

Comune di VICOPISANO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
realizzazione di un edificio residenziale,
di un parcheggio pubblico e dei relativi accessi

Ubicazione: **Loc. San Giovanni alla Vena - VICOPISANO (PI)**

Committente: **NICCOLAI David**
NICCOLAI Giovanni

Oggetto: **relazione tecnica**

Progettista: **Arch. Federico Baldini**

Descrizione del contesto ambientale

Il centro abitato, posto nel Comune di Vicopisano, dove ha luogo l'intervento è ubicato su un territorio prevalentemente pianeggiante compreso fra il fiume Arno e le pendici dei monti Pisani. La frazione di San Giovanni alla Vena si sviluppa fin dagli inizi, lungo la via di comunicazione alla base del monte pisano, la via "Vicarese".



Estratto dal catasto leopoldino

L'abitato di San Giovanni alla Vena è caratterizzato da un nucleo più antico posto a nord della attuale strada Provinciale Vicarese, dove si trovano edifici di

un certo valore architettonico insieme ad altri con carattere spontaneo e dalla semplice tipologia costruttiva.

Il progetto ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico n° 90427 (D. M. del 29 novembre 1956) in quanto viene .. *“ riconosciuto che il centro di Vicopisano costituisce un complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, e che la zona circostante, con la folta e rigogliosa vegetazione, con le sue singolarità geologiche, con l'abbondanza di acque sorgive, costituisce un quadro panoramico di non comune bellezza, godibile da numerosi punti di vista del centro abitato”*.

La situazione attuale dell'abitato è caratterizzata da numerosi fenomeni di degrado ed disomogeneità del tessuto edilizio, legati principalmente ad una rapida espansione dei manufatti artigianali misti a residenze, avvenuta soprattutto nel dopoguerra, ed ad un abbandono attuale delle attività produttive.

Sia la periferia industriale e artigianale, sia il centro di San Giovanni alla Vena presentano nel Regolamento Urbanistico, numerosi Piani Attuativi tesi a recuperare tutti quei complessi che, abbandonati dalle attività lavorative, versano in una situazione di degrado .

Inquadramento urbanistico dell'intervento

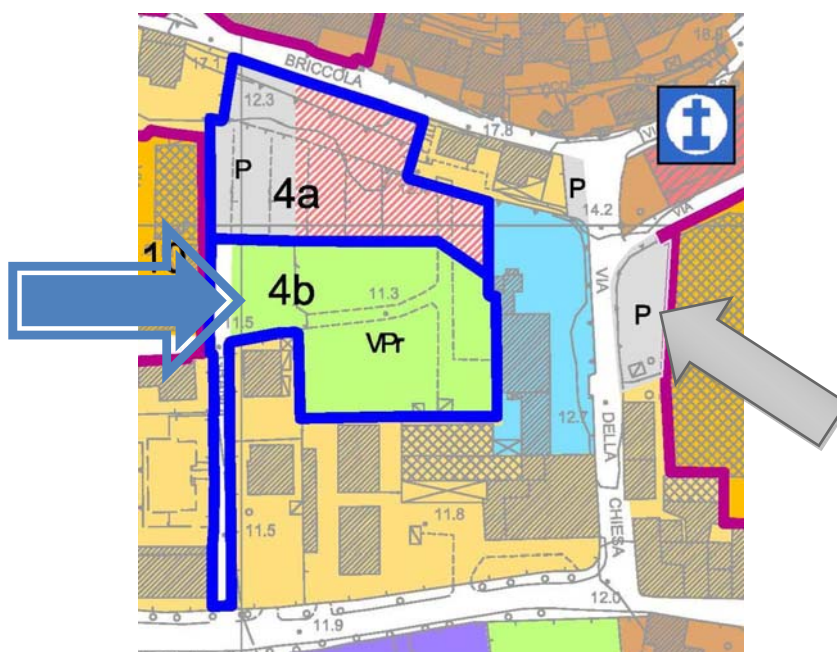
L'intervento che si va a proporre è situato in San Giovanni alla Vena, frazione del comune di Vicopisano (Pi), all'interno dell'U.T.O.E. N. 2 del R.U. e interessa due aree distinte: la prima indicata dal R.U. come comparto n.4, e la seconda posta nelle vicinanze della chiesa di San Giovanni Evangelista; più precisamente in un'area destinata dal R.U. a parcheggio pubblico, in angolo fra via della Chiesa e via del Carmine. L'art. 26 del R. U. e la scheda normativa del comparto n.4 individuano come destinazione urbanistica una zona di espansione residenziale, da realizzarsi attraverso piano attuativo d'iniziativa privata.

