

COMUNE DI AGLIANA

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO UNITARIO CONVENZIONATO T/3/A/1 - PRATESI PER L'EDIFICAZIONE DI N.2 EDIFICI PLURIFAMILIARI RESIDENZIALI

UBICAZIONE	VIA DON MARINO PRATESI VIA GIACOMO MATTEOTTI
------------	---

ELABORATO	RELAZIONE TECNICA
-----------	-------------------

TECNICI PROGETTISTI	GEOMETRA A. C.	
	ARCHITETTO B. O.	

RICHIEDENTI	EDILMEINI S.R.L.	
	M. M.	
	A. M.	

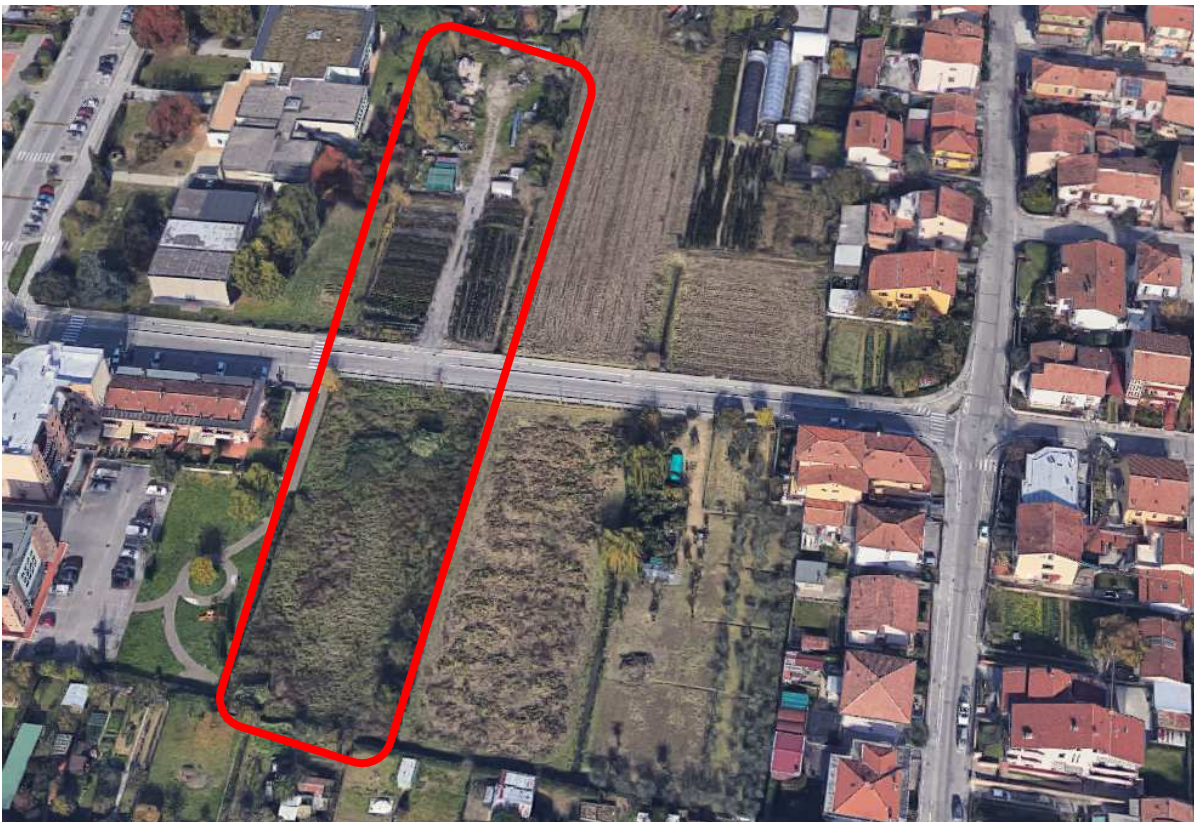
DATA	01 GIUGNO 2020
------	----------------

