RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INTEGRAZIONE

PROGETTO AREE PUBBLICHE
e
Nuova costruzione
di due fabbricati per civile abitazione,
FABBRICATO A di n.2 unità abitative
FABBRICATO B di n.3 unità abitative
posto in Via dei Martiri, Calcinaia (Pisa)
Comparto B.C.1.1.

Proprietà

ROMANELLI ANDREA
ROMANELLI CARDINALI SILVIA

Il Tecnico

Dott. Arch. Gionata Gemmi
Borgo della Porta, n°7 Bientina (Pi)
Tel. e fax. 0587/757188

Data

DICEMBRE 2015

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Caratteristiche generali

Il lotto su cui ricade il presente **progetto unitario convenzionato di iniziativa privata** è posto nel Comune di Calcinaia, Pisa, Via dei Martiri, di proprietà ROMANELLI ANDREA E ROMANELLI CARDINALI SILVIA, ricade in un area sulla quale il vigente Strumento Urbanistico prevede la destinazione delle aree interessate a zona residenziale, area urbana di nuova attuazione denominata BC. Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti**. Articolo 76 dell' N.T.A "Disciplina delle Trasformazioni Scheda norma BC11".**

Nella Disciplina delle Trasformazioni Scheda norma BC11 Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, si prevede che nel Progetto, sia individuata un'area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per opere pubbliche strade, parcheggi e verde per una **superficie complessiva minima di mq. 1.490,00 di cui mq.650,00 a parcheggio, mq.650,00 a verde pubblico e mq.190,00 per viabilità tra cui comprendere l'allargamento stradale di via dei Martiri .**

- L'area del comparto previsto dalla **scheda norma** ha una Superficie Territoriale complessiva di **mq. 3.980,00**, di cui **mq. 1.490,00** di aree pubbliche, **mq.1.360,00** di area fondiaria e **mq. 1.130,00** di verde d'ambientazione.
- Il comparto di progetto misura **mq.4.109,00** di Superficie Territoriale, con **mq.1.360,00** di superficie Fondiaria, **mq.1.130,00** di Verde d'ambientazione e **mq.1.501,00** di spazi pubblici (Parcheggio Pubblico **mq. 650,00** + verde pubblico **mq. 650,00** + strada pubblica **mq. 201,00**). La rimanente parte è adibita a strada privata **mq 118.**
- I dimensionamenti e parametri urbanistici prevedono per la zona in oggetto i seguenti indici :

Destinazione d'uso : residenziale
U.I.Residenziali : n. 5
S.U.L. max residenziale : Mq. 500
S.U.L. E.R.P. : Mq. 0
S.U.L. max produttiva : Mq. 0
Rapporto di copertura Rc = 30% dell'area fondiaria
Altezza massima di zona ml. 7.00
Distanze dei fabbricati tra loro ml. 10,00
Distanze dei fabbricati dai confini ml. 5,00
Dist. fabbr. dai fili stradali ml. 7,50
Dist. Parcheggio pubblico ml. 5.00

2) Dati catastali

Suddetto lotto è individuato catastalmente al C.T. del Comune di calcinaia, Foglio **2,** porzione di particella, **n°40**.

3) Progetto aree pubbliche

Il progetto prevede l'adeguamento della viabilità esistente attraverso l'allargamento di **via dei Martiri** e la dotazione in adiacenza alla stessa di un di uno spazio adibito a **parcheggio pubblico (MP**) servito da una viabilità di accesso di larghezza m.7.50 (in asfalto) e due uscite dai parcheggi (in autobloccanti) sempre in via dei Martiri . Viene previsto inoltre uno **spazio a verde pubblico(F1)** adiacente ai parcheggi con spazio giochi e due panchine.

Le superfici pubbliche rispettano le previsioni contenute nella scheda norma denominata B.C.11

L'area di ambientazione privata verrà piantumata nel rispetto delle previsioni art 13

verranno realizzate le reti di urbanizzazione primaria fino al lotto edificabile privato .

4) Impianti

Gli edifici saranno allacciati alle reti presenti in via dei martiri e più precisamente.