All'interno del comparto n.4, oltre alla viabilità pubblica esistente, la scheda normativa indica aree destinate a varie funzioni urbanistiche di cui: una zona edificabile dove le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenziale e servizi e attività d'interesse pubblico, un'area a parcheggio e un'area a verde privato.

L'intervento sempre secondo la scheda normativa si può attuare a condizione della realizzazione e successiva cessione del parcheggio e con opere per la sistemazione del manto stradale e realizzazione dell'illuminazione pubblica di via Grandi.

Su richiesta dell'amministrazione comunale si è provveduto a progettare il parcheggio pubblico non all'interno del comparto n.4 ma in un'area vicina destinata dal RU vigente a parcheggio, posta all'interno della stessa UTOE, così come previsto dall'art. 6 comma 2 delle NTA del RU.

L'area su cui doveva sorgere il parcheggio previsto nella scheda norma, viene destinato a giardino.



COMPARTO N. 4



PARCHEGGIO PUBBLICO

Dati identificativi catastali

Il comparto n. 4 è costituito da una viabilità pubblica denominata via Grandi e da terreni di proprietà privata censiti al CT del Comune di Vicopisano foglio n. 25 particelle n. 642, 643, 20, 19, 645 e 644.

L'area destinata a parcheggio pubblico è censita al CT del Comune di Vicopisano foglio n. 25 particella n. 452.

Stato attuale delle aree

Il comparto n. 4 ha accesso da via Magellano e comprende la via Grandi e alcuni terreni di proprietà privata pressoché pianeggianti.

Via Grandi ha una sede stradale non molto ampia con asfalto degradato e manca dell'illuminazione pubblica, su di essa si affacciano edifici residenziali di semplice costruzione disposti prevalentemente su due livelli fuori terra. I terreni posti alla fine della via di accesso sono in parte incolti e abbandonati e in parte costituiscono giardino recintato di due abitazioni non comprese nell'intervento.

Il confine nord del comparto è caratterizzato da un vecchio muro a retta in pietre e mattoni, che sostiene una strada collocata ad un livello più alto, via Briccola. Sul confine ovest si trova un abitazione con il relativo resede la cui proprietà è delimitata da un muro di recinzione, più a sud, un'area caratterizzata da edifici artigianali di modeste dimensioni, tettoie e piccoli manufatti che versano in uno stato di degrado.

Il confine sud, oltre che da l'accesso su via Grandi è contraddistinto da edifici residenziali misti a piccoli capannoni artigianali, per lo più in disuso e degradati.

L'area est del comparto si colloca su un giardino privato e confina con un pregevole edificio in disuso destinato ad asilo e con le due abitazioni dei proprietari dei terreni oggetto dell'intervento.

Il contesto limitrofo al comparto denota un profondo degrado legato principalmente all'abbandono delle strutture artigianali e alla mancanza di attuazione da parte dei privati dei vari piani di recupero indicati dall'amministrazione comunale.

