

Novembre 2021

QUADERNO
DEI GRAFICI, RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E AMBIENTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:
AREA DI INTERVENTO E PLANIMETRIA
OPERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA

"CREDO CHE AVERE LA TERRA E NON ROVINARLA SIA LA
PIU' BELLA FORMA D'ARTE CHE SI POSSA DESIDERARE"

ANDY WARHOL

Arch. Alessandro Moreno LUPETTI
Località Le Piscine n. 7, 56011 Calci - Pisa 3382663317
e-mail: architetto.lupetti@libero.it
PEC alessandromoreno.lupetti@archiworldpec.it

Arch. Graziano CAMELIA
Via A. Bonaccorsi n. 22, 95024 Acireale - Catania 3493036769
e-mail: graziano.camelia@gmail.com
PEC graziano.camelia@pec.it

Proprietà:
Michele Marangoni
Via A. Ghisleri n. 16 56124 Pisa
cell. 3474530008
m.marangoni@crealink.it

Agosto 2021

RELAZIONE TECNICA E AMBIENTALE

Relazione illustrativa e ambientale.

L'area in oggetto si trova in località Pappiana ed è delimitata ad Ovest e Sud da due stradelli vicinali detti rispettivamente dei Sodi e del Lupo.

Si tratta di un terreno ricadente in zona agricola, in passato utilizzato per il "tempo libero", con la costruzione d'alcuni manufatti che sono stati oggetto di condono: autorizzazione edilizia in sanatoria, L. 722/94, n. 1264 del 29.07.1997, manufatto 1 e autorizzazione in sanatoria, L. 722/94, n. 1440 del 29/01/1998 manufatti A-B-C-D-E.

La realizzazione di questi manufatti e l'uso improprio del reseed ha portato ad una situazione di estremo degrado, tant'è che l'Amministrazione comunale è intervenuta con lo strumento di pianificazione vigente prevedendo la realizzazione di una piccola unità immobiliare con la ristrutturazione urbanistica dell'area con una specifica scheda Norma, comparto 11, UTOE 8 Pappiana. L'area è censita al catasto terreni e fabbricati del comune di San Giuliano Terme rispettivamente al foglio 30 mappali 656 e 1285.

Questo è uno di tanti episodi che hanno caratterizzato in negativo le aree marginali, poste tra il territorio urbanizzato e quello agricolo; legati al concetto che si poteva costruire all'infinito e là dove non possibile facendo dei manufatti da condonare alla prima occasione o nel sentore di un condono edilizio imminente.

Oggi le cose sono profondamente cambiate, uno perché costruire all'infinito non dà più un risultato economico e l'altro perché c'è stato il dispositivo della Regione Toscana, obbligatorio per tutti i comuni, in cui si chiedeva di individuare nella cartografia degli strumenti urbanistici vigenti il territorio urbanizzato e quindi direi quello "consumato" e quello agricolo; due Sistemi che compongono l'ambiente in cui l'azione umana dovrebbe cercare di non introdurre elementi di criticità strutturale, perché incidono sulle risorse ambientali e sulla qualità della vita.

Si entra nell'area d'intervento tramite un cancello carrabile e pedonale posto sul Lato Sud che prospetta su uno slargo pubblico che si attesta su via Luigi Cherubini.

La Scheda Norma indicava all'esterno del comparto la prescrizione della costruzione della pista ciclabile, commisurata all'intervento, insistente sulla parte sterrata di via vicinale del Lupo.

Alla completa realizzazione della pista ciclabile avremmo avuto un piccolo percorso ciclabile che nasce da uno spazio carrabile e muore nella viabilità asfaltata di via del Lupo sul lato Ovest.

Vista la previsione urbanistica e il risultato ambientale che ne sarebbe scaturito, è stata inoltrata formale richiesta di modifica della Scheda Norma, con la documentazione inviata per PEC al comune di San Giuliano in data 3 agosto 2021, protocollata con

il n. 0029785/2021, consistente nella manutenzione straordinaria dello slargo pubblico interposto tra la proprietà del Soggetto attuatore e via Luigi Cherubini, che potrebbe essere esteso anche alla via vicinale dei Sodi fino all'importo corrispondente all'urbanizzazione secondaria.

