



Al SINDACO del Comune di CALCINAIA - Provincia di PISA
Sezione Pianificazione e Governo del Territorio

Oggetto:

PERMESSO di COSTRUIRE CONVENZIONATO
Realizzazione di EDIFICIO a destinazione Direzionale/Commerciale
Comune di Calcinaia (Pisa) via Mazzei snc, località Fornacette
(Legge Regionale n. 65/2014 - articolo 134 comma 1 lettera a)

Nel rispetto della **SCHEDA CP 5.1** "Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica produttivi (CP)"
Del regolamento urbanistico vigente del Comune di Calcinaia
(QP.3B Quadro Progettuale Disciplina delle trasformazioni - Schede Norma)

Società richiedente/proprietaria:
BASE S.r.l. con sede in Calcinaia (Pisa)

Progettista/Direttore dei Lavori Architettonico:
David Casati geometra

Relazione Tecnico/Illustrativa ed Igienico/Sanitaria

Calcinaia (Pisa) **Febbraio 2018**

Relazione Tecnico Illustrativa ed Igienico Sanitaria

Il sottoscritto:

- **David Casati** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa al n. 605, con studio tecnico in Peccioli (Pisa) alla via Giacomo Matteotti n. 15, con n. di codice fiscale CST DVD 57C02 G3950 e partita I.v.a. 0042939 050 3;

In merito alla pratica edilizia in oggetto presentata dalla società:

- **Base S.r.l** con sede legale in Calcinaia (Pisa) alla via Fucini n. 1 - frazione Fornacette, con codice fiscale/partita Iva 0160057 050 9, iscritta alla Camera del Commercio di PISA - numero REA PI -139792, quale società proprietaria dei beni immobili in appresso descritti.

Relativa ai beni immobili costituiti da:

- **lotto di terreno** della superficie catastale complessiva di **mq. 4.405** (metri quadri quattromila quattrocento cinque) a giacitura pianeggiante posto nel comune di Calcinaia (Pisa) frazione Fornacette alla via Mazzei snc, che si sviluppa sul lato ovest di detta via pubblica, quale arteria secondaria attualmente a fondo chiuso rispetto a quella principale provinciale denominata via Tosco Romagnola posta sul lato sud della stessa.

- **lotto di terreno** composto da un **area edificabile** della superficie catastale di mq. 3.205 ed effettiva di **mq. 3.200** soggetta alle disposizioni della "**Scheda CP 5.1**" del **Regolamento Urbanistico** con annesse **N.T.A.** con destinazione commerciale/direzionale dove è intenzione dei proprietari richiedere un "permesso di costruire convenzionato" per la realizzazione di un **edificio** avente le caratteristiche in appresso descritte, ed un area della superficie catastale ed effettiva di **mq. 1.200** dove andrà realizzato un **parcheggio** che una volta ultimato dovrà essere ceduto al comune poiché di uso pubblico

Pervenuti agli attuali proprietari come segue:

- **atto di compravendita** ai rogiti della dott.ssa Sabrina Casarosa notaio in San Miniato (Pisa) in data 24 ottobre 2017 repertorio n. 28969 e raccolta n. 14087, registrato a San Miniato il 30 ottobre 2017 al n. 2.898 serie 1T e trascritto a Pisa il 31 ottobre 2017 n. 13315 registro particolare.

Rappresentazione Catastale:

- **lotto di terreno** interessato dall'intervento attualmente è rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, come segue:

- *catasto terreni* comune di Calcinaia foglio **20** particella **1661** qualità **seminativo** classe **3** superficie **mq.1.200** da adibirsi a **parcheggio pubblico**

- *catasto fabbricati* comune di Calcinaia foglio **20** particella **1662** categoria **area urbana** consistenza **mq. 3.205** indirizzo **via Mazzei snc** piano **terra** il **lotto edificabile** dove realizzare l'**edificio**

Verifica urbanistica:

- **lotto di terreno** individuato nel Regolamento Urbanistico - **RU**- con annesse Norme Tecniche di Attuazione - **NTA** - del Comune di Calcinaia (Pisa) come segue

- per una superficie di mq. 1.200 in zona "**MP parcheggi e aree per la sosta pubblica**"

- per una superficie di mq. 3.200 in zona regolamentata dalla "**Scheda CP 5.1 aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica produttivi (CP)**" come disposto dal Regolamento Urbanistico vigente del comune suddetto - **QP.3B** quadro progettuale disciplina delle trasformazioni - **schede norma** - infatti l'intervento edilizio relativo al **permesso di costruire**

David Casati Geometra

Via Giacomo Matteotti n° 15 - 56037 Peccioli (Pisa) Tel. 0587 636233 Fax. 0587 670973

casati.david@gmail.com - www.casatiarchitetture.it

convenzionato prevede la realizzazione di un **edificio** e del **parcheggio pubblico** antistante dal quale si accede direttamente all'area oggetto d'intervento.