L'area destinata a parcheggio pubblico si trova a poche decine di metri dal comparto n. 4 ed è posta ad angolo fra via della Chiesa e via del Carmine. Il confine sud è costituito dal resede di un'abitazione mentre ad est si trova, un capannone che versa in profondo stato di degrado. Il terreno dell'area in oggetto ad oggi incolto, è pressoché pianeggiante, ad una quota più bassa rispetto alle strade limitrofi, la viabilità è sorretta da murature di vecchia costruzione.

Descrizione del progetto

Il progetto del parcheggio tiene conto della sua particolare e delicata ubicazione, essendo un'area limitrofa alla chiesa di Santa Giovanni Evangelista e ben visibile dall'alto soprattutto dal punto di osservazione della chiesina del Castellare. Infatti i materiali e gli arredi urbani previsti sono tali da integrarsi al meglio con l'intorno.

Il progetto prevede l'attuazione nell'area a parcheggio di n. 11 posti auto, di cui uno per disabili, distribuiti principalmente a spina rispetto alla viabilità interna, la realizzazione di una pavimentazione completamente permeabile, in modo da non incidere negativamente sulla regimazione delle acque meteoriche ed in base alle prescrizioni di Acque s.p.a. e un adeguato impianto d'illuminazione. L'accesso e l'uscita dal parcheggio sono su due fronti opposti, così da creare un unico senso di marcia per facilitare le manovre delle autovetture in entrata e in uscita. Nella realizzazione del parcheggio si prevede la demolizione di una porzione del muro di protezione posto su via del Carmine, al fine di creare una rampa carrabile che colleghi la viabilità attuale con la quota di progetto del parcheggio, che sarà più alta dell'esistente. La nuova

quota del parcheggio è dettata oltre che da quella attuale di via della Chiesa, anche dalla necessità di rendere omogeneo il piano di utilizzo e dalle pendenze per la regimazione delle acque meteoriche. Sul lato est, oltre la rampa, si prevede di realizzare un muro di contenimento per la terra di riporto e per rispettare i confini di proprietà. Il progetto del parcheggio va così a riqualificare un'area ad oggi inutilizzata posta nel pieno centro di San Giovanni alla Vena.

L'area del comparto n.4 è principalmente di proprietà privata intestata attualmente a David Niccolai e Giovanni Niccolai, solamente via Grandi risulta essere di proprietà pubblica.

L'intervento all'interno del comparto n.4 prevede la realizzazione di un edificio principale che accoglie due abitazioni e un manufatto destinato a locali accessori.

Nella progettazione dell'edificio si è cercato di armonizzare il più possibile l'intervento con il contesto, infatti il fabbricato principale pur nuovo riprende caratteristiche tipiche di immobili storici per il paese di San Giovanni alla Vena, ci si riferisce in particolar modo a quelli limitrofi come l'asilo Opera Cardinal Maffi, dall'impianto costituito da volumi semplici con copertura a padiglione, oppure alla retrostante villa Maria o agli edifici residenziali che si sviluppano sul lato nord di via Briccola anch'essi dalla forme pure e semplici tipiche del luogo.

L'edificio che si sviluppa su tre piani, di cui due fuori terra, uno interrato, più un piccolo sottotetto, è composto da due corpi di fabbrica principali, di forma regolare che si intersecano e dispongono ad esse l'uno rispetto all'altro. Il lato sud-ovest è caratterizzato da una loggia al piano terra che serve da riparo e protezione per agli ingressi di entrambe le abitazioni; queste si suddividono in una principale ed una secondaria; la prima disposta per gli ambienti giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, con accessori nel sottotetto, mentre la seconda si sviluppa interamente al piano terra. Sempre al piano terra su porzione del prospetto sud-ovest e nord-ovest troviamo un pergolato costituito da elementi portanti in muratura e orditura orizzontale in legno. Un elemento che caratterizza fortemente l'edificio è la serra solare posta sul lato sud-est, studiata ed orientata in modo da favorire la captazione dei raggi solari. La

copertura dell'edificio è di tipo tradizionale a padiglione, i sistemi anticaduta sono di tipo sottocoppo per renderli meno visibili ed i pannelli fotovoltaici sono nella quantità minima prescritta per legge e disposti in modo da essere occultati il più possibile. Particolare cura è stata data alla forma dei pannelli così da renderli integrati con la forma del tetto. Il piano interrato, al quale si accede da scala interna, si sviluppa per tutta la superficie del piano terra ed ha un'altezza interna inferiore a ml. 2,40, questo ha principalmente una funzione strutturale per poter arrivare con la fondazione ad una quota idonea di resistenza del terreno, come si evince dalla relazione geologica allegata.

