



STUDIO TECNICO PISTELLI ed ASSOCIATI

GEOM. GIANLUCA PISTELLI
gpistelli@studiopistelliassociati.it

GEOM. RICCARDO CIAMPI
rciampi@studiopistelliassociati.it

GEOM. ILARIA GAMBOGI
segreteria@studiopistelliassociati.it

Arch. FEDERICO DI PACO
fdipaco@studiopistelliassociati.it

Ing. ELISA PISTELLI
ing.elisapistelli@gmail.com

P.Edile Ercolani Marco
mercolani@studiopistelliassociati.it

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME Molina di Quosa – Utoe 6

Variante al Poc e contestuale Piano di Recupero – Comparto 11 - di iniziativa privata per i beni in Molina di Quosa Via Don Luigi Sturzo n°39 a-b

*Comune di San Giuliano Terme
Provincia di Pisa*

RELAZIONE TECNICA

Committente:

Sig.Ra Martolini Michela

Tecnico progettista:

Geometra Gianluca Pistelli
Architetto Federico Di Paco

Data di redazione: 27-06-2023

Vicolo Vecchio Ospizio 2/A G. - 56017 - San Giuliano Terme (PI)
Tel. 050818603 - FAX 050/818909
c.f e P.Iva 01701970509

Sommario

Premessa 3

Inquadramento urbanistico 4

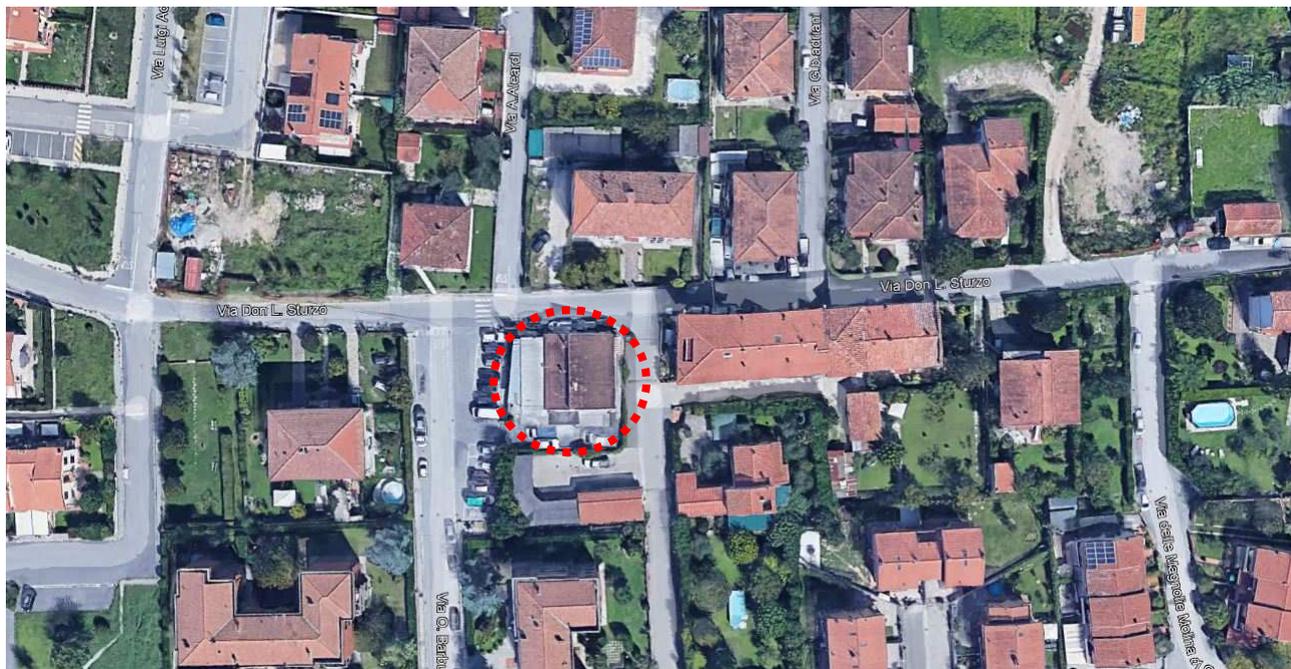
Indicazione valutazione Piano di Zonizzazione Acustica 5