- Descrizione dell'intervento

- l'**edificio** si sviluppa al piano **terra** avente una forma pressoché quadrata con il lato esterno di circa ml. 36,20 con al centro un patio - sempre quadrato - con il lato interno di ml.10 effettivo, caratterizzato da corpi in aggetto come sul lato sud/est e corpi arretrati al centro di ogni lato esterno a formazione di logge ed in prossimità degli angoli, il tutto risulta perfettamente inserito nel contesto urbanistico esistente.

- la facciata esterna avrà un'altezza di circa ml. 6,50 mentre quella interna nella chiostra avrà un'altezza di circa ml. 6,00 in modo da contenere le quattro falde della copertura che convergono verso l'interno del patio stesso, mentre le altezze interne di alcuni locali potranno variare fra ml. 3,20 e ml. 4,00 ed altri saranno lasciati liberi fino all'imposta della struttura del solaio di copertura come in appresso descritto.

- il piano di calpestio dell'edificio sarà impostato alla **quota + cm. 30** rispetto alla **quota 0.00** riferita al piano viabile della via pubblica denominata via Mazzei.

- la superficie del resede risulta circa mq. 1.920 ed è occupato da una **area permeabile** caratterizzata dal *verde privato* per una superficie di circa mq. 222 e da una *pavimentazione in autobloccanti* per una superficie di circa mq. 620 e da un **area impermeabile** caratterizzata dal *patio* interno della superficie di circa mq. 100 e dal *piano viabile* e *muretti di recinzione* per una superficie di circa mq. 978.

- si accede al resede di pertinenza esclusiva che si sviluppa su tutto il perimetro dell'edificio direttamente sul lato est che si atterra al parcheggio pubblico attraverso due passi pedonali e carrabili della larghezza di circa ml. 4,50 posti sul lato nord e sud di tale fronte ed attraverso un passo pedonale posto al centro dello stesso fronte in prospicenza con la **hall** in appresso descritta.

- Sistemazione Esterna

- La progettazione del resede di pertinenza dell'edificio è stata studiata tenendo di conto di vari aspetti ambientali e delle condizioni atte a soddisfare i diversi usi e consistenti in quanto segue:

1 - posizionare la quota di calpestio interna rialzata di circa cm. 30 rispetto alla quota 0.00 indicata sulla strada pubblica prospiciente sul lato est che mette l'edificio al sicuro dal rischio idraulico, ed armonizza l'involucro edilizio con la morfologia del terreno circostante e dei fabbricati esistenti, eseguendo una minima livellazione in relazione al resede di pertinenza, ai percorsi carrabili e pedonali ed al contesto preesistente.

2 - il resede di pertinenza è caratterizzato da un'area a verde, posta sul lato sud ed est, dotata di alberi, cespugli di essenze autoctone tipiche del luogo con ridotta idro esigenza e resistenti alle fitopatologie con conseguente riduzione dell'impiego di prodotti antiparassitari, e dotate di sistema di irrigazione che utilizzerà l'acqua piovana raccolta in vasche di accumulo che avranno la funzione anche di ritardare i tempi di deflusso delle acque meteoriche, che permette di ottenere un ombreggiamento estivo che riduce gli apporti solari indesiderati in modo da creare un raffrescamento passivo, alternato da una pavimentazione permeabile realizzato con autobloccanti in gres porcellanato o cemento;

3 - i parcheggi interni posti sul perimetro del lotto, sui lati nord ed ovest saranno realizzati con una pavimentazione permeabile in autobloccanti di cemento colorati, mentre la rimanente parte di resede utilizzata per il transito di mezzi di ogni genere sarà realizzata con una pavimentazione impermeabile in binder chiuso.

4 - il patio sarà realizzato con pavimentazione impermeabile in gres con inserimento di piccole aree a verde;

5 - la recinzione sarà realizzata sul *lato est* prospiciente il parcheggio con cordolo di cemento con sovrastante ringhiera in acciaio verniciato con colori opachi intervallata da un cancello pedonale al centro che arretra nel lotto formando una

David Casati **Geometra**

Via Giacomo Matteotti n° 15 - 56037 Peccioli (Pisa) Tel. 0587 636233 Fax. 0587 670973

casati.david@gmail.com - www.casatiarchitetture.it

“V” e due cancelli pedonali e carrabili sugli estremi di tale lato - sul lato sud con rete e pali metallici plastificati che vengono mitigati con una siepe di tipo misto intervallata da cespugli autoctoni - sul lato ovest verrà ripristinata la recinzione esistente con pali e pannelli in cemento che saranno ricoperti con dei teli per tutta la loro altezza – sul lato nord verrà lasciata la recinzione esistente e mitigata con fioriere e teli;

Caratteristiche igienico sanitarie

- **locali bagno - w.c.** - pavimento e rivestimento (h. cm. 200/240) in pietra o gres porcellanato, cotto o parquet in legno ed accessori in porcellana quali lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, il tutto completo della relativa rubinetteria e della tubazione d'adduzione di acqua calda e fredda e degli scarichi in p.v.c. fino alle colonne principali, oltre ad aspiratore diametro mm. 100 per ricambio d'aria dove necessario.

