensione del vano consente la possibilità di mettere tutti i contatori delle nuove unità immobiliari.

- Indice

- introduzione	Pag.	2
- Descrizione, confini ed identificativi catastali dell'immobile	Pag.	2
- Conformità edilizia e urbanistica	Pag.	3
- IL PIANO DI RECUPERO	Pag.	3
<i>RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDIMENTALI</i>	Pag.	3
<i>PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI</i>	Pag.	3
- PROPOSTA DI VARIANTE	Pag.	5
- PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO	Pag.	6
Verifica della dotazione di standards urbanistici.	Pag.	6
Analisi materica e del degrado	Pag.	7
- <i>INTERVENTI DI RECUPERO</i>	Pag.	7
Edificio A - B (Residenziale)	Pag.	7
Edificio C (Non Residenziale)	Pag.	11
Edificio D (Non Residenziale)	Pag.	12
Edificio E - F (Annesso Non Residenziale)	Pag.	15
Sistemazioni a verde e parcheggio	Pag.	16
Parcheggi	Pag.	16
Pavimentazioni	Pag.	16
Recinzioni	Pag.	16
Verde	Pag.	16
Impianti	Pag.	16

San Giuliano Terme, 10/09/2024

Il tecnico

Arch. Luca Gabrielli