

## **COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

### **U.T.O.E. 30 – località Campocomparto21**

Piano di Recupero di iniziativa privata per il recupero e frazionamento di edificio residenziale e manufatti accessori posti in località Campo, Via Simonelli, 48

#### **Relazione tecnico descrittiva**

##### ***Inquadramento territoriale ed urbanistico***

L'area in oggetto, individuata come Zona di Recupero n°21 all'interno della UTOE 30 – Campo, dalla nuova Scheda Norma proposta, fa parte di una più ampia proprietà unica, costituita in prevalenza da terreni agricoli. Il comparto 21 delimita la porzione a nord di detta proprietà, identificata dallo strumento urbanistico vigente in ambito A, "Nuclei Storici Consolidati" art. 18. Il complesso edilizio, di tipo rurale, è databile intorno ai primi del 1800 ed è formato dal fabbricato principale, prevalentemente residenziale, identificato con lettera A negli elaborati, da un annesso originariamente adibito a ricovero attrezzi e animali, lett. B ed un manufatto adibito a magazzino, lett. C; si accede all'area direttamente da Via Simonelli.

Per questa zona sono ammessi interventi tesi alla conservazione, attraverso la riorganizzazione dei volumi esistenti senza incremento di altezza, finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti ed alla valorizzazione dell'area sotto l'aspetto ambientale.

Dal punto di vista catastale l'area che comprende l'intero comparto 21 così come attualmente individuato dallo strumento urbanistico è rappresentata al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 96, part. 880, sub. 1-2-3 e part. 280, 604.

La Superficie Territoriale del comparto 21, proposta con la variante al R.U. risulta di circa mq 2.050; contestualmente alla presentazione del Piano di Recupero viene chiesta la ripermetrazione del comparto per complessivi mq 2.342 a seguito di rilievo dei confini sul posto e delle recinzioni esistenti. La superficie territoriale presa a base per i conteggi urbanistici ed edilizi è di mq 2342.

##### ***Riferimenti legittimità dello stato di fatto***

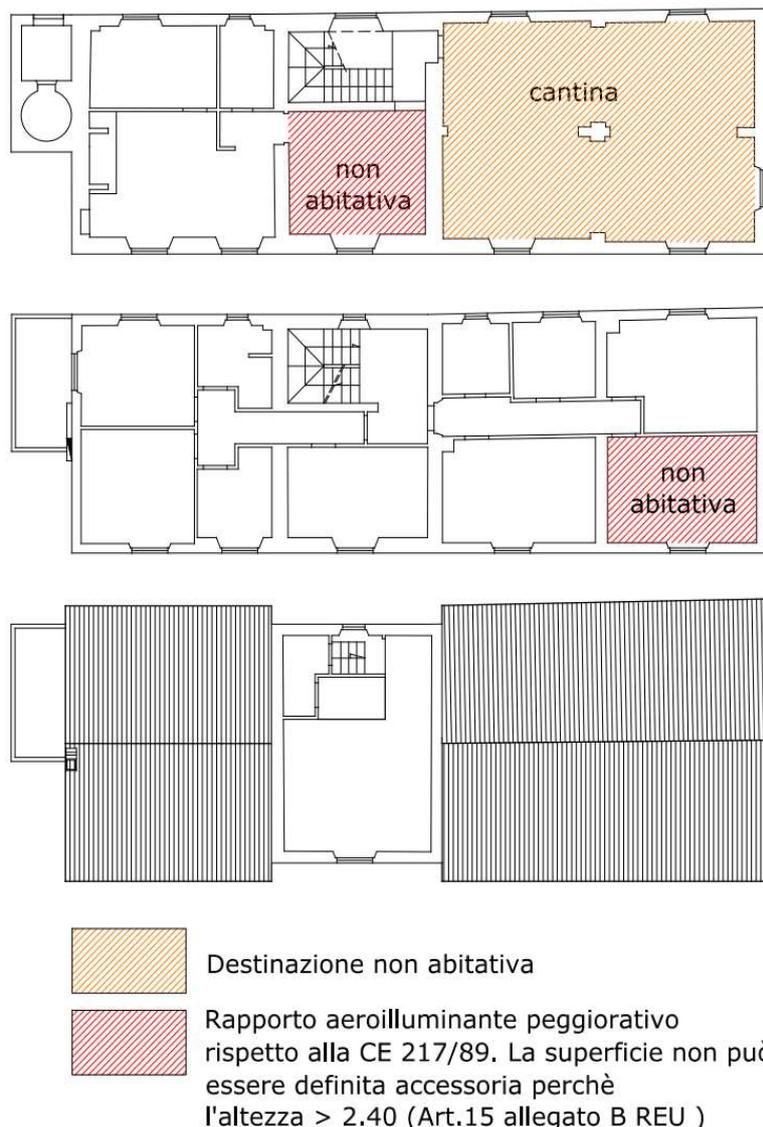
Il complesso edilizio in oggetto fa parte di un contesto agricolo datato intorno alla fine del 1800; la tipologia dell'edificio principale (A) è quella del tipico fabbricato rurale con il piano terra adibito a cantina e magazzini, oltre al vano cucina/pranzo, ed il piano primo che accoglie la residenza vera e