- Adduzioni Impiantistiche

- **approvvigionamento idrico - linea elettrica - linea telefonica.**

- il lotto dove si va ad insediare l'edificio è già allacciato alla rete idrica - collegato alla linea elettrica e telefonica, mentre per l'impianto termico saranno utilizzate energie alternative come pompa di calore elettrica con impianto fotovoltaico adeguato al fabbisogno dell'involucro edilizio;

- Schema fognature

- Impianto realizzato con tubazioni separate per acque nere - bionde - bianche, con trattamento primario e secondario.

- **trattamento primario**

- *fognature acque nere* - gli scarichi provenienti dai servizi igienici saranno collegati tramite condotte a tenuta con relativi pozzetti d'ispezione in una fossa settiche del tipo IMHOFF della ditta Zetaplast o simili dimensionata per 20 A.E.

- *fognature acque grigie (saponose)* - gli scarichi provenienti dalle cucine e lavanderie saranno collegati tramite una condotta a tenuta con relativi pozzetti d'ispezione in un pozzetto degrassatore dimensionato per 20 A.E. che a sua volta si immette nella fossa settica tipo Imhoff sopra descritta.

- la condotta a tenuta proveniente dal trattamento primario sarà collegata alla fognatura comunale acque nere presente in via Mazzei.

- **fognature delle acque bianche** (meteoriche)

- gli scarichi provenienti dai pluviali e discendenti della copertura del fabbricato saranno collegati tramite una condotta a tenuta in parte alla fossa di raccolta posta sul lato est della via pubblica (via Mazzei) ed in parte alla condotta esistente posta sul lato ovest e già collegata al fosso "Lucaia" .

Verifica rispetto **scheda norma CP 5.1 - UTOE n. 5 - P.d.C. "aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica"** di cui all'articolo 77 delle NTA del RU del Comune di Calcinai.

- **dimensionamento VERIFICATO:**

Superficie territoriale - S.T.	Scheda CP 5.1 = 4.400 mq.	Di Progetto = 4.400 mq.
Superficie Fondiaria - S.F.	Scheda CP 5.1 = 3.200 mq.	Di Progetto = 3.200 mq.
Superficie Spazi Pubblici - S.P.	Scheda CP 5.1 = 1.200 mq. Parcheggio	Di Progetto = 1.200 mq. Parcheggio
Destinazione d'uso:	Scheda CP 5.1 = direzionale/commerciale	Di Progetto = direzionale/commerciale
H. max.:	Scheda CP 5.1 = 10,00 ml.	Di Progetto = 5,00 ml. - 6,50 ml.
SUL max.	Scheda CP 5.1 = 1.000 mq.	Di Progetto = 1.000 + incremento SUL come da articolo 84 NTA del RU

- **Rapporto aero/illuminante**

- tutti quanti i locali facenti parte dell'edificio, saranno dotati di adeguati "vani porte e vani finestre" che garantiscono una sufficiente "illuminazione ed aerazione", od impianto aerazione forzata, così come verificato nelle tavole progettuali.

David Casati Geometra

Via Giacomo Matteotti n° 15 - 56037 Peccioli (Pisa) Tel. 0587 636233 Fax. 0587 670973

casati.david@gmail.com - www.casatiarchitetture.it

- **Verifica degli spazi a Parcheggio Legge 122/89**

- Legge 24/03/1989 n. 122 - superficie minima di parcheggio (1/10 del volume)
- **SUL** di progetto mq. 1.100 x ml. 3,50 h/virtuale = mc. 3.850 x 1/10 = mq. 385,00 area a parcheggio minima
- **parcheggi esterni** previsti in progetto - resede di pertinenza..... = mq. 539,67
- **verifica - area a parcheggio realizzata mq. 539,67 > mq. 385,00 area a parcheggio minima**

- Delibera 25/05/1989 n. 137 articolo 10 comma 3 - superficie minima di parcheggio 1 mq per ogni mq di attività
- **SUL** vendita al minuto – vano 18 - mq. 14,44 x mq. 1,00 = mq. 14,44 area a parcheggio minima
- **parcheggi esterni** previsti in progetto - resede di pertinenza..... = mq. 51,48
- **verifica - area a parcheggio realizzata mq. 51,48 > mq. 14,44 area a parcheggio minima**

- **Verifica acustica D.P.C.M. 5 Dicembre 1977 e successive modifiche o integrazioni**

- **Requisiti Acustici Passivi degli Edifici - Verifica Clima Acustico classificazione del comune di Montaione**
- per quanto riguarda tali verifiche si allega la *relazione specifica*, completa di descrizione e caratteristiche dei materiali, prodotti ed *elaborati grafici* di dettaglio il tutto redatto da tecnico abilitato e certificante.

