

# COMUNE MONSUMMANO TERME

PROVINCIA DI PISTOIA

## INTEGRAZIONE VARIANTE SUAP

### OGGETTO

Richiesta di Variante SUAP per Ristrutturazione Edilizia e Cambio di Destinazione d'Uso di un Fabbricato ad uso Direzionale-Polivalente a Artigianale/Industriale da Realizzarsi in Via della Libertà/Via Marx - Foglio 8 , Particella 55 , Sub 1  
Proprietario : ~~\_\_\_\_\_~~

IL PROGETTISTA : ARCH. DELLA CORTE BRUNO

APPROVAZIONI

IL COMMITTENTE: ~~\_\_\_\_\_~~

### TAVOLA N. 1 ELABORATO GRAFICO

ZONA A2.2

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

SUPERFICIE LOTTO - 1.998,06 Mq

- Particella 55 Sub 1

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO OGGETTO Richiesta di VARIANTE SUAP per intervento di: Ristrutturazione Edilizia e Cambio di destinazione d'uso in un fabbricato ad uso Polifunzionale- Attività Sportive (da Polifunzionale- Attività Sportive a Artigianale/Industriale), sito nel comune di Monsummano Terme (PT) alla via della Libertà e rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Monsummano Terme al foglio di mappa n°8, Particella n° 55 sub. 1 graffato alla particella n° 926; proprietario Nicolai Sandro e Giampieri Vally,

Il sottoscritto Della Corte Bruno codice fiscale DLLBRN67R 16D801F nato a Villa di Briano Provo Caserta il 16/10/1967; Residente in: Chiesina Uzzanese (PT) Via Livornese di Sotto, 43; Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pistoia al numero 744;

Su incarico dei signori [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] Via [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED]; C.F.: [REDACTED] in qualità di proprietari del Fabbricato ad uso artigianale-industriale sito nel comune di Monsummano Terme (PT) alla Via della Libertà/Via Marx;

PREMESSO

Che il Fabbricato di cui all'Oggetto è situato in Zona Urbanistica A.2.2 - Tessuti Lineari del Capoluogo (Ati. 53 NT A.) ;  
Che la Destinazione Attuale dell'Immobile è Polifunzionale/Attività Sportive;  
La richiesta di cui all'oggetto nasce dal Provvedimento di Diniego della Richiesta (Pratica P.E. 6/2020 Prot. n. 319 del 08/01/2020) di Permesso a Costruire per Lavori di Ristrutturazione Edilizia ed il Cambio di destinazione d'uso da Direzionale/Polifunzionale a Artigianale/Industriale (perché non Conforme agli interventi ammessi per la Zona A.2.2 - Tessuti Lineari del Capoluogo ( Art. 53 delle NTA) del R.U. Vigente.

#### PREMESSO INOLTRE

- Che il Fabbricato di cui all'oggetto, dalla sua realizzazione fino all'anno 2000, era ad uso Artigianale/Industriale (Opificio Categoria Catastale D1), poi il 25/05/2000 (prot. 48856) fu fatto il cambio di destinazione d'uso e trasformato in Polifunzionale- Attività Sportive (Categoria Catastale C4) e fu Locato al Comune di Monsummano Terme (PT) per svolgervi all'interno attività varie; quindi sarebbe un ritorno alla precedente destinazione d'uso e non un nuovo insediamento di attività produttive;

- Che i signori [REDACTED] DRO e [REDACTED] sono in trattativa per vendere il Fabbricato di cui all'oggetto alla società [REDACTED], con sede legale in Monsummano Terme (PT) alla [REDACTED],

- Che la Società [REDACTED], svolge l'attività industriale di montaggio di apparecchiature elettriche, stesura cavi e prove su mezzi ferroviari, (Ateco 2007 codice 30.20.02) – Costruzione di locomotive e di altro materiale rotabile ferroviario, tranviario, filoviario, per metropolitane e per miniere) specializzata nelle attività di Cablaggi elettrici, prove elettriche e quadristica nei settori Civile, Industriale, Navale e Ferroviario;

- Che l'Attività lavorativa della Società [REDACTED], svolta all'interno dell'Azienda (in orario 08.00 / 17.00), è fatta per la maggiore di lavoro manuale, con l'uso di piccoli attrezzi elettrici per il taglio ed il montaggio dei vari cavi elettrici, quindi di fatto il fabbricato ad uso della società serve maggiormente come sede amministrativa e per il deposito ed il magazzinaggio delle materie prime, che saranno poi montate negli stabilimenti dei committenti ([REDACTED]).

