

Dott. Ing. Maurizio Lucchesi

Via Cerbaia N.398, 51035 Lamporecchio (pt)

Allegato
1

Progetto

**COSTRUZIONE DI 2 VILLETTE AD USO
RESIDENZIALE NEL COMPARTO P.U.C. 15
LOC. CASALGUIDI**

Disegno

RELAZIONE TECNICA

Committente:

Impresa Edile Datola Angelo

Data

Ottobre 2016

Ubicazione

Via Gramigneto loc. Casalguidi - Serravalle Pistoiese

Firme

Il Progettista e D.L.

Revisioni	Modifiche	Data	Redat.	Contr.

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

La Variante Organica al Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle Pistoiese, ha previsto in Casalguidi, lungo la via Gramigneto, un comparto edificatorio definito PUC-15, con possibilità di costruzione di due Superfici Utili Lorde (SUL) di complessivi mq. 230, con tipologia mono-bi-familiare.

La zona si trova a sud di una lottizzazione residenziale edificata alcuni anni orsono, nella parte di territorio agricolo, ad oggi incolto, che poi continua fino alle pendici collinari del Montalbano.

La scheda specifica del PUC 15 prescrive:-

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di Permesso a Costruire Convenzionato esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni all'art. 29.6.7 delle presenti NTA.
- 2) L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni pari a 230 mq si SUL, RC 1/3 e altezza massima pari a 5,5 ml. Il numero massimo di fabbricati realizzabili può variare da uno a due, corrispondenti alla tipologia edilizia mono - bifamiliare.
- 3) L'intervento prevede la realizzazione di Opere Pubbliche corrispondenti alla manutenzione e ampliamento della viabilità pubblica esistente via Gramigneto, secondo lo schema riportato nella scheda. L'effettiva quantificazione della strada sarà effettuata in sede di stipula della convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 4) Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- 5) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- 6) Dovrà essere mantenuta la percezione del paesaggio agricolo; sono richieste opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica.

Il progetto presentato dalla ditta Datola Angelo prevede la realizzazione in detto comparto di due villette unifamiliari e dell'allargamento della via Gramigneto in corrispondenza del lotto (vedi Tavv. 2 e 3).

Le villette, speculari, saranno su un piano unico, con soprastante soffitta impraticabile e con il piano terra ad abitazione; esternamente sono previsti il portico, la rimessa e i volumi tecnici, in unico blocco di servizio.

Le tipologie saranno di tipo coerente con l'edilizia della zona e della ubicazione dell'area, a confine tra l'abitato e la campagna.

La struttura portante sarà in blocchi tipo poroton con solai in latero-cemento, fatta eccezione per quello del vano soggiorno e dei portici, che saranno in struttura lignea e del blocco servizi che sarà in muratura armata con solaio in latero-cemento

Le finiture saranno di pregio:

Facciate: intonaco esterno di tipo plastico per cappotto al di sopra del cappotto termico, con tinteggiatura color ocra-chiaro; per i locali di servizio sono previste zone lineari a faccia-vista in pietra di tipo locale; infissi in legno con persiane; davanzali in pietra serena

Coperture: manto in tegole portoghesi con gronde e scossaline in alluminio color rame, così come per i canali; il blocco servizi avrà copertura piana sopra la quale saranno ubicati i pannelli solari

Sistemazioni esterne: l'area libera da costruzioni, sarà a giardino, con spazi a parcheggio inerenti la costruzione realizzati in parte esternamente alla recinzione, in c.a. a vista di altezza cm. 80 fuori terra, ed in parte internamente su pavimentazione tipo green-pav; i marciapiedi giro-fabbricato saranno con pavimento in cotto a spinapesce; il resto sarà a giardino

Giardino: particolare attenzione è stata posta anche alla realizzazione dei giardini delle villette (vedi Tav. 8), nei quali sarà inserito un arredo vegetazionale con essenze autoctone e tipiche; in particolare nella parte retrostante i fabbricati, a riallacciarsi con la campagna, sarà creata una frangia verde con piante di alto fusto e cespugli, della larghezza di ml. 3; le piante da inserire sono state scelte anche in funzione della caducità o meno e della cromaticità stagionale; inoltre sono sufficienti a soddisfare l'assorbimento della CO2 prodotta dai nuovi edifici, come previsto dal Regolamento Edilizio. Il terreno sarà sistemato in modo da non modificare sostanzialmente le quote originarie, dalle quali, comunque, sono state verificate le altezze in gronda.

I tetti saranno isolati con soletta in polistirene sulla copertura e sul solaio di soffitta e ventilati con ventilazione a parete e camini di ventilazione.

Il fabbricato, come già detto, sarà isolato acusticamente e termicamente con cappotto in pannelli di polistirene espanso, estruso senza pelle.

Requisiti igienico sanitari

Tutti i vani rispettano i requisiti di aero-illuminazione previsti dal Regolamento di Igiene. Lo smaltimento dei reflui avverrà con immissione nella fognatura comunale esistente.

Come indicato nella tav. Qc 10 del piano Strutturale l'area è servita da acquedotto pubblico, la cui sostenibilità sarà verificata a seguito di parere del servizio Pubblicaacqua, come previsto nella VAS parte della Variante Organica al R.U. approvato.

Acque pluviali

Le acque pluviali saranno immesse in cisterne con troppo pieno, in modo da poter essere riutilizzate per l'irrigazione. Inoltre è previsto un sistema di tenuta anche per la Norma 13 del DPCM 5/11/1999. Le reflue saranno immesse nelle fosse campestri esistenti.

Barriere architettoniche

Il progetto rispetta i requisiti di visitabilità degli spazi esterni e di adattabilità degli interni, come prescritto dal D.M. 236/89: i percorsi e le modalità di adattabilità sono indicate nella Tav. 7

Energia Solare

Per ognuno dei due appartamenti saranno posti in opera pannelli fotovoltaici per una potenza di picco pari a 1.9 kw + 720 kw/anno da utilizzarsi per la produzione di acqua calda e riscaldamento mediante la pompa di calore che porteranno ad una classe energetica di tipo A , inseriti sulla copertura piana dei blocchi-servizi e schermati dal parapetto.

Non verranno installati pannelli solari termici in quanto le richieste di cui al DLgs 28/2011 saranno soddisfatte con la pompa di calore e dai pannelli fotovoltaici.

La progettazione è stata eseguita in sintonia con l'obiettivo del R.U. di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative, tutelare l'ambiente, e ridurre i consumi di risorse, con soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili, soluzioni tecniche e impiantistiche a garanzia di un adeguato approvvigionamento, volte alla riduzione dei consumi e alla eliminazione degli sprechi, col criterio di dare abitazioni di ottima qualità costruttiva e di massimo confort e funzionalità per i futuri residenti.

IL PROGETTISTA
ING. MAURIZIO LUCCHESI