Arrivando in prossimità dell'area d'intervento e palpabile lo stato di disagio che si avverte per il degrado in cui versa il sito, servito dalla corrente elettrica; dove in primo piano troviamo il fabbricato denominato in planimetria con il numero 1 e altri manufatti minori posti sul lato Ovest coperti da una folta vegetazione spontanea dalla quale spicca un enorme fico selvatico che non fa frutti, che con le sue radici ha sollevato il piano di appoggio dei manufatti.

Si rileva la presenza di un pozzo artesiano e una bellissima pianta d'olivo ubicata nell'angolo Sud-Ovest della proprietà. Il rilievo strumentale del comparto evidenzia che la giacitura dei manufatti è posta a quota + 35 rispetto a quella del terreno di campagna identificabile nella parte sterrata di via

del Lupo, quota +- 0.00. Il rialzamento probabilmente è dovuto al riporto di terra e materiali di risulta.

L'intervento prevede la demolizione completa dei manufatti, la scarificazione del terreno per almeno 20 cm, con la selezione obbligatoria dei materiali con il trasporto alla pubblica discarica e l'estirpazione delle essenze spontanee compreso, il fico selvatico.

L'edificio circostante più vicino si attesta essenzialmente sulla via Luigi Cherubini; al di là di qualche fabbricato di epoca ottocentesca la maggior parte dei fabbricati è ascrivibile alle tipologie in voga negli anni 60-70 a pianta rettangolare con il piano terra destinato a locali accessori, il piano primo ad abitazione e gronde a sbalzo parallele al terreno e realizzazioni recenti con villette bifamiliari dotate del piano mansarda. In entrambe le tipologie è difficile ritrovare elementi architettonici da ricondursi all'architettura tradizione tipica di queste zone di origine rurale con i tetti leggeri con lo sbalzo della gronda con i travicelli in legno o gronde cieche. Guardando con attenzione questi fabbricati si ha l'impressione che siano il risultato di una sfida all'ultimo centimetro con i vari regolamenti edilizi che si sono succeduti negli anni di queste realizzazioni.

Il riferimento ad un processo d'architettura spontanea si ritrova nei volumi dei fabbricati oggetto di sanatoria, presenti sull'area; sono semplici pensati per svolgere funzioni diverse in una articolazione spaziale-volumetrica gerarchica e come se ci trovassimo di fronte ad una scomposizione di un volume; dal punto di vista tipologico sono più coerenti i volumi presenti sul lotto con l'architettura tradizionale che i fabbricati che si trovano nelle immediate vicinanze.

Le considerazioni sopra esposte hanno portato a formulare una proposta progettuale di un fabbricato che si sviluppa in orizzontale con due corpi che formano una corte aperta, dove si trova la piscina. La composizione architettonica è fatta da due semplici volumi disposti ad L, dove sui prospetti Nord ed

Agosto 2021

RELAZIONE TECNICA E AMBIENTALE

Est abbiamo delle aperture essenziali mentre i prospetti che affacciano sulla piscina sono caratterizzati da un'unica superficie vetrata a tutta altezza; i riferimenti all'architettura tradizione di matrice rurale sono evidenti. La proprietà ha chiesto che fosse prevista la realizzazione della piscina. L'ubicazione planimetrica non è casuale si ha l'asse eliotermico con l'esposizione Est-Ovest ma anche quella a Sud per il corretto posizionamento dei pannelli solari e fotovoltaici che saranno ubicati sopra i pergolati, schermati con la messa in opera di essenze sempreverdi. Nel prospetto rivolto a Nord le aperture sono limitate alla sola necessità per il rispetto di requisiti aero-illuminotecnici. Si prevede di realizzare il fabbricato con una struttura portante tradizionale rivestita con materiali coibenti e pannelli in legno con superfici trattate con intonaci e tinteggiature con colori tenui color terra, le coperture a falda. E altresì vietata la vista degli impianti come i condizionatori o quelli a supporto degli impianti fotovoltaici che dovranno essere collocati nel locale tecnico. Gli spazi interni si articolano nel seguente modo: si entra direttamente nel soggiorno che svolge la funzione di distribuzione; sulla destra troviamo il vano che accoglie la caldaia, la lavatrice, l'asciugatrice e il pilozzo e la camera singola, dalla parte opposta la camera matrimoniale; nell'altra ala troviamo l'antibagno, il bagno e la cucina-pranzo. La funzione di ripostiglio, di mq.0,50, sarà assolta dalle armadiature previste nel progetto. Il soggiorno e la cucina pranzo prospettano sulla piscina ubicata ad Ovest del fabbricato.

