

CUGNETTO MARCELLO

ARCHITETTO

VIA PORTA S.MARCO N. 149 - 51100 PISTOIA (PT)

TEL. E FAX 0573 365574

C.F.: CGN MCL 64E26 F888Z

E-MAIL studiocugnetto@virgilio.it

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA C3 - PEEP VIA FALCONE IN CASALGUIDI

Richiedente: COOPERATIVA EDIL CONFORT
s.c.r.l.

TAV. N.:

5
arch.

Elaborato:

RELAZIONE TECNICA

Progettista

DD.LL.

data: GEN. 2011

scala:

Richiedente

Esecutore

sost. tav.:

RELAZIONE TECNICA

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Serravalle Pistoiese prevede, a fianco della esistente lottizzazione PEEP di via Falcone, due nuove zone C3-PEEP contigue:- la prima di mq. 1658, la seconda di mq. 2187.

La conformazione dei lotti e le previsioni di accesso a dette aree, risultano, però, inadeguati, in quanto in particolare per la lottizzazione posta verso nord, è difficoltoso lo sfruttamento del volume urbanistico dato dagli indici, mentre per tutti e due i lotti gli accessi indicati in cartografia risultano troppo stretti per un doppio senso di circolazione.

Il progetto di Piano Particolareggiato proposto prevede pertanto:-

-La realizzazione di una unica lottizzazione urbanisticamente omogenea, data la disponibilità dell'area da parte della Cooperativa;

-Il trasferimento di parte della volumetria dal lotto a nord (lottoA) a quello più a sud (lotto B), con una migliore sistemazione sul territorio dei fabbricati;

-La realizzazione di una strada interna di urbanizzazione a doppio senso di marcia di collegamento tra le viabilità da unirsi a via Falcone, a senso unico.

-La realizzazione di maggiori spazi a parcheggio di urbanizzazione primaria

-La realizzazione del verde pubblico all'interno della lottizzazione, in più rispetto a quello previsto dal R.U. (relazione) , esterno e già esistente.

Questa soluzione comporta la realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale:

-sul lotto A, un fabbricato composto da n. 2 villette terratetto laterali e n. 6 quartieri con tipologia accessi indipendenti

-sul lotto B un fabbricato condominiale composta da n. 18 quartieri su due vani scala.

I dati urbanistici sono i seguenti:-

DA R.U.

LOTTO A :

superficie da relazione R.U. mq. 1658

Indice di fabbricabilità 1.75 mc/mq

Rapporto di Copertura 40%

Altezza max ml. 9.50

Volume max realizzabile mc. 2901.50

S.C. max mq. 663.20

LOTTO B :

superficie da relazione R.U. mq. 2187

Indice di fabbricabilità 1.75 mc/mq

Rapporto di Copertura 40%

Altezza max ml. 9.50

Volume max realizzabile mc. 3827.25

S.C. max mq. 874.80

TOTALE LOTTI A+B

Volume max mc. 6728.75

S.C. max mq. 1538

DATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

LOTTO A

Volume max previsto mc. 2320

S.C. max prevista mq. 660

Altezza massima prevista ml. 9.50

LOTTO B

Volume max previsto mc. 4.400

S.C. max prevista mq. 870

Altezza massima prevista ml. 9.50

TOTALE LOTTI A+B

Volume max previsto mc. 6.720 < mc. 6728.75

S.C. max prevista mq. 1.530 < mq. 1538

OPERE DI URBANIZZAZIONE

PARCHEGGIO PUBBLICO

Da cartografia R.U. mq. 190

Da relazione R.U. mq. 123

Previsti nel progetto di P.P. mq. 290

VERDE PUBBLICO

Da cartografia R.U. mq. 0

Da relazione R.U. mq. 489 (esterni ai P.P.)

Previsti nel progetto di P.P. mq. 191

VIABILITA' PUBBLICA

Da cartografia R.U. mq. 311

Da relazione R.U. mq. 406

Previsti nel progetto di P.P. (mq 383+445+128) = mq. 956

TOTALE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE

PARCHEGGIO PUBBLICO

Da cartografia R.U. mq. 501

Da relazione R.U. mq. 1018

Previsti nel progetto di P.P. mq. 1437

Da quanto sopra si nota una notevole discordanza tra le previsioni cartografiche e quelle numeriche della relazione. Comunque la somma delle superfici per opere pubbliche è ben oltre di quella di R.U. e di quella da standards urbanistici.

Oltre a queste aree pubbliche ci sono poi da considerare tutti gli spazi esterni a parcheggio e verde privati, che comportano la realizzazione di n. 36 posti auto, ai quali vanno aggiunti quelli interni alle recinzioni, per un totale di oltre 54 posti oltre agli spazi di manovra.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie esse saranno tradizionali, tipiche della zona edificata, in particolare per il fabbricato A. Il fabbricato condominiale B, avrà finiture esterne simili all'altro ma con copertura in parte piana per la collocazione dei pannelli solari in maniera integrata. Per l'integrazione dei pannelli nel fabbricato A, appunto con tipologia più tradizionale, sono previsti i cosiddetti "pergolati solari" a copertura dei posti auto privati.

Notevole la superficie a verde privato, ove è prevista la piantumazione di specie di medio e alto fusto, per un migliore inserimento ambientale.

IL PROGETTISTA
Dott. Arch. Marcello Cugnetto