Premessa e inquadramento urbanistico

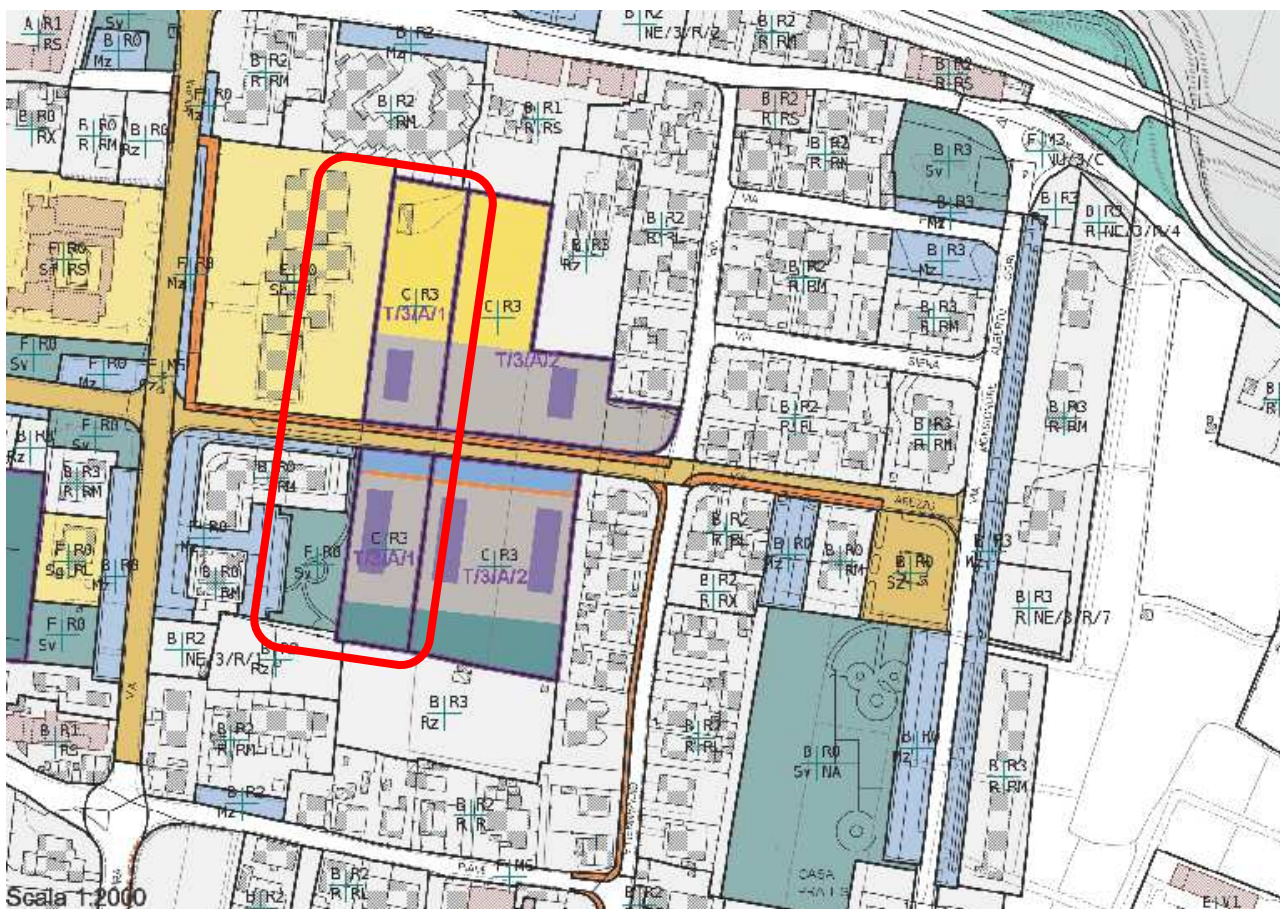
La presente relazione tecnica è allegata alla richiesta per l'approvazione del progetto unitario convenzionato relativo alla attuazione della Art. 3.2.2.13 Unità Minima d'Intervento T/3/A/1-Pratesi del R.U. inerente la proposta di realizzazione di due fabbricati per civile abitazione e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria connesse.

Descrizione dello stato dei luoghi

Il sito su cui si propone di intervenire è libero da costruzioni ed è locato in un contesto urbano prevalentemente residenziale. L'area è posta nell' UTOE n. 3 Spedalino, zona territoriale omogenea C definite dalle NTA del R.U. quali, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle zone B R3 Residenza Diffusa. L'area, oggetto specifico della presente, è tagliata in due dalla Via pubblica Don Marino Pratesi. Morfologicamente si presenta pianeggiante e rappresenta un "vuoto urbano" nei pressi del complesso scolastico di Spedalino, è caratterizzata da alcune coltivazioni a vivaio o in parte incolta e risulta tagliata in due sezioni, come detto, dalla nuova strada, che collega Via Don Milani con Via Giovannella.