Gli spazi esterni.

Dalla planimetria si vede che già da questa fase sono stati pensati per una articolazione funzionale e gerarchica, salvo la parte pavimentata intorno alla piscina e la parte corrispondente all'ingresso carrabile e pedonale. Le altre parti

verdi sono destinate a prato e all'orto ubicato nella parte Nord del sedere. Le essenze rivestono una parte importante del progetto, ricordando che l'unica pianta di pregio l'olivo deve essere mantenuta; si prevede la messa in opera delle seguenti essenze: un filare di cipressi a delimitazione dell'area a prato da quella ad orto, piante da frutto, sorbo domestico, pesco, ciliegio e melograno. Lungo il muro che delimita la proprietà saranno messe in opera essenze rampicanti quali il gelsomino e caprifoglio in modo da mascherare la rete a maglia quadrata posta sopra il muro.

I Sottoservizi.

In quest'intervento non sono previste opere d'urbanizzazione primaria essendo presenti nello slargo antistante il cancello di proprietà, la fognatura bianca, la fognatura nera, Telecom, gas metano; la proprietà risulta fornita di corrente elettrica con una linea elettrica dedicata. In questo caso è sufficiente richiedere l'allaccio ai Soggetti gestori dei servizi. L'intervento previsto a seguito della modifica della scheda norma è la sistemazione dello slargo tra il cancello di proprietà e via Luigi Cherubini di mq. 234,41 circa, con la definizione del piano di giacitura e la messa in opera di uno strato di binder e tappeto di usura, fino al concorso degli oneri di urbanizzazione secondaria essendo interventi che si trovano all'esterno del perimetro dell'area di intervento. Secondo la tabella degli oneri di urbanizzazione, l'intervento ricade in zona 2, UTOE 8, ristrutturazione urbanistica, dove l'urbanizzazione secondaria è data a euro 42,29/mc che genera un importo di 350mcx42,29 euro=euro 14.801,50

Relazione ambientale

L'area oggetto d'intervento si trova delimitata sui fronti Ovest e Sud

da due strade vicinali dette rispettivamente dei Sodi e del Lupo, a Nord dalla zona agricola.

La strada vicinale del Lupo sembra destinata a mantenere il collegamento carrabile/pedonale tra due aree urbanizzate intervallate dalla zona agricola. Lo stradello vicinale dei Sodi ha invece le "qualità" per poter diventare un elemento con valenza paesaggistica in grado di incidere sulla qualità della vita e sulla percezione dei sistemi ambientali: il verde nelle sue articolazioni, la zona agricola, il costruito storico, le visuali verso il Monte Pisano e la valle del Serchio.

Come si può vedere dalla cartografia storica (Catasto Leopoldino) è un percorso presente fin dall'epoca Granducale; non solo, rimane ben marcato il punto d'intersezione con lo stradello del Lupo, fino alla viabilità del sottoargine, con la possibilità di continuare sulle sponde del fiume Serchio. I due stradelli non sono alternativi tra loro c'è una forma gerarchica che ancora oggi possiamo leggere dallo stato dei luoghi, dalla cartografia storica e dall'orto foto.

Lo stradello vicinale del Lupo fa parte di quel reticolo viario a servizio delle aree agricole in parte trasformate in epoca medievale con la modifica della Centuriazione romana e dall'edificazione realizzata a bordo strada a partire dagli anni sessanta del secolo scorso. La via vicinale dei Sodi è indubbiamente d'epoca ottocentesca, utilizzata per la transumanza del bestiame per arrivare alla riva destra del fiume Serchio. Doveva avere una notevole importanza visto il tracciato lineare, che taglia la pianura verso le rive del fiume. Dell'importanza del tracciato ne aveva avuto consapevolezza nel recente passato l'Amministrazione comunale che tramite gli Uffici Tecnici aveva chiesto e ottenuto dal precedente Proprietario di arretrare di un metro il muro in fase di realizzazione lungo lo stradello vicinale dei Sodi.