Nel 2014, a seguito di accertamento di conformità (art. 140 LR 1/2005) per ristrutturazione del fabbricato in difformità dalla Concessione edilizia, viene rilasciato il provvedimento di diniego, N. DN 2014/0005, in quanto opere non sanabili; in particolare l'incremento volumetrico dell'edificio prodotto dal posizionamento dei solai ad altezza maggiore di quella prevista nella C.E 217/89 risultava in contrasto con la normativa di riferimento per la zona A.

Inoltre per i vani che avevano subito un peggioramento dei requisiti igienico-sanitari in conseguenza dell'intervento di ristrutturazione, fu prescritta una destinazione accessoria che ne precludeva l'utilizzo a fini abitativi; l'assenza dei requisiti aeroilluminanti dei locali suddetti non comportava automaticamente l'individuazione degli stessi quali vani accessori in quanto l'altezza era comunque maggiore di ml 2,40.

Lo stato di fatto definito dal provvedimento, relativamente al fabbricato A, e come meglio rappresentato nella Tavola 05, era il seguente:



Attualmente il piano terra è costituito da ampio vano destinato a cantina (H=2,80) oltre a soggiorno/pranzo, bagno ed una stanza adibita a disimpegno in quanto priva dei requisiti aeroilluminanti; al piano primo, costituito da 5 camere, 2 studi, 2 bagni, collegati da due disimpegni distinti, si trova una stanza armadi in quanto anch'essa priva dell'ottavo aeroilluminante. Tutte le altezze interne risultano di ml 2,80. Il fabbricato costituisce un'unica unità immobiliare e i tre livelli sono collegati da scala interna.

### ***Criteri progettuali generali***

Il presente Piano prevede il recupero dell'intero complesso, costituito dall'edificio principale A, dall'annesso agricolo B e dalle aree esterne di pertinenza, nell'obiettivo di riqualificare le preesistenze e rispondere alle mutate esigenze abitative. In particolare per il fabbricato A sono previsti interventi che vanno a ripristinare i caratteri architettonici precedenti la ristrutturazione, gli allineamenti delle aperture in facciata, la demolizione di alcune volumetrie non coeve all'impianto originario, gli adeguamenti igienico sanitari e i rapporti aero-illuminanti necessari per riabilitare completamente l'edificio a residenza.

Il Piano è articolato in due U.M.I.

UMI 1 – che comprende il fabbricato A, l'annesso C, le aree a comune e le aree di pertinenza

La categoria di intervento prevista per la UMI 1 è la ristrutturazione edilizia conservativa fino alla D2; Il piano di Recupero prevede frazionamenti, purché compatibili e coerenti con la struttura e i principi distributivi del fabbricato, ed il cambio di destinazione d'uso per alcuni locali, senza incremento di altezza. Dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

La categoria di intervento prevista per la UMI 2 è il Restauro e risanamento conservativo;

Il Piano di Recupero prevede per l'annesso B il cambio d'uso a residenza, l'eventuale demolizione delle strutture non più recuperabili, e la ricostruzione dell'unità edilizia rispettandone le caratteristiche tipologiche, in particolare l'articolazione volumetrica e la morfologia della copertura.

### ***Descrizione dei singoli progetti***

Nell'ambito delle trasformazioni previste all'interno delle Zone A, il progetto definito dal Piano di Recupero si articola secondo due tipologie di intervento, ovvero la ristrutturazione edilizia fino alla

categoria D2 per il fabbricato principale A e l'intervento di Restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso a residenziale per l'annesso B.