- Che la richiesta di cui all'oggetto prevede Lavori di Ristrutturazione Edilizia ed il Cambio di destinazione d'uso da **Polifunzionale-Attività Sportive** a **Artigianale/Industriale** sia (della parte dell'immobile che si estende a due livelli e che affaccia su Via della Libertà e che attualmente è adibito ad uso Sala Polifunzionale al Piano Terra e Uffici al Piano Primo; con la realizzazione all'interno della superficie e del volume esistente di due Ambienti di Lavoro separati e cioè, uno al Piano Terra con Depositi e Archivio e uno al Piano Primo con Uffici) e **sia** (di tutti gli altri locali dell'Immobile in oggetto che attualmente sono adibiti a Sala Polifunzionale, il locale che affaccia su via Marx, e a Magazzino i locali posti ad Est che affacciano solo nel cortile interno);

Il tutto senza Aumento ne di Superficie Coperta, ne di SUL e ne di Volume Totale dell'Immobile stesso.

Redige la seguente Relazione tecnica Illustrativa

L'Immobile di cui all'oggetto, situato, in Zona Omogenea A2 del PRG Vigente, però al limite tra il centro storico, la vecchia zona industriale e le prime zone residenziali, l'immobile in oggetto, anche se è antecedente al 1954, non è un Immobile classificato, infatti essendo nato per un attività industriale, non presenta nessun elemento di pregio; è un Edificio a Corte interna, composto da più locali, a cui si accede solo da Via della Libertà, con accesso sia Carrabile che pedonale; poi dalla corte interna si accede a tutti i Locali dell'immobile che sono così composti:

- . A Sud un *Locale su due livelli*, che è composta da una Sala Polifunzione al Piano Terra, comprensiva di Servizi igienici e dalla scala in muratura che da l'accesso al Piano Primo che è composto da alcuni Uffici;
- . Ad Ovest troviamo il *Locale Polifunzionale* su un solo livello e al cui interno vi è un locale deposito;
- . A Nord troviamo i *Locali Mensa, Spogliatoio e Servizi Igienici* su un solo livello, a cui si accede sia dal cortile interno che dal Locale Polifunzionale;
- . Ad Est troviamo due Locali su un solo livello che sono adibiti a *Magazzino/Deposito*;

a completare l'Immobile vi è un grande Cortile Esterno che affaccia sia su Via della Libertà che su Via K. Marx;

La richiesta di cui all'oggetto prevede lavori di parziale demolizioni e ricostruzione:

**Alle Facciate** le modifiche si realizzeranno solo sull'edificio a Sud;

sulla Facciata Sud del *Locale Polifunzionale* vi sarà realizzata la modifica di una finestra per trasformarla in Porta di ingresso carrabile diretto per il futuro locale Laboratorio;

sulla Facciata Sud del *Locale su due Piani* che sarà trasformato in Deposito/Uffici vi saranno fatte delle modifiche alle aperture esistenti, per una diverso posizionamento delle aperture e per realizzare due ingressi pedonali sia per il Piano Terra che Piano Primo; in questo Edificio verrà anche chiuso sui due lati attualmente aperti l'attuale Androne di accesso al cortile interno, che verrà trasformato in Deposito;

**All'interno** le demolizioni e le ricostruzioni riguarderanno:

per il *Locale Polifunzionale* per l'apertura di un passaggio più ampio tra i due corpi attuali, per eliminare tutti i divisori in pannelli sandwich per una migliore distribuzione degli spazi;

per il *Locale su due Piani* che sarà trasformato in Deposito/uffici, rispetto all'attuale avrà una diversa distribuzione interna sia al piano terra (dove vi sarà accorpato anche la superficie del locale Androne di passaggio tra il cortile esterno e il cortile interno) che al piano primo (dove sarà realizzato anche un piccolo terrazzo sul solaio del Locale Laboratorio);

per il *Locale ad uso Magazzino* (quello più a Sud) esso sarà demolito in parte e ridotto di dimensioni per esigenze di aumento di SUL nel locale su due livelli;

mentre nel *Locale Mensa, Spogliatoio e Servizi* non saranno realizzate modifiche.