I locali ed i manufatti accessori nel progetto sono posti sul lato nord del comparto e più precisamente adiacenti al muro a retta, che separa via Briccola dalla proprietà privata, e hanno la copertura piana a verde. In questo modo la copertura diventa un elemento di continuità con il verde della scarpata di contenimento del muro a retta, riducendo l'impatto visivo della parte edificata, sia da via Briccola che dal punto di osservazione della chiesina del Castellare.

Nell'area edificabile del comparto è prevista la realizzazione di una piscina con uno specchio d'acqua che risulta ben integrato con l'intorno, la piscina con tre lati dall'andamento regolare avrà il lato nord con forme e andamento più naturalistico, in modo da sembrare un elemento di continuità con il piede roccioso del rilievo retrostante.

Il verde del giardino privato viene realizzato con essenze autoctone così come meglio specificato negli elaborati grafici di progetto, si precisa comunque che la scelta del verde verrà perfezionata e definita in sede di progetto definitivo.

L'intervento prevede per l'area che rimane privata la realizzazione di percorsi carrabili da costruire in parte con superficie permeabile, in modo da incidere il meno possibile sulla regimazione delle acque meteoriche; inoltre come sistema di contenimento delle acque, si prevede la messa in opera di una cisterna interrata dove far convogliare le acque piovane, da riutilizzare per irrigazione ed altri scopo idonei.

Sempre all'interno del comparto l'intervento prevede, il rifacimento del manto di usura di via Grandi e la realizzazione ex novo dell'impianto di illuminazione pubblica della stessa via, così come da elaborati grafici allegati.

Barriere architettoniche per diversamente abili

Premesso che l'area prospiciente e più vicina alla chiesa è dotata di posti auto riservati ai disabili, ai sensi dell'art. 9 del DPGR n. 41/R, il parcheggio pubblico dispone ugualmente di un posto auto in ottemperanza a quanto prescritto dalla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La larghezza del posto auto è di m 3.4 come indicato al comma 1 dell'art. 9 del DPGR sopra citato. La collocazione di detto posto auto è in prossimità dei percorsi di collegamento ed è quello che offre la massima semplicità di manovra sia in entrata che in uscita. La pendenza del percorso di accesso alla viabilità pubblica è inferiore al 5% come prescritto art. 6 comma 3 lett. B, e non supera i 10 ml di lunghezza. La superficie dello stallone e del percorso per le persone disabili viene effettuato con materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo ai sensi dell'art. 8 comma 1. La pendenza trasversale dello stallone dedicato al disabile è secondo le norme di buona tecnica per facilitare il deflusso delle acque meteoriche e comunque in linea a quanto previsto all'art. 5 comma 8. In sede di progetto definitivo saranno evidenziate le segnalazioni sia orizzontali che verticali atte a permettere un facile e sicuro accesso alle persone diversamente abili, secondo la normativa nazionale e regionale vigente.

Per quanto attiene il comparto 4, la sistemazione delle aree pubbliche prevede una manutenzione della sede stradale con il solo rifacimento del manto di asfalto.

La costruzione dell'edificio residenziale segue le norme tecniche regionali e statali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, sia per quanto riguarda l'esterno che l'interno delle unità abitative. Il progetto dettagliato delle

opere per l'adattabilità dei locali e dei percorsi sarà redatto in sede di presentazione del permesso a costruire.