- gas: tubazione di diametro mm.120;
- enel: linea interrata e armadietto di allaccio adiacente ad est della proprietà ;
- acque : tubazione esistente;
- telecom :sono presenti due pali in legno che dovranno essere spostati per consentire allargamento stradale. Siamo in attesa del sopralluogo del tecnico, per definire i dettagli tecnici del progetto.

Ad oggi sono state richiesti ed effettuati i sopralluoghi da parte dei tecnici di tutti gli enti sopraelencati, con il conseguente parere :

- **ACQUE SPA** : Domanda n. 108178/2015, parere tecnico preventivo FAVOREVOLE (vedi allegato) .
- **ENEL DISTRIBUZIONE**: N. prot. DIS-07/01/2016-0007079 del 7/01/2016, parere tecnico preventivo FAVOREVOLE (vedi allegato) .
- **TOSCANA GAS** : Parere preliminare prot. 2074 del 29/01/2016, parere tecnico Favorevole(vedi allegato).
- **TELECOM** : Parere n.PNL056989 RIF. DEL 20/01/2016 (vedi allegato).

Per quanto riguarda gli scarichi verranno utilizzati sistemi di depurazione costituiti da **Imhoff, percolatori e trincea** senza scarichi in fossa (riferimento Relazione Geologica allegata).

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, non sono previsti lampioni poiché il più vicino allaccio disponibile si trova in via Di Mezzo a una distanza maggiore di m.250.

5) Costruzione dei fabbricati Ae B

L'intervento in esame prevede la costruzione di due edifici residenziali denominati rispettivamente **"FABBRICATO A"** di n.2 unità e **"FABBRICATO B"** di n.3 unità con ingressi indipendenti e resi esclusivi. Le verifiche urbanistiche saranno verificate sull'intera area, ma saranno richiesti due permessi a costruire uno per il fabb. A e uno per il fabb. B .

6) Superficie e SUL MAX Fabbricati

La Superficie fondiaria del lotto è di **Mq. 1.360,00,** il **verde d'ambientazione è** di **Mq 1.130,00**, la SUL MAX. è di mq.500,00.

SUL max. Mq. 500,00.

Sup. coperta max. Mq. 408,00

Il progetto del **Fabbricato A**, prevede la realizzazione di n.2 unità abitative per una SUL di **mq. 222.56** e una superficie coperta di **mq. 194,90**.

Il progetto del **Fabbricato B**, prevede la realizzazione di n.3 unità abitative per una SUL di **mq. 276.70** e una superficie coperta di **mq. 203.72**.

La SUL di progetto complessivo del Lotto risulta perciò di **mq.499,26 < mq.500,00 SUL Max. Edificabile** e la superficie coperta di progetto complessiva di **mq. 398.62 < mq. 408,00 Sup. Coperta max.**

7) Accessi

L'accesso alle unità avviene mediante strada privata a comune del Fabbricato A e del fabbricato B, collegata a via dei martiri.

8) Caratteristiche del lotto e distanza dai confini

Il lotto di proprietà ha una forma pressoché trapezoidale.

La superficie complessiva è di mq. 4.109,00 oltre una superficie agricola di mq. 241 circa.

Il terreno confina a Est con proprietà Paoli, a Nord con via dei Martiri, a Sud con proprietà Parenti, a Ovest con proprietà Luschi.

Il lotto è diviso in tre zone, la prima fascia prospiciente via dei martiri ha destinazione parcheggio pubblico, la fascia intermedia posta tra il parcheggio e le residenze ha destinazione verde pubblico

Il nuovo fabbricato si dispone:

- a una distanza > di ml. 7.50 dalla viabilità di lottizzazione;
- a una distanza > di ml. 5.00 dal confine est,sud;
- a una distanza > di ml. 10.00 dai fabbricati esistenti e in corso di costruzione

9) Fabbricati denominati A e B

I due fabbricati di due piani fuori prevedono la realizzazione di cinque unità abitative due per il fabbricato A e tre per il fabbricato B con ingressi indipendenti.