#### *Fabbricato A*

Oltre ai vari interventi necessari per il suo complessivo recupero a residenza, il progetto prevede il frazionamento in complessive 4 unità immobiliari per le quali il Piano di Recupero suggerisce la distribuzione interna e i rispettivi accessi.

Sul prospetto nord sarà ripristinato l'allineamento delle aperture esterne come già previsto dal progetto di ristrutturazione dell'89 e come da prospetto originario; si propone anche la riconfigurazione di alcuni vani finestra per poter raggiungere il rapporto illuminante dove mancante.

L'intervento di frazionamento in più unità immobiliari ed il cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato, prevede la modifica e l'adeguamento delle reti impiantistiche oltre al rispetto dei requisiti prestazionali per il risparmio energetico. In particolare per il fabbricato A, dovranno essere garantiti i requisiti di isolamento acustico tra le diverse U.I. attraverso le partizioni verticali ed orizzontali.

Dovrà inoltre essere realizzato il solaio aerato per la porzione di fabbricato corrispondente alla cantina in quanto ne è priva.

Per la tipologia di interventi sopra descritti è previsto un incremento della quota del pavimento finito di circa 10cm, per i tre solai, per mantenere gli allineamenti delle finestre e delle porte sui quattro fronti come l'edificio originario ed evitare salti di quota all'interno delle unità abitative. Tale incremento di spessore potrà inoltre facilitare eventuali consolidamenti strutturali dei solai qualora si rendessero necessari.

La scala centrale, che fino ad oggi aveva la funzione di collegamento all'interno della unica u.i. diventerà scala comune per l'accesso alle 2 u.i. del piano primo; per questa si prevede la rimodulazione dei gradini, anche con il solo rivestimento degli stessi ove possibile, e l'adeguamento funzionale e dimensionale secondo quanto previsto dal R.E.

#### *Annesso B*

Il progetto prevede la demolizione di volumi decadenti e la loro ricostruzione, in aderenza al corpo principale.

E' prevista la ricostruzione di nuovo orizzontamento all'interno del doppio volume con incremento di superficie utile lorda nel sottotetto, e la realizzazione di ampio pergolato, al di sopra del vano cantina, che riproduce la sagoma del volume demolito.

### *Le aree esterne*

Gli spazi esterni, dovranno essere in armonia con il contesto rurale, tenendo conto del valore paesaggistico offerto dalla pianura circostante e in riferimento con le direzioni principali e l'orientamento dei campi. Le pavimentazioni sono previste in calcestruzzo architettonico o in altro materiale naturale (cotto, pietra) e gli spazi carrabili sono di tipo permeabile lasciati a ghiaia.

Vengono mantenute le alberature esistenti e saranno integrate con nuove di specie autoctona o comunque tipiche del paesaggio agrario locale, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale del complesso edilizio nel territorio circostante, senza schermare le visuali panoramiche limitandole o occludendole.

Le nuove recinzioni sono previste di tipo metallico su cordolo o muretto basso, lungo l'altra proprietà posta a nord e a confine con la strada esterna di accesso; su questa saranno realizzati gli accessi con cancelli metallici e setti in muratura intonacata per l'alloggio dei misuratori delle utenze.

### ***Sottoservizi***

*Servizio fognario:* come da parere allegato dell'Ente gestore Acque Spa, per lo smaltimento delle acque reflue è prevista la realizzazione di impianto di fitodepurazione del tipo HF per le nuove unità immobiliari; sono stati dimensionati due impianti autonomi rispettivamente per la UMI 1 e la UMI 2; l'allaccio esistente alla rete fognaria comunale rimarrà a servizio dell'unità immobiliare 2 per n° complessivo di 3 A.E.

*Servizio idrico:* come da parere allegato dell'Ente gestore Acque Spa, è fatto obbligo di dotare l'edificio di impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate. Il vano contatori è da collocare sul confine fra la proprietà pubblica, sul fronte di Via Simonelli, e la proprietà privata con l'apertura dello sportello verso la proprietà pubblica.

*Fornitura elettrica:* si allega parere favorevole dell'Ente gestore E-distribuzione per la fornitura di energia elettrica per le unità abitative per una potenza stimata di 24 kW.

*Fornitura gas:* si allega parere favorevole dell'Ente gestore Toscana Energia in quanto è possibile alimentare le utenze derivandosi dalla rete di distribuzione in bassa pressione in servizio posta lungo Via R.Simonelli; i vani contatore dovranno essere posti sul confine pubblico privato.

San Giuliano Terme 24.07.2023

