

COMUNE DI VICOPISANO  
(PROVINCIA DI PISA)

UTOE N.2 – SAN GIOVANNI ALLA VENA – CEVOLI

PROGETTO ATTUATIVO – PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
(INSEDIAMENTO RESIDENZIALE)  
COMPARTO N.17

RELAZIONE TECNICA GENERALE

ING. LUCA SOLDANI

COMUNE DI VICOPISANO  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA  
UTOE N° 2 SAN GIOVANNI ALLA VENA-CEVOLI  
COMPARTO N.17

**RELAZIONE TECNICA GENERALE**

**Premessa:**

Il Piano particolareggiato di iniziativa privata delle aree comprese all'interno dell'UTOE N.2 SAN GIOVANNI ALLA VENA-CEVOLI Comparto N.17, in località San Giovanni alla Vena con accesso da Via Simone Martini, prevede la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale a completamento dell'edificato esistente.

L'area oggetto dell'intervento si trova interposta tra l'argine del fiume Arno, il canale Serezza e via Simone Martini, planimetricamente presenta una forma ad L ed è morfologicamente pianeggiante ma posta su due livelli, un livello più basso in prossimità di via Martini e posta a quota leggermente superiore rispetto a questa, ed uno più alto per la gran parte, in prossimità dell'argine dell'Arno e posto a quota superiore rispetto a quest'ultimo.

Il Comparto si presenta, nella parte a quota inferiore, privo di essenze arboree di rilievo essendo utilizzato parzialmente ad orto, mentre nella parte superiore circa la metà è occupato da piante di ulivo le quali saranno in gran parte conservative nell'area a verde pubblico ed in parte ricollocate all'interno dei giardini privati.

**Previsioni urbanistiche**

Il vigente Regolamento Urbanistico individua all'interno dell'UTOE 2 SAN GIOVANNI ALLA VENA-CEVOLI il comparto da assoggettare a piano attuativo unitario nella zona a Sud dell'attuale abitato della località Fascetti di San Giovanni alla Vena, con una superficie territoriale di mq. 4530 una S.U.L. massima di 566 mq per un volume massimo edificabile di 1700 mc. L'area da lottizzare ha accesso da Via Simone Martini.

**Riferimenti normativi**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vicopisano comprende il comparto oggetto di lottizzazione all'interno dell'UTOE n. 2 SAN GIOVANNI ALLA VENA-CEVOLI, e lo identifica come Comparto N.17 regolamentato dalla relativa Scheda-norma la quale rimanda sia alle verifiche idrauliche (art. 47 delle NTA) che alle condizioni di trasformazione (artt. 54-55 delle NTA del R.U); dette aree sono assimilate alle zone "C" previste dal DM 02/04/1968 n. 1444.

La scheda norma prevede una superficie territoriale di mq. 4530, una superficie fondiaria non superiore al 50% della superficie territoriale, una S.U.L. massima di 566 mq ed una volumetria massima pari a mc. 1.700.

La superficie del comparto edificabile risulta dal rilievo strumentale identico a quella riportata nella scheda.

Ne deriva una superficie fondiaria max di mq. 2265.

Le destinazioni d'uso previste dalla scheda sono residenziale, servizi e attività di interesse pubblico, direzionale, artigianale.

**Ipotesi di intervento e obiettivi del progetto**

Lo schema planivolumetrico prevede la realizzazione di tre edifici residenziali planimetricamente disposti a L come il comparto, intorno all'asse viario interno con percorrenza a doppio senso e accesso da via S. Martini. Un edificio è posto nella zona a quota inferiore e due nella zona a quota superiore. La nuova strada interna giunta a quota superiore si apre in una piccola piazza con il

parcheggio pubblico prospiciente la zona a verde pubblico posta in fregio dell'argine del fiume Arno e del canale Serezza.

### **Coerenze tra le ipotesi progettuali e gli obiettivi degli strumenti di pianificazione.**

La relazione di fattibilità geologica e idraulica facenti parte della documentazione tecnica allegata al Piano di Lottizzazione analizza e verifica le coerenze con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione.

Per quanto riguarda gli aspetti più prettamente urbanistici si analizzano gli aspetti connessi alla corrispondenza cartografica.

La perimetrazione del comparto da assoggettare a Piano di Lottizzazione evidenzia alcune incongruenze con lo stato dei luoghi ed in particolare un piccolo fabbricato esterno al comparto posto in prossimità dello stesso risulta essere catastalmente parzialmente interno al comparto. Ciò è dovuto ad un errore nella rappresentazione planimetrica catastale.