Descrizione dell'intervento 5

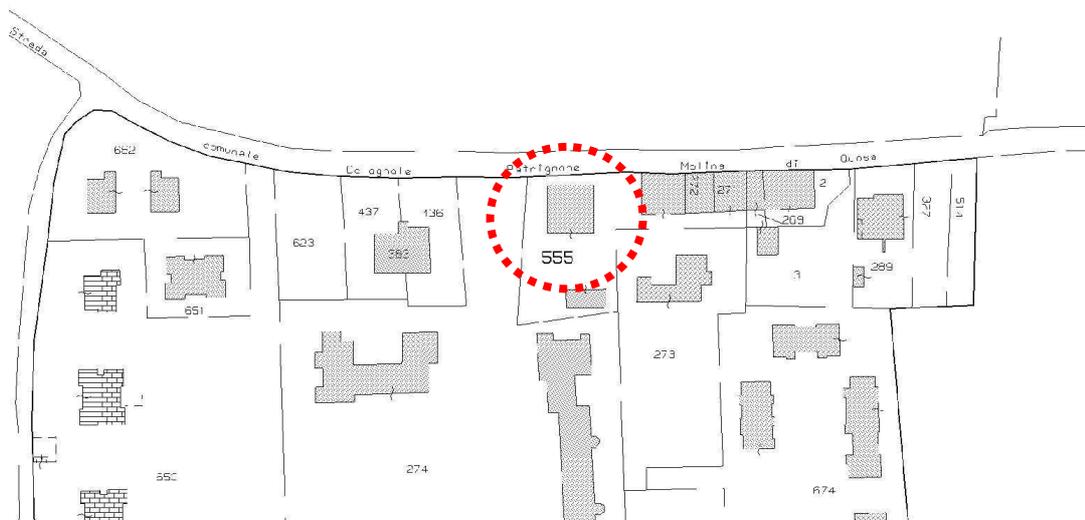
Premessa

L'area oggetto della presente richiesta è posta in San Giuliano Terme frazione Molina di Quosa Via Don Sturzo.

ORTOFOTO

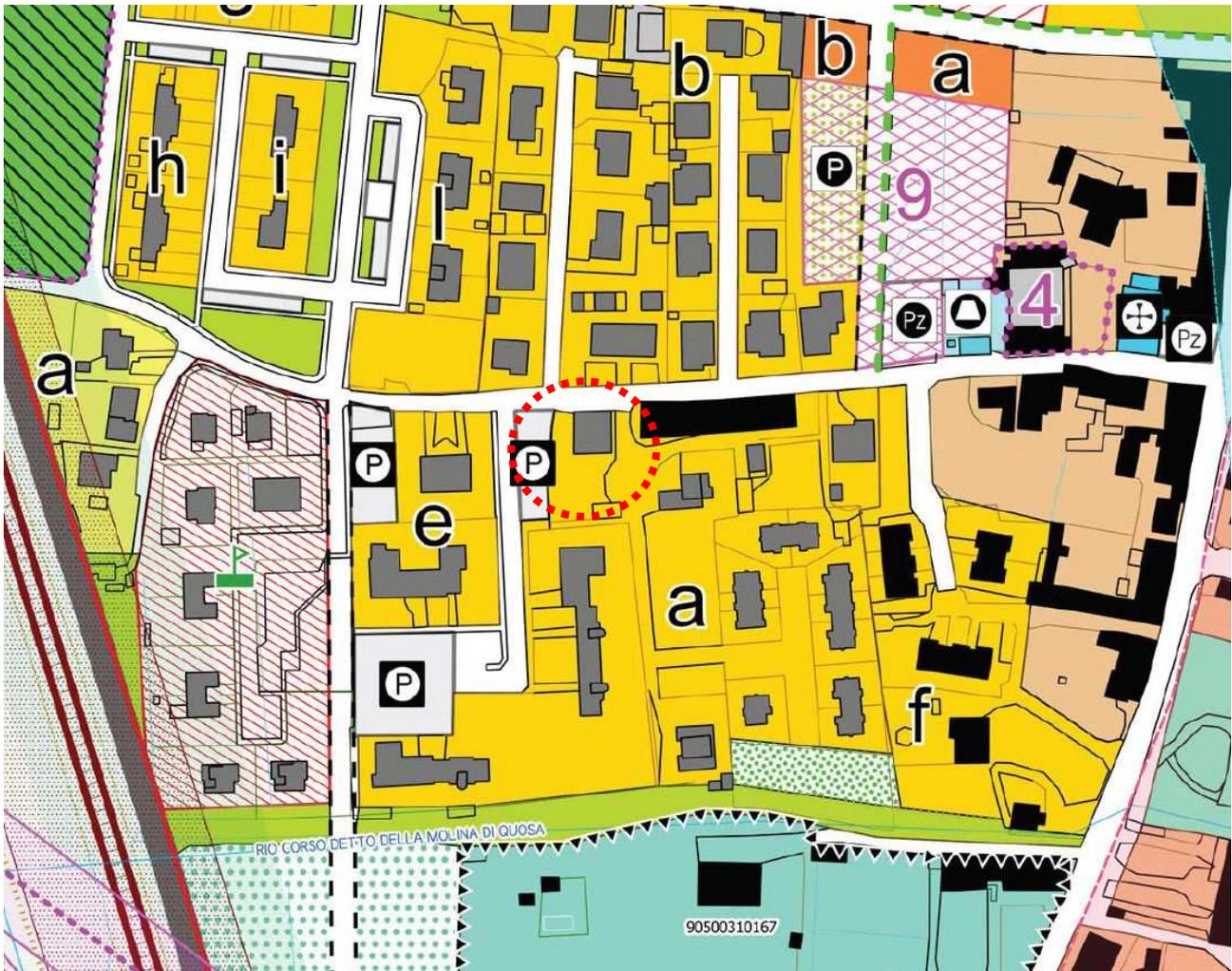


CARTOGRAFIA CATASTALE



Inquadramento urbanistico

I beni in oggetto sono inseriti all'interno dell'uteo 6 e ricadenti in zona B sottozona B2



Indicazione valutazione Piano di Zonizzazione Acustica





In merito al piano di zonizzazione acustica, l'intervento risulta compatibile con l'attuale classificazione acustica del Comune di San Giuliano Terme. L'area in oggetto, infatti, rientra nella 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”.