Vista aerea d'insieme



Estratto di P.O.

Descrizione dell'intervento proposto

La proposta progettuale, oltre che nel rispetto dei dettami de Regolamento Urbanistico, è stata ispirata da i seguenti principi architettonici:

- creare e qualificare gli spazi esterni a comune così renderli gradevoli strumenti di socializzazione e aggregazione per gli abitanti del complesso immobiliare e al tempo stesso protetti e definiti rispetto agli spazi pubblici;
- individuare una soluzione progettuale architettonica ispirata da grande semplicità e linearità e che comunque consenta il massimo sfruttamento degli spazi interni ed esterni, con una attenzione particolare rivolta ai criteri costruttivi dell'edilizia "bioclimatica" e quindi al raggiungimento di importanti livelli di sostenibilità e confort termo acustico;
- realizzazione di spazi verdi privati di vita all'aria aperta a servizio degli appartamenti ubicati al piano terra;
- realizzazione di balconi che consentano un agevole affaccio esterno.

La soluzione progettuale, nel rispetto e con le limitazioni imposte dalle normative vigenti in materia di distanze tra edifici e dai confini, prevede la realizzazione di due edifici residenziali dislocato su tre piani fuori terra che, nelle tavole grafiche sono individuati con la lettera “A” quello posto a nord e “B” quello posto a sud dell’unità minima d’intervento.

Sistemazione dei lotti e degli spazi aperti pubblici

L’intervento urbanistico prevede la realizzazione di n. 2 lotti, che vengono identificati con i due fabbricati di progetto “A” e “B”. Il progetto unitario prevede la realizzazione di spazi pubblici e la cessione di alcune aree all’Amministrazione Pubblica. Nella fattispecie verrà realizzata l’area a verde attrezzato poste a sud dell’intervento (lotto B) che sarà il completamento dell’area a verde esistente. Verrà realizzato il parcheggio pubblico alberato in fregio alla Via Don Marino Pratesi, che verrà ceduto all’Amministrazione Pubblica, come saranno cedute le due aree di proprietà degli attuatori, una posta a nord del lotto A e l’altra posta in Via Matteotti già individuata dal R.U. come V3 capisaldi del verde urbano.

Gli interventi di trasformazione prevedono, per gli spazi privati non occupati da edifici, la realizzazione di parcheggi pertinenziali e la sistemazione a verde di pertinenza delle unità immobiliari poste ai piani terra degli immobili.

Fabbricato A (Lotto A)

L’intervento rispetta quanto prescritto dal regolamento edilizio del Comune di Agliana e dalla NTA del Regolamento Urbanistico e dovrà comunque attenersi alle seguenti disposizioni generali di carattere ambientale che valgono anche per il fabbricato “B”:

- Emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche: Si prevede di redigere una valutazione clima acustico e successivamente la valutazione dei requisiti acustici passivi.
- Approvvigionamenti e scarichi idrici: Si rinvia ai pareri degli enti erogatori dei servizi già assunti circa l’idoneità delle reti dei servizi primari.
- Fabbisogno energetico: Il nuovo insediamento verrà realizzato mediante l’utilizzo di materiali e tecniche ispirate ai criteri della bio-edilizia e dell’edilizia sostenibile in genere, cercando per quanto possibile di far ricorso a fonti di energia alternativa, realizzando impianti a ridotte emissioni dotati di accorgimenti utili alla conservazione, al risparmio e all’uso razionale dell’energia. Si prevede di utilizzare sistemi per il recupero e il reimpiego dell’acqua piovana (irrigazione). Si prevede la realizzazione di impianti solari termici e l’utilizzazione di particolari isolamenti dell’involucro edilizio.
- Qualità del suolo e del sottosuolo: Verranno effettuate apposite verifiche volte a scongiurare l’eventuale contaminazione dei terreni sottostanti.
- Campi Elettromagnetici: Non sono state rilevate criticità al riguardo.