### **Caratteristiche del progetto**

Il progetto prevede la costituzione di 3 lotti edificabili a destinazione residenziale. Ciascun lotto edificabile costituisce un'unità minima d'intervento. Ciascuna UMI dovrà essere resa funzionalmente allacciata ai pubblici servizi e alla nuova viabilità di lottizzazione facendo in modo che il programma e i tempi di attuazione del PdL non possano creare situazioni di scarsa fruibilità dei singoli lotti resi abitabili.

Il contesto in cui si inseriscono i nuovi fabbricati è rappresentato oggi da territorio di campagna dove sono presenti fabbricati con caratteristiche rurali oltre a fabbricati di recente costruzione con caratteristiche tipologiche poco significative. Non sono presenti edifici di valore storico o architettonico nell'intorno.

La scelta progettuale è stata orientata verso soluzioni architettoniche che ripropongono le caratteristiche proprie dei fabbricati rurali per non creare un elemento di impatto nel paesaggio con schema planimetrico semplice e con facciate intonacate, coperture in coppi e tegole, infissi in legno con oscuramento a persiana.

La distribuzione viaria interna alla lottizzazione sarà realizzata con un'unica strada a doppio senso con piccola piazza in zona sommitale che permetterà di servire i diversi lotti edificabili e tale da consentire sia l'inversione di marcia che il collegamento al verde pubblico servito anche dal parcheggio pubblico.

### **Verifica degli standard pubblici**

In applicazione dei parametri previsti nella scheda norma e a seguito del rilievo metrico dell'area si ricavano i seguenti dati :

Superficie territoriale .....	Mq. 4530
Superficie fondiaria max (50% Sup. territ.).....	Mq. 2265
Aree pubbliche min (50% Sup. territ.) .....	Mq. 2265
Aree a verde pubblico.....	Mq. 1677
Parcheggi.....	Mq. 66
Strada .....	Mq. 582
Marciapiede .....	Mq. 134
Totale aree pubbliche di progetto da cedere.....	Mq. 2459
Superficie fondiaria .....	Mq 4530 – 2459 = Mq. 2071.

### **Arene destinate a verde pubblico**

Le aree a verde pubblico costituiscono un elemento qualificante nei Piani di Lottizzazione.

La possibilità di progettare spazi funzionali all'esterno delle recinzioni dei giardini privati potrà garantire ai residenti ma anche agli altri abitanti della zona di poter disporre di luoghi di relazione lungo il fiume Arno dove poter socializzare e far stare insieme tra loro adulti e bambini.

In quest'area è presente un uliveto già esistente, all'interno del quale vi sarà un percorso di collegamento all'area ludica.

### **Documentazione tecnica**

Il Piano di Lottizzazione oltre ai seguenti elaborati grafici comprende anche gli studi riguardanti la valutazione del rischio idraulico, geologico e sismico.

Da questo punto di vista, come risulta ampiamente evidenziato nelle Norme Tecniche di Attuazione sono state dettate prescrizioni e previste norme che potranno garantire un risultato complessivo adeguato e rivolto il più possibile al rispetto dell'ambiente.

### **Elenco elaborati costituenti il Piano**

Tav. n. 1.....Cartografia

Tav. n. 2 .....Verifiche Urbanistiche/UMI unità minime d'intervento/Opere pubbliche;

Tav. n. 3 .....Verifiche S.U.L. - Rapporto copertura - Volume;

Tav. n. 4 .....Planimetria generale

Tav. n. 5.....Profili e verifica Legge 13/89

Tav. n. 6 .....Edificio A;

Tav. n. 7 .....Edificio B;

Tav. n. 8 .....Edificio C;

Tav. n. 9 .....Viste prospettiche;

Tav. n. 10.....Opere di urbanizzazione : acque nere;

Tav. n. 11.....Opere di urbanizzazione : acque bianche;

Tav. n. 12 .....Opere di urbanizzazione : acquedotto;

Tav. n. 13.....Opere di urbanizzazione : enel;

Tav. n. 14 .....Opere di urbanizzazione : illuminazione pubblica;

Tav. n. 15.....Opere di urbanizzazione : telecom ;

Relazione tecnica generale;

Relazione tecnica opere di urbanizzazione;

Relazione paesaggistica;

Relazione geologica e geotecnica sulle indagini;

Relazione idraulica;

Computo metrico opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico;

Norme tecniche di attuazione;

Rilievo fotografico;

Schema di convenzione.

Pareri preventivi (Enel, Telecom, Toscana Energia, Acque, Provincia di Pisa, Comune Vicopisano)

Il Tecnico  
Ing. Luca SOLDANI