

comune di Pescia (PT)

proprietà
Nara Franchi e Alda Maria Paolicchi

piano di lottizzazione in frazione Cardino

relazione tecnica

PIERO CARLO NOE' ARCHITETTO

22100 COMO – via PORTA, 10 – tel. +39031261447 fax +39031261080 arkanoe@tin.it – NOEPCR 47C15F704Q

1 - Premessa

Al fine di dare concreta realizzazione alle previsioni di PRG Il presente piano attuativo prevede una diversa perimetrazione della zonizzazione vigente, investendo esclusivamente le aree di proprietà dei richiedenti e stralciando quelle di proprietà di terzi e pertanto esso costituisce variante contestuale al PRG stesso.

2 - Proprietà

La proprietà è intestata in forma indivisa a:

- Nara Franchi cf. FRNNRA 58B64 G491B, nata a Pescia il 24.02.1958 ed ivi residente in viale Garibaldi n. 40/53
- Paolicchi Alda Maria cf. PLCLMR 31R68 B648P, nata a Capannori il 28.10.1931 e residente in Pescia, via Lucchese 159

3 - Provenienza

La proprietà è pervenuta alle attuali proprietarie in parte del atto rogato Notaio Bellandi in data 23/6/1978 rep. 32062 registrato a Pescia il 13/7/1978 al n°2002 Vol. 220 ed in parte dalla successione di Franchi Costantino apertasi il 6/11/2007 den. n°90 Vol. 208 registrata a Pescia il 27/10/2008.

4 - Individuazione catastale

Il comparto in oggetto è sito in località Cardino, tra le vie Provinciale Lucchese e comunale del Paradiso; esso è delimitato ad est dalla proprietà del Comune (scuola materna di Cardino) e ad ovest dal rio Dogana e da proprietà di terzi.

La proprietà è individuata al NCEU come segue:

mappale	82	mq.	7.790
mappale	83	mq.	1.825
mappale	86	mq.	1.150
mappale	856	mq.	1.224
mappale	858	mq.	1.015
mappale	731	mq.	1

per una superficie catastale complessiva di mq. 13.005

Si allega documentazione catastale.

5 - Inquadramento urbanistico

Il comparto oggetto dell'intervento, ai sensi del PRG vigente, risulta zonizzato come segue:

- C/1 : sottozone C(1) residenziali estensive
- VIP_P : rete viaria di progetto
- VIP_R : rete viaria esistente riprogettata
- VIP_PC : rete viaria di progetto da cedere al Comune
- VEP : aree vincolate a parco privato
- API : area pubblica istruzione da cedere al Comune
- RS : aree di rispetto stradale
- PC : area pista ciclabile e marciapiede pubblico lungo Via Lucchese

6 - Variante urbanistica

Nel piano attuativo di progetto, la cui perimetrazione è indicata nella apposita tavola grafica, sono individuate, per destinazione e consistenza, le aree a destinazione VIP_P, VIP_R, VIP_PC, VEP, API, RS e PC.

Viene anche ridefinita e ripermetrata la zona urbanistica C1 che risulta suddivisa in due comparti:

C1-Franchi: di piena proprietà dei richiedenti

C1-Terzi: di proprietà di terzi che si configura quasi totalmente come area di pertinenza degli edifici esistenti.

La capacità edificatoria dei due comparti *C1-Franchi* e *C1-Terzi* viene attribuita, in quota parte, in misura uguale a quella prevista dal PRG vigente e precisamente come regolata dall'art 52 delle NTA, come segue:

- indice di fabbricabilità territoriale (Ut) pari mq/mq 0.35 (*ridotto dalle NTA di salvaguardia del Piano Strutturale a mq/mq 0.25*);

- altezza 2 piani fuori terra – H max. m.7.50;

Lo stesso dicasi delle destinazioni d'uso ammissibili vigenti.

Il presente progetto di piano attuativo riguarda esclusivamente il comparto *C1-Franchi*.

La nuova zonizzazione di progetto, per superfici territoriali come da rilievo, è la seguente (vedasi apposita tabella allegata):

C1-Franchi comparto est 6.011 mq.

C1-Franchi comparto ovest 2.683 mq.

sommano **8.694** mq.

VIP_P e VIP_R **1.352** mq.

VEP (rizonizzato come *C1 senza indice*) **1.380** mq.

RS **1.579** mq.

superficie complessiva di intervento **13.005** mq.