Agosto 2021

RELAZIONE TECNICA E AMBIENTALE

L'auspicio è che l'Amministrazione comunale possa entrare in possesso della via vicinale dei Sodi ripristinando il tracciato con funzione ciclo-pedonale in vari esercizi amministrativi, fino all'intersezione con la via meccanizzata che corre lungo l'argine destro del Fiume Serchio. Si prescrive per mantenere le visuali per e verso i monti Pisani e la valle del Serchio, che uno dei due lati esterni del fabbricato sia posto parallelamente agli edifici che si trovano su via Cherubini; che l'altezza massima non ecceda ml. 7,00; sia salvaguardata la pianta d'olivo presente nell'angolo Sud-ovest.

Altri aspetti che incidono sull'ambiente sono il consumo del gas metano per il riscaldamento e usi domestici e quello idrico.

Per limitare il consumo del gas metano per uso riscaldamento si prevede l'utilizzo dei pannelli d'ultima generazione per la produzione d'acqua calda ed energia elettrica.

Il piano cottura della cucina sarà del tipo ad induzione.

L'utilizzo delle nuove tecnologie per il contenimento energetico dei fabbricati è quello di costruire l'unità immobiliare per uso abitativo in Classe energetica A4.

L'altro aspetto è quello della risorsa idrica; altri accorgimenti saranno costituiti dai filtri da inserire nei terminali degli impianti. Si prevede la realizzazione di una vasca per la raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture e dalle superfici pavimentate, con una capacità di 6 mc., dotata di troppo pieno da collegare al reticolo idraulico superficiale, per irrigare lo spazio dedicato all'orto e il giardino, da rimpinguare con l'acqua del pozzo esistente. Un altro aspetto recepito nel progetto sono le indicazioni della relazione idraulica, che prevede che debba essere attuata la compensazione idrica per 22 mc. circa. La vasca di compensazione e laminazione è stata pensata nell'area destinata ad orto, con un semplice ribassamento del terreno, di circa 10 cm, rispetto al giardino.

I reflui domestici saranno convogliati nella fognatura nera pubblica tramite una canalizzazione esistente prospiciente il cancello d'ingresso.