Sia per il *Locale Polifunzionale* che per il *Locale su due livelli*, vi sarà realizzato un nuovo pavimento con sottostante soletta di circa 15 cm sull'attuale pavimento, sia per rinforzare il pavimento esistente che per isolarsi dal terreno;

**All'esterno**, oltre i lavori alla Facciata Sud, sarà realizzata la recinzione del Cortile Esterno (attualmente recintato con pali e rete in ferro), composta da un muro intonacato per circa 80 cm con sovrastante inferriata per altri 80 cm, sia su Via Marx che su Via della Libertà; il muro da realizzare prevede un accesso carrabile e uno pedonale su Via Marx per l'accesso al futuro Laboratorio, mentre su Via della Libertà prevede due accessi carrabili e due accessi pedonali per l'accesso agli Ambienti del Piano Terra e del Piano Primo; inoltre saranno realizzati due muretti di divisione all'interno del Cortile stesso, in modo da dividere il cortile attuale in tre parti. Altresi verranno modificate le Pavimentazione:

per il Cortile Interno, verranno create delle aree a verde all'interno dell'attuale Pavimentazione; per il Cortile Esterno, verrà demolita l'attuale rampa posta a Sud/Est che va da Via della Libertà all'interno del Fabbricato e verrà realizzata sul lato Sud/Ovest, in corrispondenza del nuovo accesso al laboratorio; verranno pavimentate delle zone per permettere l'accesso carrabile e pedonale sul lato Sud/Est per l'Edificio a duen Piani che al Laboratorio sul lato Sud/Ovest, il tutto rimanendo la Superficie Permeabile sempre maggiore del 25% del Lotto, mentre per l'Aumento della Superficie Impermeabile che si avrà, essa verrà poi compensata con delle Vasche Volano, cosi come prevede la Normativa.

Il tutto come meglio evidenziato nelle Tavole dei Grafici.

## **DATI URBANISTICI – RILIEVO E PROGETTO**

**COMUNE DI MONSUMMANO TERME - Via della Libertà/Via K. Marx,**

**ZONA OMOGENEA - A2.2 (Tessuti Lineari del Capoluogo)**

**Superficie Lotto = ( Foglio 8, Part. 55, Sub.1 ) = mq. 1.998,06**

### **SUPERFICIE COPERTA (Foglio 8, Part. 55 Sub 1)**

**Superficie Coperta Attuale = 741,64 Mq.**

Laboratorio = 430,78 ; Servizi = 65,50 ; Magazzino/Deposito = 109,22; Sala Polifunzione/Uffici = 136,14

**Superficie Coperta di Progetto = 699,59**

Laboratorio = 430,78 ; Servizi = 65,50 ; Magazzini = 67,31; Depositi/Uffici = 136,14

**Superficie Coperta - Differenza Rilievo e Progetto**

**Progetto = Mq. 699,59 < Rilievo Mq.741,64**

### **SUPERFICIE UTILE LORDA (Foglio 8, Part. 55 Sub 1)**

**Superficie Utile Lorda Attuale = 855,00 Mq.**

Laboratorio = 430,78 ; Servizi = 65,50 ; Magazzino/Deposito = 109,22; Sala Polifunzione/Uffici = 249,50

**Superficie Utile Lorda di Progetto = 835,87**

Laboratorio = 430,78 ; Servizi = 65,50 ; Magazzini = 67,31; Depositi = 136,14; Uffici = 136,14

**Superficie Utile Lorda - Differenza Rilievo e Progetto**

**Progetto = Mq. 835,87 < Rilievo Mq.855,00**

## **SUPERFICIE PERMEABILE** (Foglio 8, Part. 55 Sub 1)

Superficie Permeabile Ammissibile = Mq.  $1998,06 \times 0,25 = 499,51$  Mq.

Superficie Permeabile Attuale = 793,85 Mq.

Superficie Permeabile Progetto = 516,27 Mq. > 499,51 Mq Ammissibile

### **Superficie Permeabile - Differenza Rilievo e Progetto**

Progetto = Mq.  $516,27 < \text{Rilievo Mq.} 793,85$

## **SUPERFICIE IMPERMEABILE** (Foglio 8, Part. 55 Sub 1)

Superficie Impermeabile Attuale = 1.204,21 Mq.

Superficie Impermeabile Progetto = 1.481,79 Mq.

### **Superficie ImPermeabile - Differenza Rilievo e Progetto**

Progetto = Mq.  $1.481,79 > \text{Rilievo Mq.} 1.204,21$

L'Aumento di Superficie Impermeabile e di conseguenza l'aumento di Volume di di Acque, Verrà Risolto con delle Vasche ad hoc (Vasche Volano) – il tutto come meglio specificato nella Relazione Geologica e Grafico Allegato