

RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

PROGETTO AREE PUBBLICHE

e

Nuova costruzione
di due fabbricati per civile abitazione,
FABBRICATO A di n.4 unità abitative
FABBRICATO B di n.4 unità abitative
posto in Via degli Allori, Calcinaia (Pisa)
Comparto B.C.4.4

Proprietà

DONNINI MASSIMO
FILIDEI RENATA
DONNINI LUCA

I Tecnici

Dott. Arch. Gionata Gemmi
Geom. Giovanni Toni

Data

GIUGNO 2018

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 degli Allori, di proprietà DONNINI MASSIMO, FILIDEI RENATA E DONNINI LUCA, 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 BC4.4"**.

Nella Disciplina delle Trasformazioni Scheda norma BC4.4 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. 900,00, più precisamente :**

- L'area del comparto previsto dalla scheda norma ha una Superficie Territoriale complessiva di **mq. 2.400,00**, di cui **mq. 900,00** di aree pubbliche, **mq. 800,00** di SUL max. Residenziale, e una Sup. Fondiaria di **mq. 1.500,00** .
- Il comparto effettivo di progetto misura mq. 2.239,00 (equivalente agli effettivi mq.-catstali) di Superficie Territoriale pari a 933/1000 , per tale motivo sono state proporzionate le aree in base agli effettivi mq., pertanto si ha una Superficie prevista di Spazi Pubblici (parcheggio) pari a **mq.840,00** , una Sup. Fondiaria di **mq. 1.399,00** e una di SUL max. Residenziale di **mq.746,40**.
- I dimensionamenti e parametri urbanistici prevedono per la zona in oggetto i seguenti indici :

<u>Destinazione d'uso :</u>	<u>residenziale</u>
<u>U.I.Residenziali :</u>	<u>n. 9</u>
<u>Altezza massima di zona</u>	<u>ml. 7,00</u>
<u>Distanze dei fabbricati tra loro</u>	<u>ml. 10,00</u>
<u>Distanze dei fabbricati dai confini</u>	<u>ml. 5,00</u>
<u>Dist. fabbr. dai fili stradali</u>	<u>ml. 7,50</u>
<u>Dist. Parcheggio pubblico</u>	<u>ml. 5,00</u>

2) Dati catastali

Il lotto è individuato catastalmente al C.T. del Comune di Calcinaia, **Foglio 16**, Particelle:

- **n°470**, Classe. Seminativo Arbor. 1; Superficie. 770,00 Mq; Deduz. A17,A20; Reddito Dominicale. € 4,87 Agrario. € 3,38;
- **n°472**, Classe. Seminativo Arbor. 1; Superficie. 694,00 Mq; Deduz. A17,A20; Reddito Dominicale. € 4,39 Agrario. € 3,05;
- **n°537**, Classe. Seminativo Arbor. 1; Superficie. 235,00 Mq; Deduz. A17,A20; Reddito Dominicale. € 1,49 Agrario. € 1,03;

- n°1025, Classe. Seminativo Arbor. 1; Superficie. 36,00 Mq; Deduz. A17,A20; Reddito Dominicale. € 0,23 Agrario. € 0,16;
- n°1027, Classe. Seminativo Arbor. 1; Superficie. 504,00 Mq; Deduz. A17,A20; Reddito Dominicale. € 3,19 Agrario. € 2,21;

3) Progetto aree pubbliche

Il progetto prevede la dotazione di uno spazio adibito a **parcheggio pubblico (MP)** con un accesso da Via degli Allori.

Le superfici pubbliche rispettano le previsioni contenute nella scheda norma denominata B.C.4.4 raggugliate in percentuale secondo l'effettiva Superficie Territoriale.

Le reti di urbanizzazione primaria sono già esistenti ubicate al confine Est del lotto edificabile privato più precisamente le reti di : **ACQUE, ENEL, GAS, e TELECOM.**

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, sono previsti 4 nuovi lampioni che verranno allacciati alla rete esistente, inoltre per quanto riguarda le caditoie del parcheggio identificate nel progetto verranno convogliate nella fognatura esistente, il tutto meglio individuato nel Computo Metrico allegato.

Per integrare il nuovo parcheggio abbiamo previsto la sistemazione dell'area di proprietà comunale adiacente fuori comparto, particella 471 e parte della 476, il meglio identificato nelle Tavole di progetto allegate.

5) Costruzione dei fabbricati Ae B

L'intervento in esame prevede la costruzione di due edifici residenziali denominati rispettivamente "FABBRICATO A" di n.4 unità e "FABBRICATO B" di n.4 unità con ingressi indipendenti e resedi esclusivi. Le verifiche urbanistiche sono state elaborate sull'intera area, e verrà richiesto un unico permesso a costruire.

6) Superficie e SUL MAX Fabbricati

La Superficie fondiaria del lotto è di **Mq. 1.399,00, SUL max. Mq. 746,40.**

Il progetto del **Fabbricato A**, prevede la realizzazione di n.4 unità abitative per una SUL di **mq. 357.16.**

Il progetto del **Fabbricato B**, prevede la realizzazione di n.3 unità abitative per una SUL di **mq. 366.84.**

La SUL di progetto complessivo del Lotto risulta perciò di **mq.724,00 < mq.746,40 SUL Max. Edificabile**

7) Accessi

L'accesso alle unità di entrambi i fabbricati A e B avviene mediante in parte direttamente da Via degli Allori e in parte dal Parcheggio in progetto.

8) Caratteristiche del lotto e distanza dai confini

- Il **comparto effettivo** di progetto misura **mq. 2.239,00** di Superficie Territoriale, per ciò ragguagliando le diverse aree per gli effettivi mq. si ha una Superficie di Spazi Pubblici pari a **mq.840,00** , una di SUL max. Residenziale di **mq.746,40** e una Sup. Fondiaria di **mq. 1.399,00** .

Il lotto di proprietà ha una forma pressoché trapezoidale.

La superficie complessiva è di mq. 2.239,00

Il lotto è diviso in due zone, la prima porzione posta a Nord a destinazione residenziale, la seconda porzione posta a Sud a destinazione parcheggio pubblico.

Il nuovo fabbricato si dispone:

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

9)Assenza di vincoli

Dott. Arch. Gionata Gemmi

Geom. Giovanni Toni