arch. Alessandro Moreno Lupetti

Agosto 2021

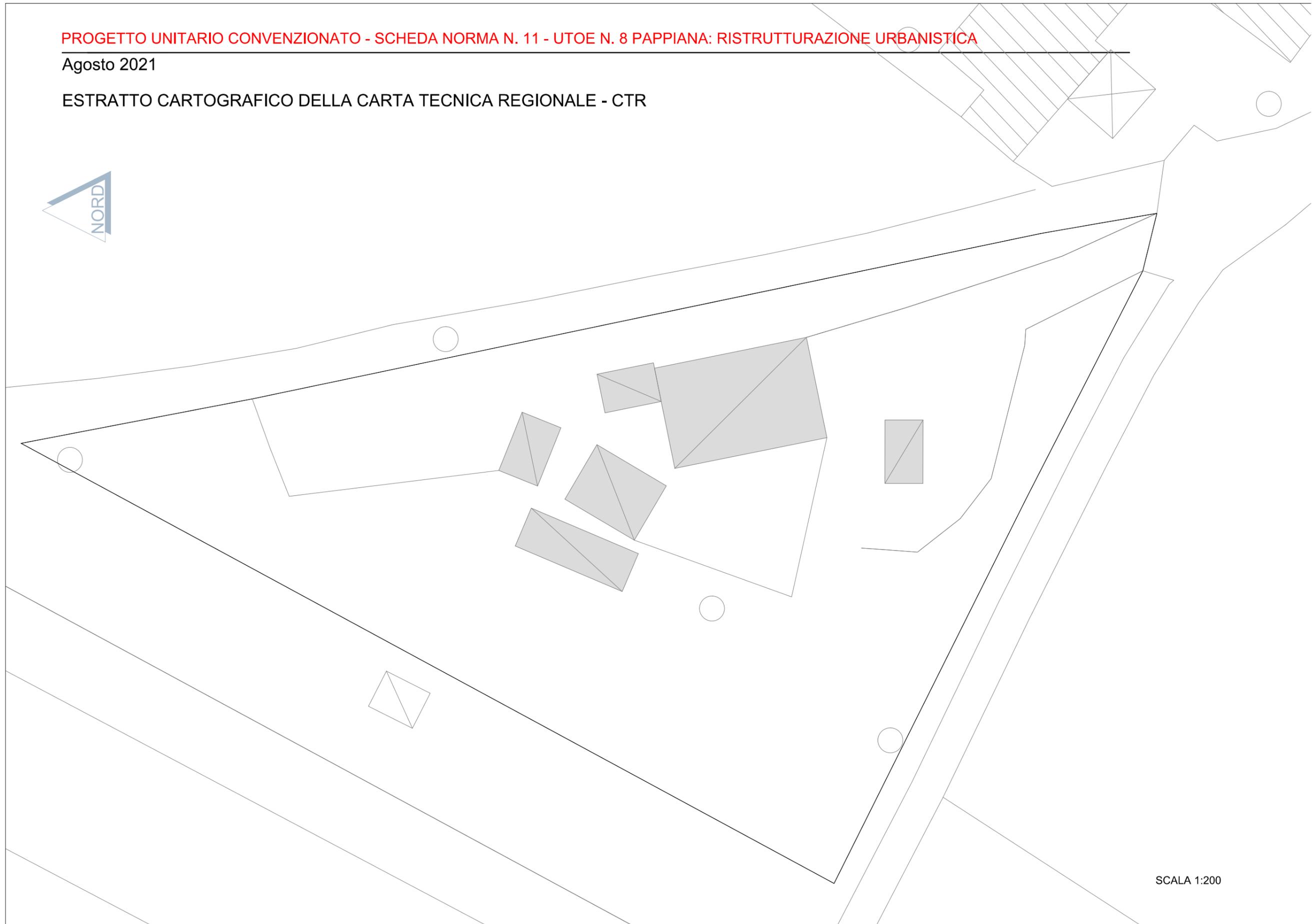
ORTO FOTO CON PERIMETRO DELL'AREA DI INTERVENTO



PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA CARTA TECNICA REGIONALE - CTR



SCALA 1:200

Agosto 2021

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO urbano
FOGLIO 30 MAPPALE 1285