Il fabbricato A è composto da 6 unità abitative di tipo appartamenti tre al piano terra e tre al piano primo e secondo. In fase di richiesta di permesso a costruire potrà essere prevista una diversa distribuzione interna, nel rispetto dei parametri della scheda progettuale e del dimensionamento della UMI.

L'accesso carrabile al fabbricato avviene in modo distinto rispetto a quello pedonale, tramite la corsia di scorrimento che si dirama dalla Via Don Marino Pratesi, l'accesso pedonale avviene direttamente dalla via pubblica mediante un camminamento esterno privato.

Le varie unità immobiliari, costituenti l'edificio, sono state dimensionate e distribuite in maniera da avere varie tipologie e tagli dimensionali. La dislocazione, la dimensione e l'esposizione, dei vari ambienti, sono state progettate nel rispetto dei regolamenti edilizio e di igiene. Tutte le unità immobiliare hanno accesso indipendente. Le unità poste al piano terra sono disposte su un unico livello ed hanno un resede esclusivo frontale e tergale, mentre le unità che si sviluppano al piano primo e secondo sono caratterizzata da un resede esclusivo antistante l'ingresso al piano terra e da ampi terrazzi ai piani superiori.



Vista tridimensionale Lotto A

Fabbricato B (Lotto B)

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il parcheggio pubblico ricavato lungo la Via Don Marino Pratesi sarà distanziato dall'edificio da aiuole verdi dove saranno collocate alberature. Sono previsti parcheggi privati per auto tramite la corsia di scorrimento che si dirama dalla pubblica, l'accesso pedonale avviene direttamente dalla via pubblica mediante il marciapiede e un camminamento privato.

Le sei unità immobiliari, con tipologia a "villetta" costituenti l'edificio, sono state dimensionate e distribuite su tre livelli collegati da scala interna. Al piano terra è ubicata la zona giorno che si affaccia con ampie aperture sul resede sistemato a verde, i piani superiori ospitano la zona notte con camere da letto, servizi e terrazzi. Al piano terra è collocata un'autorimessa per ogni unità abitativa la quale sarà accessibile dalla corsia carrabile interna.



Vista del lotto B e scorcio del parcheggio pubblico



Vista tridimensionale con il Lotto B in primo piano e il lotto A sullo sfondo

Parametri Urbanistici

Il dimensionamento dei vari parametri urbanistici è stato ponderato in maniera da verificare tutti i dettami del Regolamento Urbanistico e dell'Art. 3.2.2.13 T/3/A – Pratesi delle norme tecniche di attuazione dove viene normato il Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata oggetto della presente (per maggiori dettagli si rimanda alla tavola di progetto).

Per la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica ci siamo attenuti alle "Schede di Fattibilità" allegate alla Relazione Geologica del Regolamento Urbanistico (si veda apposita relazione geologica di fattibilità), così come per le prescrizioni e mitigazioni ambientali.

Considerazioni sulla VAS

L'area oggetto della presente, è parte di un piano unitario più ampio denominato T/3/A PRATESI, è situata a cavallo della strada pubblica Don Marino Pratesi.

Il progetto alla quale la presente si allega è stato allineato alle previsioni del rapporto ambientale VAS allegato alla variante del R.U. nella fattispecie si è recepito e proposto:

- La realizzazione di un'area a verde attrezzato da cedere all'Amministrazione;

- La realizzazione di parcheggio pubblico in fregio alla Via Don Marino Pratesi, con area a verde alberata;
- L'attuazione di sistemi per ridurre il consumo idrico e saranno adottate soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche ai fini dell'irrigazione;
- Sono state previsti spazi permeabili e semipermeabili in aggiunta ai minimi di legge;
- Previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- Attuazione di misure cautelative per garantire il minimo impatto acustico sui due nuovi insediamenti residenziali;
- Messa a dimora di essenze botaniche e piante per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima;
- Utilizzo di materiali da costruzione biocompatibili;
- Realizzazione di tecniche di stabilizzazione per rendere costanti nel tempo le condizioni energetiche interne (aumento dell'inerzia termica).

Prescrizione in fase di progetto di dettaglio

In sede di elaborazione del progetto di dettaglio dei piani attuativi, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro, e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe di scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Per una migliore comprensione degli interventi si rinvia agli elaborati progettuali posti a corredo della presente.