Fabbricato A

Unità A1 : L'alloggio è disposto su due livelli, con ingresso indipendente e resede esclusivo. Al piano terra è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, un pergolato e un portico; attraverso vano scala interno si giunge al piano primo composto da locale mansarda non abitabile, bagno, locale tecnico e loggia.

Unità A2 : L'alloggio è disposto su due livelli, con ingresso indipendente e resede esclusivo. Al piano terra è composto da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, lavanderia, due camere,

un pergolato e un portico; attraverso vano scala interno si giunge al piano primo composto da locale mansarda non abitabile, bagno, locale tecnico, e loggia.

Fabbricato B

Unità B1 : L'alloggio è disposto su due livelli, con ingresso indipendente e resede esclusivo. Al piano terra è composto da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, due camere, un portico e un pergolato; attraverso vano scala interno si giunge al piano primo composto da locale mansarda non abitabile, bagno, locale tecnico e loggia.

Unità B2 : L'alloggio è disposto su due livelli, con ingresso indipendente e resede esclusivo. Al piano terra è composto da cucina- pranzo- soggiorno, bagno, disimpegno, ripostiglio, due camere e due portici.

Unità B3 : L'alloggio è disposto su due livelli, piano primo e secondo, con ingresso indipendente e resede esclusivo. Al piano primo è composto da cucina- pranzo- soggiorno, bagno, disimpegno, ripostiglio, due camere, un portico e una terrazza; attraverso scala interna si giunge al piano secondo composto da locale sottotetto non abitabile e locale tecnico.

10) Struttura

La struttura verticale del fabbricato sarà costituita da pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio termico (di opportuno spessore) a norma di legge vigente in materia di riduzione del consumo dell'energia.

La struttura orizzontale sarà a pannelli di laterizio armato, i divisori in laterizio forato.

La struttura del tetto sarà realizzato in parte in laterizio armato opportunamente coibentato e impermeabilizzato con sovrastante tetto giardino e in parte in travi ,travicelli e tavolato in legno con sovrastante coibentazione ed impermeabilizzazione.

L'interno sarà intonacato con intonaco tipo civile, ad eccezione dei bagni interni che saranno rivestiti con appositi materiali lavabili.

La copertura a falde dell'edificio sarà in coppi e tegole.

La facciata esterna sarà in parte intonacata e dipinta con pittura a calce, in parte rivestita in pietra e mattoni,gli infissi saranno in legno con persiane e/o tapparelle in legno.

11) Impianti

L'impianto termico sarà autonomo per tutte le unità abitative, realizzato con caldaia singola a condensazione ad alto rendimento, funzionante a gas metano; i tubi di distribuzione saranno in rame ed i corpi radianti saranno a pavimento, il tutto nei limiti della legge N°10/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

L' impianto idrico sarà realizzato in tutti i bagni e locali cucina; gli scarichi saranno singoli per ogni tipo di liquame (acque nere, saponose e meteoriche) tutte realizzate con tubi in P.V.C. ad alta resistenza d'adeguata sezione.

Le acque nere verranno depurate con depuratore per ogni unità abitativa e convogliate nella fognatura bianca comunale di nuova viabilità di Lottizzazione, così come le acque saponose previo passaggio in pozzetti degrassatori.

Le acque meteoriche saranno raccolte in pozzetti, poi convogliate tramite tubazione nella fognatura acque chiare esistente nella nuova viabilità di Lottizzazione.

L'impianto elettrico sarà di tipo sfilabile con scatole di derivazione tutti dotati di salvavita e comunque secondo la legge 46/ 1990 e successive modifiche ed integrazioni.

12) Esterno

L'esterno sarà completamente livellato e inerbito; i vialetti ed i piazzali esterni saranno pavimentati in blocchetti cemento o simili, permeabili alle acque meteoriche.

I muri di recinzione saranno in muratura con un'altezza di ml. 1,00.

La superficie permeabile è maggiore del 25% della superficie fondiaria in conformità alla L. R. N °230/94.

La superficie adibita a parcheggio rispetta 1 mq. ogni 10 mc. di volume costruito, in conformità alla L.122/89, sarà inoltre interamente pavimentato in blocchetti di cemento o simili.