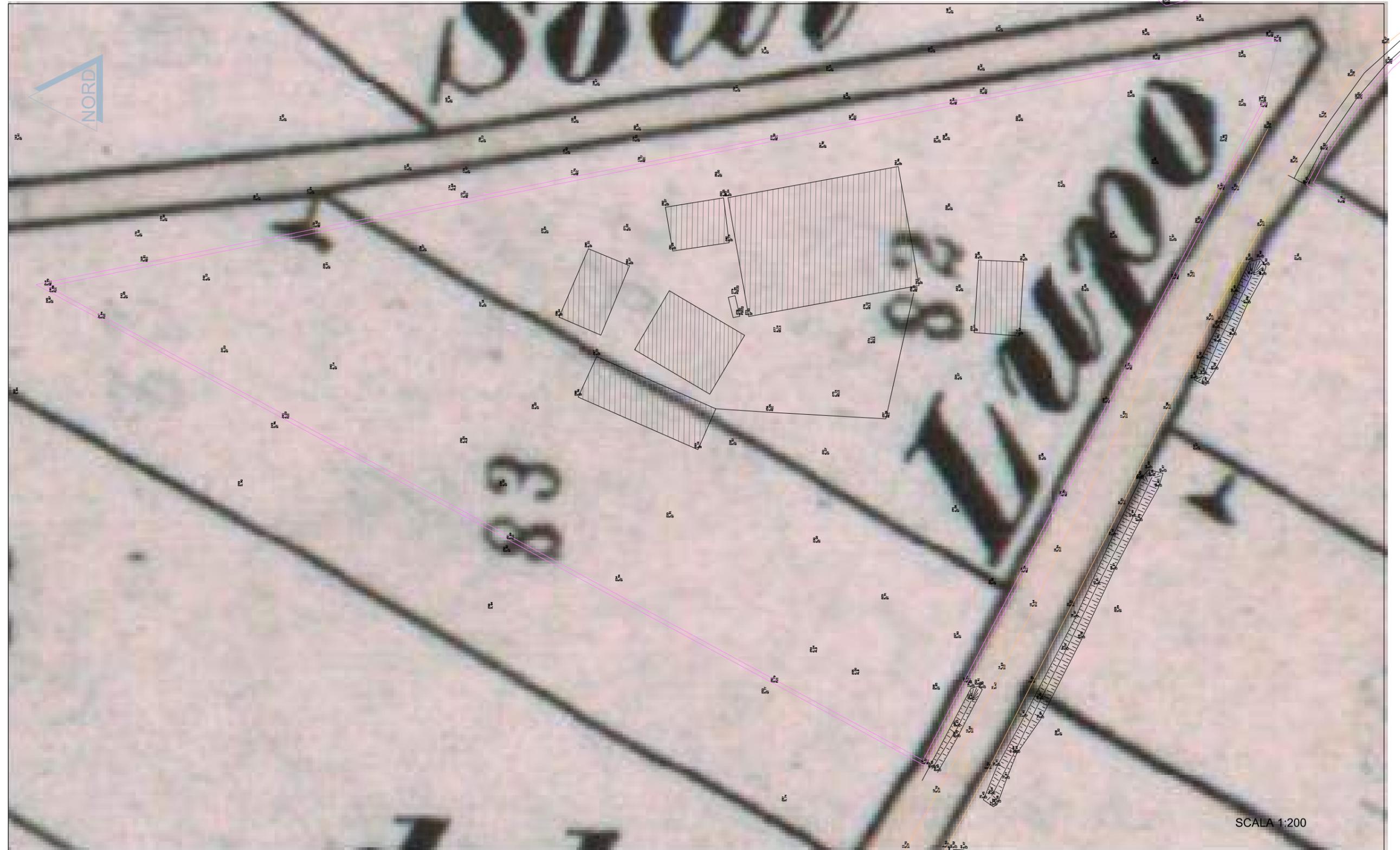
CATASTO terreni
FOGLIO 30 MAPPALE 656

SCALA 1:200

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

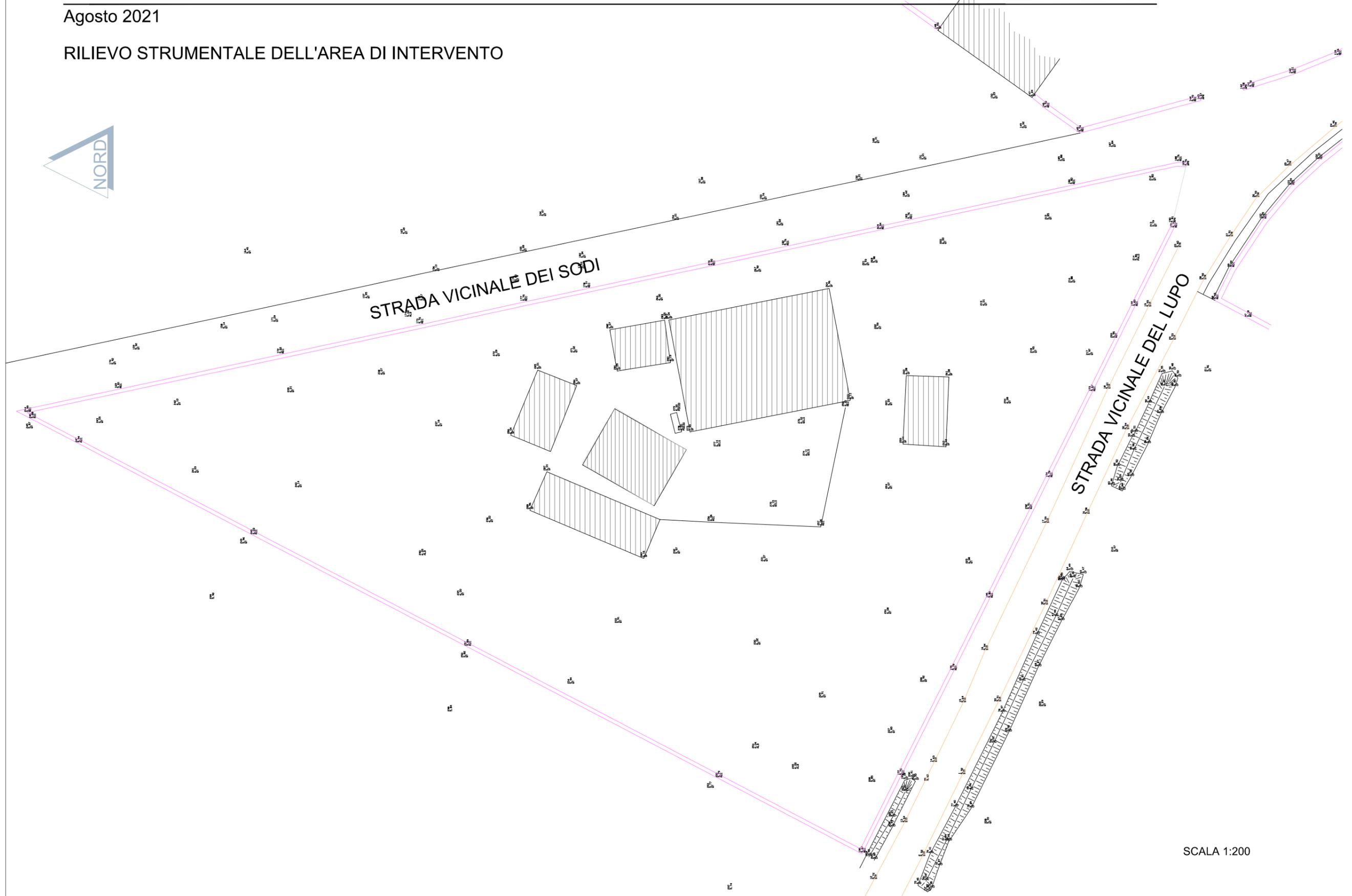
STATO SOVRAPPOSTO TRA LA MAPPA CATASTALE E IL RILIEVO STRUMENTALE



PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