L'intervento è migliorativo in quanto si passa da una destinazione commerciale/artigianale ad una destinazione puramente commerciale.

L'attività inoltre rispetterà i limiti imposti dalla zonizzazione acustica, si rimanda alla relazione tecnica di impatto acustico che sarà redatta in fase di avvio attività.

Descrizione dell'intervento

Trattasi di un fabbricato esteso su un piano fuori terra con destinazione artigianale-commerciale posto su resede esclusivo in proprietà.

Il fabbricato affaccia su via Don L. Sturzo, su area privata di altra proprietà e a ovest su parcheggio pubblico.

In data 07-07-2017 con protocollo n°26560 è stata presentata una scia per la posa in opera di locali accessori sul resede privato. Successivamente sono stati posti dei box prefabbricati sul resede ad ovest dell'edificio a servizio dell'attività esistente all'epoca.

Visto che l'attività suddetta è stata cessata e che i locali accessori (Box prefabbricati) sono stati rimossi, che la proprietà intende iniziare una nuova attività commerciale nei locali in oggetto, e che per le dimensioni non sono sufficienti, viene presentata una proposta di piano di recupero di iniziativa privata che coinvolga anche una piccola porzione del parcheggio pubblico posto ad ovest e fronteggiante il fabbricato, che consenta l'ampliamento dello stesso, come già originariamente previsto per la preesistente attività.

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale del fabbricato, oltre alla valorizzazione dell'area circostante sotto l'aspetto estetico e ambientale, oltre alla possibilità di insediare un'attività commerciale in una zona carente di servizi.

L'immobile attualmente è destinato principalmente ad uso artigianale e una piccola porzione ad uso commerciale.

Il piano di recupero prevede la trasformazione dell'edificio in commerciale e un ampliamento di circa 50 mq. da realizzarsi sul lato ovest dell'edificio, oltre ad una bussola in vetro di max 15 mq. da posizionarsi all'ingresso dell'edificio.

Inoltre, vista la conformazione del tetto e per non stravolgere il fabbricato a livello strutturale, saranno realizzate delle pannellature che uniformeranno i prospetti fino a schermare gran parte dell'edificio, e dare un aspetto di tipo commerciale.

Su tali pannelli saranno poste in opera anche le insegne della nuova attività.

Il cambio di destinazione d'uso, comporta il reperimento degli standard aggiuntivi come previsto dal DM 1444/1968, i parcheggi di relazione previsti dalla Direttiva Regionale n°15/R di attuazione della legge regionale n°28/2005 e i parcheggi per la sosta stanziale previsti nella L.122/1989.

Per la conformazione dell'edificio e la superficie del resede esclusivo, non è possibile reperire tutti i parcheggi all'interno della proprietà in modo organico e funzionale, pertanto viene elaborata una progettazione complessiva che comprende anche porzione del parcheggio adiacente che verrà riorganizzato e riqualificato e che consenta il reperimento dei parcheggi necessari. I parcheggi non reperiti verranno monetizzati come previsto dalla delibera del C.C. n.30 del 13-06-2017, modificato con delibera C.C. n°35 del 09-06-2021.

PARCHEGGIO PUBBLICO

La porzione di parcheggio pubblico che verrà riqualificato assumerà una posizione centrale rispetto il fabbricato. Il numero degli stalli rimarrà invariato ma questi saranno posti perpendicolarmente al fabbricato.

In totale verranno coinvolti n°8 stalli esistenti e ne verranno realizzati n°4 nuovi stalli lungo la Via Don L.Sturzo per i motocicli.

Verrà predisposta anche una linea di alimentazione per la collocazione di una centralina di ricarica delle autovetture.

Centralmente agli stalli fronteggianti il fabbricato sarà realizzato un passaggio pedonale che conduce ad un'area di uso pubblico la quale collega l'edificio alla zona parcheggi dove saranno poste in opera delle alberature e dei lampioni mentre tutta l'area esterna al fabbricato al di fuori della recinzione rimarrà privata di uso pubblico.

SOTTOSERVIZI

Attualmente il fabbricato è dotato di tutti i sottoservizi, acqua, gas e enel con potenza 80 Kw, in quanto necessari per la precedente attività di panificio insediata nel fabbricato. Dopo l'intervento in oggetto per la tipologia di attività che si insedierà nel fabbricato commerciale sarà necessaria l'acqua e enel con una potenza max di 20 Kw pertanto il fabbricato è da ritenersi già dotato dei sottoservizi necessari.

Il gas non è necessario per l'attività che si insedierà.

Questo piccolo intervento oltre a riqualificare l'edificio e l'area lungo la Via Don L.Sturzo, determina un nucleo di aggregazione di uso pubblico intorno all'edificio commerciale.

San Giuliano Terme li 27-06-2023

IL TECNICO