- **Verifica contenimento consumo energia L. n. 10 - 09/01/1991 e successive modifiche o integrazioni**

- per quanto riguarda tale verifica oltre a quanto già descritto si rimanda a quanto contenuto nella *relazione specifica* allegata, completa di descrizione e caratteristiche dei materiali, prodotti ed *elaborati grafici* di dettaglio il tutto redatto da tecnico abilitato e certificante, tale documentazione contiene anche le indicazioni relative agli obblighi legislativi relativi ad impianti di energie alternative da fonti rinnovabili quali pannelli solari e fotovoltaici, per quelli necessari ed in merito al posizionamento vedi elaborato grafico allegato.

- **Verifica prevenzione delle Cadute dall'Alto L. R. n. 64/2014 articolo 141 comma. 13 e succ. modifiche o integrazioni**

- per quanto riguarda tale verifica si allega la *relazione specifica* completa di schede tecniche dei prodotti ed *elaborati grafici* di dettaglio il tutto redatto da tecnico abilitato e certificante, oltre all'eventuale stampato predisposto dal comune di Calcinaia quale "*elaborato tecnico della copertura*".

- **Piano di sicurezza cantiere ai sensi del Decreto Legge n. 494 /1996 e successive modifiche o integrazioni**

- per quanto riguarda il *piano di sicurezza* saranno predisposti tutti i documenti e gli adempimenti di legge entro la *comunicazione di inizio lavori* alla quale saranno allegate le notifiche alla Azienda USL n. 5 ed alla Direzione Provinciale del Lavoro.

- **Verifica progetto Impianto Elettrico, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 22/01/2008, n. 37 (ex. L. n° 46/90)**

- per quanto riguarda tale verifica, data la consistenza dell'immobile e la potenza (KW.) impegnate superiore a 6 KW è soggetto al deposito del progetto redatto da tecnico abilitato e certificante.

- **Verifica progetto Impianto Idrico, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 22/01/2008, n. 37 (ex. L. n° 46/90)**

- per quanto riguarda tale verifica, vedi elaborato grafico dello schema impiantistico contenuto nella L. n.10 - 09/01/1991

- **Verifica permeabilità dei terreni ai sensi dell'Art. 16 D.P.G.R. 09/02/2007 n. 2/R (legge 230/1994)**

- la permeabilità dei terreni in riferimento al lotto di pertinenza - **scheda CP 5.1** - in merito agli obblighi di legge risulta ampiamente verificata.

David Casati Geometra

Via Giacomo Matteotti n° 15 - 56037 Peccioli (Pisa) Tel. 0587 636233 Fax. 0587 670973

casati.david@gmail.com - www.casatiarchitetture.it

-Terre e Rocce da Scavo ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni

- in merito a tale verifica si dichiara che il materiale proveniente dagli scavi previsti dagli interventi edilizi sarà completamente riutilizzato nell'ambito del cantiere poiché non proveniente da siti contaminati e da quelli sottoposti ad interventi di bonifica, né soggetti a verifica di integrità ambientale di cui all'art 63 della D.P.G.R.T. n. 14/R del 25.02.2004 e pertanto non occorre eseguire indagini preliminari - vedi dichiarazione allegata.

- Vincolo Idrogeologico della legge 23/12/1923, n. 3267 e successive modifiche o integrazioni

- la zona oggetto d'intervento non ricade in zona soggetta agli obblighi del Vincolo Idrogeologico.

Calcinaia (Pisa) Febbraio 2018

La società proprietaria/richiedente:

- Base S.r.l.
(Amministratore signor Davide Tafi)

 **base s.r.l.**
Via Fucini, 1
56012 - Fornacette (PI)
P. IVA 07600570509
Tel. 0587 422242 - Fax 0587 422243

Progettista e Direttore dei Lavori

- David Casati geometra



David Casati Geometra

Via Giacomo Matteotti n° 15 - 56037 Peccioli (Pisa) Tel. 0587 636233 Fax. 0587 670973
casati.david@gmail.com - www.casatiarchitetture.it

ALLEGATO FOTOGRAFICO - Comune di Calcinaia (PI) via Mazzei, Fornacette – Proprietà BASE S.r.l.
PERMESSO di COSTRUIRE CONVENZIONATO
Realizzazione di OPificio a destinazione Direzionale/Commerciale



Foto 1 - area ubicazione nuovo fabbricato



Foto 2 - area ubicazione nuovo fabbricato