Il comparto *C1-terzi*, della superficie di mq. 1.986 resta zonizzato come zona urbanistica C1 - sottozona C(1) residenziali estensive, escluso dalla presente progettazione.

7 - Consistenza della variante urbanistica

Superficie territoriale C1-Franchi mq. 8.694

Indice di utilizzazione territoriale 0,25 mq/mq

Superficie edificabile (Sun) mq. 2.174

Abitanti insediabili 1ab/30mq 73 abitanti insediabili

- Dotazione minima standard urbanistici mq. 24/ab così ripartita:

verde pubblico a area pubb. Istruzione

16,5 mq/ab mq. 1.205,00

aree pubbliche di sosta 7,5 mq/ab mq. 548,00

- dotazione standard urbanistici di progetto

Sun di progetto mq. 2.096,05 < 2.174,00

Verde pubblico di progetto mq. 1.525,00 > 1.205,00

aree pubbliche di sosta di progetto

mq. 810,00 > 548,00

8 – Quadro conoscitivo di riferimento

La variante al P.R.G. vigente ed il Piano di Lottizzazione in esame sono stati predisposti sulla base delle conoscenze e della documentazione che compone il quadro conoscitivo di riferimento, contenente i criteri di valutazione a supporto del Piano Strutturale, con particolare riferimento alla V.A.S.

Ad integrazione del quadro conoscitivo di riferimento sono stati condotti approfondimenti specifici in merito agli aspetti geologici, idrogeologici ed idraulici afferenti l'area interessata dal nuovo insediamento, come risulta dalla relazione del Geologo Dott. Franco Menetti.

Il quadro conoscitivo è stato altresì integrato con l'analisi degli aspetti socio-economici, ambientali e territoriali nel documento di Valutazione Integrata redatto ai sensi della L.R.T. n°1/2005, al fine di individuare le pressioni generate dal Piano di Lottizzazione sui vari sistemi, i possibili effetti indotti sulle risorse della trasformazione e di indicare le eventuali prescrizioni da attuare nel Piano.

Il nuovo insediamento sarà realizzato in rispetto a quanto riportato nella VAS del Piano Strutturale approvato dal Comune di Pescia, con particolare riferimento:

- a) ACQUA - saranno utilizzati materiali drenanti, con opportuna raccolta delle acque meteoriche e con il miglioramento idraulico delle aree;
- b) ARIA - sarà prevista una mitigazione e filtro del traffico e dell'inquinamento veicolare con la realizzazione dei collegamenti pedonale e ciclabile;
- c) SUOLO - sarà mantenuto ed incrementato il rapporto tra costruito e aperto mediante la sistemazione a verde delle aree di sedime delle singole unità immobiliari;
- d) BENI ARCHITETTONICI – saranno mantenute le direttrici e gli elementi insediativi tradizionali con salvaguardia delle visuali.

9 – Il progetto del piano di lottizzazione

La presente costituisce una relazione di sintesi delle componenti il progetto che sono sviluppate analiticamente nelle allegate tavole grafiche.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale articolato in unità abitative isolate o *semidetached* con caratteristiche tipologiche improntate alla semplicità di impianto ed al ricorso a componenti tipiche della architettura locale.

La distribuzione veicolare è assicurata dalla strada pubblica che funge da collegamento tra la strada Lucchese e la via del Paradiso.

Sulla suddetta direttrice si innestano la strada pubblica di collegamento col plesso scolastico (scuola materna del Cardino) e altri due tronchi di viabilità veicolare secondaria per la distribuzione alle varie unità abitative.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la via Lucchese, nonché la realizzazione di una marciapiede pubblico tra la suddetta Via Lucchese e la stessa pista ciclabile.

E' anche previsto un modesto ampliamento della Via del Paradiso in corrispondenza dell'innesto con la strada di collegamento in progetto e per tutto il fronte di proprietà lungo la stessa Via del Paradiso.

L'area a verde pubblico è situata lungo il fronte della via del Paradiso ed è divisa in due distinte porzioni, una ad ovest e l'altra ad est della strada di collegamento tra via Lucchese e Via del Paradiso. Anche l'area ad uso parcheggio pubblico è

localizzata in due diverse zone, una baricentrica al comparto e attestata sulla viabilità pubblica e l'altra in prossimità della scuola materna lungo la viabilità pubblica parallela alla Via Lucchese.

E' prevista la sistemazione a verde delle aree non di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Sono previste tre unità di minimo intervento: la prima ad ovest della via pubblica di collegamento tra Via Lucchese e Via del Paradiso; la seconda ad est (lato nord) e la terza sempre ad est (lato sud).