Allacciamenti e scarichi

Scarichi parcheggio: per quanto riguarda il parcheggio pubblico posto ad angolo fra via della Chiesa e via del Carmine, si prevede di attuare quanto dettato dal parere di Acque s.p.a. che obbliga il comune e quindi il soggetto attuatore, a non incrementare la portata d'acqua in fognatura.

La fognatura esistente, completamente interrata, scende dal sagrato prospiciente la chiesa di San Giovanni Evangelista, attraversa l'incrocio fra via della Chiesa e via del Carmine e continua su via della Chiesa fino a via Magellano, passando all'interno dell'area in oggetto.

Il progetto prevede il semplice spostamento della raccolta attuale delle acque meteoriche collegata alla fognatura esistente, nel punto indicato nelle tavole grafiche allegate.

Scarichi comparto n.4: per quanto attiene lo scarico refluo sarà realizzato un allacciamento alla fognatura esistente così come prescritto da Acque s.p.a.

Per le acque meteoriche non si prevedono sostanziali modifiche al sistema di captazione e smaltimento attuale. Il sistema fognario di via Grandi e il fosso presente al limite ovest del lotto non vengono interessati da nessuna opera edilizia o aggravio di portata. Al fine invece di migliorare lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche captate dalla fognatura esistente in via Grandi si ottempererà a quanto imposto da Acque s.p.a. mediante la realizzazione di un passante idraulico fra le due fognature presenti su via Magellano. Si precisa che dette opere imposte da Acque s.p.a. si trovano fuori dal comparto del Piano Attuativo.

All'interno della proprietà privata del soggetto attuatore del Piano Attuativo si prevede un sistema di captazione e accumulo delle acque meteoriche

provenienti dalle coperture in una apposita vasca interrata da utilizzare per irrigazione e servizi igienici.

Le acque derivanti dallo svuotamento della piscina saranno conferite ad apposito centro di smaltimento mediante società dotata di autobotte certificata a tale scopo.

Si sottolinea che il progetto ha tenuto nella massima considerazione sia gli aspetti idraulici dovuti ad eventuali fenomeni di allagamento o esondazione del Rio Brandano, sia le sistemazioni e le tecniche di costruzione ecocompatibili come le coperture verdi e la raccolta delle acque meteoriche per usi non domestici.

Come si evince dalla tavola n. 17 il progetto prevede anche una fognatura bianca distinta da quella nera, in maniera tale da avere una predisposizione per una eventuale e attesa sistemazione generale della rete fognaria della zona con una rete divisa e separata.

Allacciamenti servizio elettrico parcheggio: per dotare di illuminazione pubblica il nuovo parcheggio si prevede di eseguire un collegamento alla rete pubblica presente su via della Chiesa, adeguando un lampione esistente e posizionando un nuovo corpo illuminante all'ingresso della rampa.

Allacciamenti servizio elettrico comparto n. 4: si prevede un allacciamento elettrico per le due unità residenziali di progetto mediante stacco da punto Enel posto su via Briccola, come riportato nelle planimetrie Enel.

Non si prevedono opere, sistemazioni lavorazioni che interferiscono con le linee Enel presenti nel comparto.

Per dotare di illuminazione pubblica via Grandi si prevede di eseguire un collegamento alla rete pubblica presente su via Magellano.

Allacciamenti acquedotto comparto n. 4: l'approvvigionamento idrico alle due unità immobiliari da realizzare nel comparto n. 4, sarà attuato mediante

allaccio alla rete presente su via Briccola, come indicato nel parere preventivo allegato e nella tavola n. 17 di progetto.

Allacciamenti gas comparto n. 4: l'approvvigionamento alla rete del metano per le due unità immobiliari da realizzare nel comparto n. 4, sarà attuato mediante allaccio alla linea presente su via Briccola, come indicato nel parere preventivo allegato e nella tavola n. 17 di progetto.

Pontedera li

arch. Federico Baldini