

INTERVENTO EDILIZIO

RELAZIONE TECNICA

* * * * *

- Oggetto: Attuazione di Piano Attuativo Comparto 10 UTOE n° 1, convenzionato approvato con delibera C.C. n° 14 del 04/03/2014, per la realizzazione opere di urbanizzazione consistenti in parcheggi pubblici da eseguirsi in Vicopisano via delle Vigne.
- Normativa: Intervento da eseguirsi ai sensi di:
- Legge Regionale 03/01/2005 n° 1;
- Variante al PRG. approvata con Delibera C.C. n° 14 del 04/03/2014;
- Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., Piano Attuativo ai sensi dell'art. 69 L.R.T. 1/2005 e successive.
- Ubicazione: La costruzione è posta all'interno di un'area "zona B"; La zona oggetto di Piano Attuativo è rappresentata al NCT di Pisa, comune di Vicopisano nel foglio n° 18, particella 356.
- Proprietà: Puntoni Luca
Giacone Antonella
- Progettista: Arch. Danilo Baroni

Relazione

Analisi storica

Il Piano Attuativo “comparto 10 dell’UTOE n° 1 propone la realizzazione di un edificio ad uso abitativo ed opere di urbanizzazione di tipo convenzionato.

L’intervento proposto interessa la trasformazione di un’area un tempo coltivata ed attualmente oggetto di forte degrado situata all’interno di un area abitata prevalentemente residenziale di recente costruzione (anno 1970/2000).

In prossimità di detta zona scorre un modesto asse viario di difficile transito a doppio senso di circolazione, detto via delle Vigne, per il quale è consigliabile istituire un transito a senso unico confluyente con la parallela via del Tinto e raggiungibile mediante una traversa della via medesima posta al limite nord-ovest del lotto in oggetto.

Detta zona inoltre è priva di aree a parcheggio.

L’intervento in oggetto, da eseguirsi con Convenzione da stipularsi con l’Amministrazione Comunale, secondo le disposizioni del Piano Attuativo e delle NTA tutt’ora vigenti; attualmente il lotto in oggetto risulta essere soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ex L. 1497/1939 ora Legge n° 42/2004 art. 142 .

L' Intervento

E' intenzione della proprietà sottoporre l'area in questione agli interventi previsti dal Piano Attuativo e dalle NTA, comparto 10 per la realizzazione di un edificio ad uso strettamente residenziale per n° 1 unità immobiliare.

L'intervento

L'intervento intende provvedere alla eliminazione del forte degrado che attualmente sta manifestandosi nell'area in oggetto, area ex agricola e non più coltivata da molti anni.

Tutto l'intervento deve essere finalizzato alla realizzazione di un fabbricato residenziale costituito da una sola unità immobiliare oltre a posti auto scoperti ed aree a verde.

La nuova struttura sarà costituita da una unità immobiliari disposta su due piani di un'unico corpo di fabbrica con tipologia tendente alla imitazione delle tipiche abitazioni stile anni "70"; così come concepito ben si presta alla realizzazione di questo tipo di intervento data la favorevole disposizione del fabbricato nel suo lotto di pertinenza.

Saranno comunque adottati sul nuovo corpo di fabbrica tutti quegli accorgimenti architettonici tendenti ad armonizzare il fabbricato con la realtà circostante mantenendo le tipologie delle coperture e delle gronde tipiche dei nuovi fabbricati realizzati nelle aree limitrofe.

Si interverrà anche sulla sistemazione esterna mediante la realizzazione di parcheggi e di accessi pedonali e carrabili su pavimentazione in cotto ed in massetti di autobloccante (MattonCorte), oltre alla sistemazione del rimanente resede di pertinenza da completarsi mediante un con un corretto inserimento di vegetazione autoctona.

Struttura dell'intervento

Il complesso edilizio dovrà insistere ed essere vincolato ad un lotto edificatorio, individuato all' interno del lotto esistente avente una superficie di almeno mq. 1360 catastali.

Su questo lotto saranno applicati comunque degli indici che saranno inferiori o uguali a quelli previsti dalla delibera C.C. n° 14 del 04/03/2014 quali:

- | | |
|--------------------------|----------|
| 1. Volume max ammesso | 400 mc. |
| 2. Rapporto di copertura | 30% |
| 3. Altezza massima | 6,50ml. |
| 4. Distanza da strade | 5,00ml. |
| 5. Distanza da confini | 5,00ml. |
| 6. Distanza fabbricati | 10,00ml. |

Il fabbricato sarà dotato di:

- passo carrabile da individuarsi su porzione dell'area da cedere alla P.A. mediante percorso di accesso alla proprietà privata di almeno 4,00 ml di larghezza;
- vialetto di accesso pedonale, diverso da quello di cui sopra, da ricavarsi in una porzione (lato nord/ovest) dell'area da cedere alla P.A.
- impianto di smaltimento liquami autonomo costituito da un impianto di subirrigazione, con predisposizione per l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- approvvigionamento idrico che dovrà avvenire mediante allacciamento al pubblico acquedotto già presente al limite della proprietà;
- allacciamento alla linea del gas metano già presente al limite della proprietà;
- allacciamento alla linea per la fornitura elettrica già presente al limite della proprietà;
- smaltimento delle acque meteoriche captate sia nell'area a verde, sia nella strada di accesso che dalla copertura del fabbricato avverrà, come avviene tutt'ora con l'immissione nella fognatura pubblica già presente nel lotto;
- posa a dimora piante di basso, medio ed alto fusto tipiche del luogo, quali essenze di quercia, leccio e di olivo oltre a siepi di alloro, gelsomino ecc.
- recinzione con rete metallica per la parte ancora da realizzare.

Caratteristiche dell'intervento del nuovo fabbricato:

L'intervento per il nuovo fabbricato consiste in:

- realizzazione di strutture tipiche in muratura armata o ordinaria;
- realizzazione di volumi tecnici da collocarsi in appositi locali interrati;
- installazione di infissi esterni sulla tipologia di quelli esistenti nelle nuove costruzioni; poste in aree limitrofe portoncini in legno, portelloni e finestre in legno;
- realizzazione di intonaci esterni con malte di tipo tradizionale con porzioni rivestite in Geopietra con tipologia tipica del luogo;
- manto di copertura da eseguirsi con tegole Toscane;
- installazione di gronde semicilindriche e calate a sezione circolare in rame e/o in pvc* con tonalità rame invecchiato; (* soluzione ottimale per evitare i furti del rame)
- recinzioni da eseguirsi secondo le disposizioni delle vigenti NTA e del Regolamento Edilizio Unificato.

Le tavole di progetto (Piante, prospetti e sezioni) sono indicative e potranno subire modifiche non sostanziali circa la disposizione delle aperture, tipologie di infissi e materiali utilizzati che dovranno essere meglio specificati negli elaborati del progetto esecutivo.

Vicopisano, li 19/03/2015

Il Tecnico
arch. Danilo Baroni