RILIEVO STRUMENTALE DELL'AREA DI INTERVENTO



SCALA 1:200

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

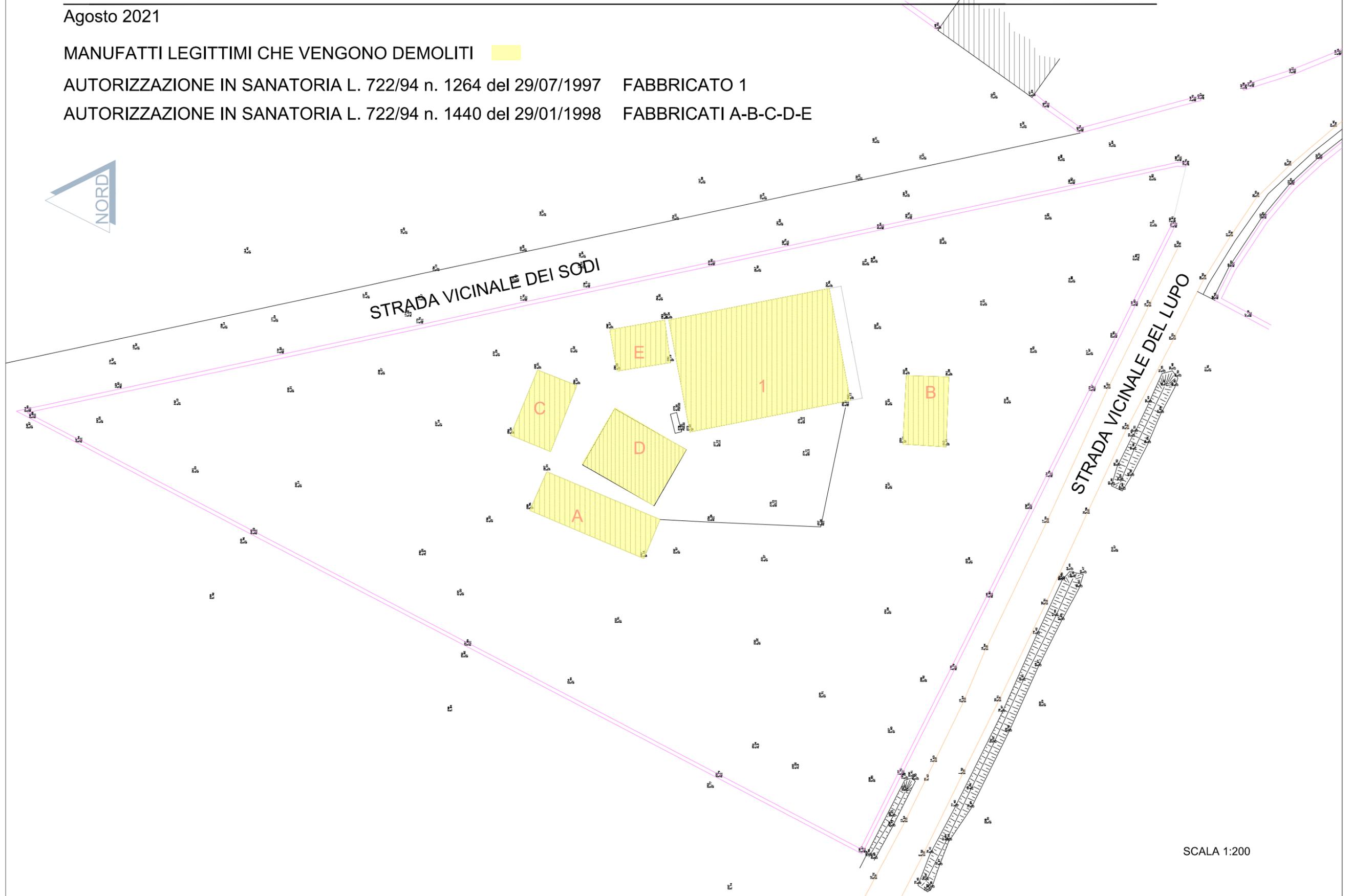
Agosto 2021

MANUFATTI LEGITTIMI CHE VENGONO DEMOLITI



AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA L. 722/94 n. 1264 del 29/07/1997 FABBRICATO 1