10 – Il progetto edilizio

Le costruzioni sono a destinazione residenziale di tipo monofamiliare, sviluppantesi su due livelli fuori terra. La maggior parte di esse è isolata; le rimanenti sono semi isolate con un lato in comune in corrispondenza delle autorimesse.

Le tipologie edilizie di progetto sono ispirate a criteri di semplicità e di riferimento alle presenze analoghe esistenti sul territorio.

Le caratteristiche costruttive sono tradizionali con finiture esterne a intonaco tinteggiato con inserti in pietra naturale e/o laterizio a vista.

Le coperture sono previste con strutture latero-armate e/o in legno naturale, con gronda a vista, inclinate a due falde o a padiglione con finitura superficiale in embrici di laterizio.

Il sistema di oscuramento è ad ante a lamelle in legno verniciato o con altri materiali intonati all'ambiente circostante.

La dotazione della sosta veicolare è in numero 2 di due posti auto per unità immobiliare, per la maggioranza in autorimessa coperta.

La consistenza delle singole unità immobiliari è dettagliata nelle apposite tavole grafiche allegate.

11 – Il progetto delle opere di urbanizzazione

E' prevista la realizzazione da parte dei richiedenti delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere consistono nella realizzazione di:

1. asta di viabilità veicolare di collegamento tra la via Lucchese e la via del Paradiso;
2. asta di viabilità veicolare parallela a Via Lucchese per collegamento alla scuola materna;
3. pista ciclabile e marciapiede in fregio alla via Lucchese;
4. aree di sosta veicolare ad uso pubblico;
5. aree a verde a destinazione di uso pubblico;
6. infrastrutture e servizi per la distribuzione delle utenze.

11.1 viabilità pubblica

Le strade in progetto presentano un calibro carrabile di m. 6,50 e marciapiede su entrambi i lati della larghezza di m. 1,50 per un totale complessivo di m. 9.50.

In corrispondenza degli innesti sulle pubbliche vie sono previsti raccordi curvilinei di dimensioni adeguate.

La pavimentazione è in asfalto naturale.

I dettagli costruttivi sono illustrati dettagliatamente nella apposita tavola grafica di progetto.

Il sedime stradale sarà conferito al patrimonio comunale unitamente all'ampliamento della Via del Paradiso.

11.2 parcheggio lungo Via Lucchese

In fregio alla via Lucchese è prevista la realizzazione di un'area di parcheggio della larghezza di m. 2.00 e un marciapiede di m. 1,50 con pavimentazione autobloccante in blocchetti di cemento vibro-compresso.

Esse saranno dotate di illuminazione.

Anche in questo caso il sedime delle suddette strutture sarà conferito al patrimonio comunale.

11.3 area di sosta veicolare ad uso pubblico

Le due aree adibite per la sosta veicolare con accesso diretto dalla viabilità pubblica hanno la dotazione complessiva di n. 22 posti auto comprensivi di uno destinato a utenti disabili. La pavimentazione è in asfalto naturale analogamente alla superficie stradale.

11.4 area a verde pubblico

In fregio alla via del Paradiso è prevista una vasta area ad uso di parco pubblico. Detta area sarà trattata a verde vegetale (prato) e il sedime sarà conferito al patrimonio comunale.

11.4 urbanizzazioni e servizi

Le utenze dei servizi saranno allocate lungo le nuove viabilità, sulla base delle indicazioni delle Aziende Erogatrici di servizi.

Le linee per le utenze alle singole unità immobiliari sono derivate dalla dorsale principale sud/nord per le abitazioni posta ad ovest della suddetta viabilità. Mentre per le altre saranno allocate lungo la viabilità parallela a Via Lucchese.


Le caratteristiche costruttive saranno concordate con le Aziende Erogatrici; schema della distribuzione è rappresentata nella apposita tavola grafica di progetto.

12 – Il progetto della sistemazione a verde

Premesso che il progetto generale della sistemazione a verde sarà redatto prima dell'inizio lavori, il progetto prevede la realizzazione di filari di alberature di mitigazione con essenze di alto fusto poste lungo a nord della pista ciclabile.

Nella apposita tavola grafica sono individuate e quantificate le superfici drenanti con sistemazione a verde vegetale e quelle semi-drenanti in pavimentazione autobloccante in blocchetti di cls vibro-compresso posata su letto di sabbia, del tipo policromo antichizzato tipo *Veleia*.

Dicembre 2013



(piero carlo noè architetto)