13) Recinzione

La recinzione ha le seguenti caratteristiche costruttive :

- **PARTICOLARE 1 :** spessore 20 cm composta da fondazione in C.A. e muro in blocchi di cemento intonacati con cimasa in cotto h.1.00m e in prossimità del cancello h.1.45m. Cancello in ferro zincato con apertura di 3.00m permette l'accesso carrabile alla proprietà.

- **PARTICOLARE 2 :** spessore 20 cm composta da fondazione in C.A. e muro in blocchi di cemento intonacati con cimasa in cotto h.1.00m e in prossimità del cancello h.1.45m. Cancello in ferro zincato con apertura di 1.00m permette l'accesso pedonale alla proprietà.

- **PARTICOLARE 3 :** recinzione in pali e rete. La rete è in ferro zincato a maglie sciolte e i pali in legno con diametro 0.8m e altezza 1.45m sono posti a sostegno della rete a distanza 1.20m l'uno dall'altro.

14) Tavola 0

Nella tavola N.0 si cerca di definire il contesto stradale di via dei Martiri evidenziando l'inserimento del progetto . Via dei Martiri ha una larghezza media asfaltata è di 3.60m . Via dei Martiri si presenta con manto asfaltato e affiancata ai due lati da ciglio stradale e fossato che la seguono in tutto il suo percorso e che in parte accolgono anche le acque di scolo della strada riportandole al terreno.

Gli edifici attigui si relazionano con la strada in maniera diversa.

- Le nuove abitazioni ad Est del lotto preso in esame presentano un allargamento stradale e un'area parcheggio che fa da filtro fra la strada e le abitazioni. Una strada privata ad est dell'area d'interesse la separa con la proprietà attigua.
- L'edificio ad Ovest dell'area di progetto invece si connette con la strada principale attraverso un marciapiede in cemento di larghezza variabile che va da 0.90m a 1.80m circa.

- A Nord-Ovest dell'area d'intervento sono presenti due aree parcheggio per le abitazioni poste a nord, con profondità variabile 4.00 e 5.00m e muro di confine all'estremità nord.

Nell'area di progetto è previsto un allargamento stradale di 3.30m di profondità in parte viene asfaltato il ciglio stradale in parte viene arretrato il marciapiede in modo da allinearsi alla recinzione posta ad est dell' intervento .Il nuovo marciapiede permette il transito pedonale attorno al parcheggio pubblico fino all'area verde.

Il tutto meglio identificato negli elaborati grafici, inoltre:

- l'intero fabbricato è rispondente alla normativa antisismica;
- Legge 13/89: L'edificio risulta essere adattabile per il superamento delle barriere architettoniche come previsto dalla L.13/89 e D.M. 236/89;

Si precisa inoltre che la documentazione di seguito elencata sarà consegnata *al momento del ritiro della Concessione* presso il vostro ufficio tecnico:

1. Deposito Progetto Strutturale: per quanto riguarda le parti strutturali di edifici, sarà provveduto, al deposito presso il competente Ufficio del Genio Civile del progetto in conformità a quanto disposto dalle vigenti norme ;
2. Relazione Requisiti acustici: per quanto riguarda il DPCM 5/12/97;
3. Progetto impianti : per quanto riguarda gli impianti elencati e definiti dall'Art. 1 del D.M. 37/2008 (lett. a,b,c,d,e);
4. Progetto consumo energetico : relazione per quanto riguarda la L. 10/91 e successive modifiche ed integrazioni (D.Lgs.192/05-311/06) sulla riduzione del consumo dell'energia e la classificazione e categoria di consumo dell'edificio;
5. Linee vitae: relazione per quanto riguarda l'elaborato tecnico delle coperture;
6. Prescrizioni minime di sicurezza sui cantieri: per quanto riguarda il Dlgs 494/96 modificato con Dlgs 251/04 è soggetto a notifica preliminare alla USL;
7. Progetto impianto elettrico : per quanto riguarda L.46/90 e successive integrazioni.

Bientina, Dicembre 2015

I Tecnici

Dott. Arch. Gionata Gemmi