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA L. 722/94 n. 1440 del 29/01/1998 FABBRICATI A-B-C-D-E

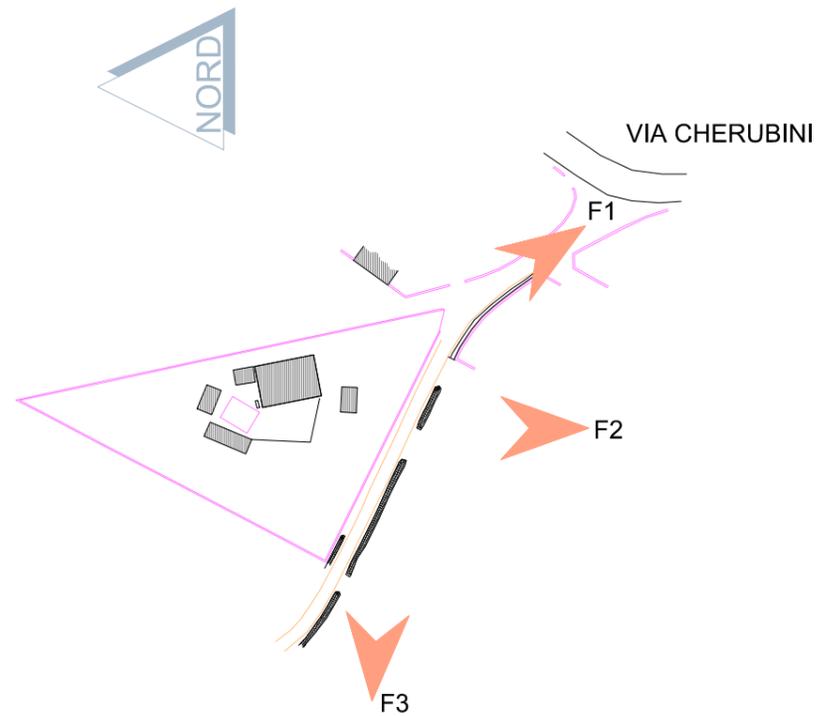


SCALA 1:200

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO
VISTE AMBIENTALE



PLANIMETRIA SCHEMATICA CON I PUNTI DI VISTA DELLE FOTO



F1



F2

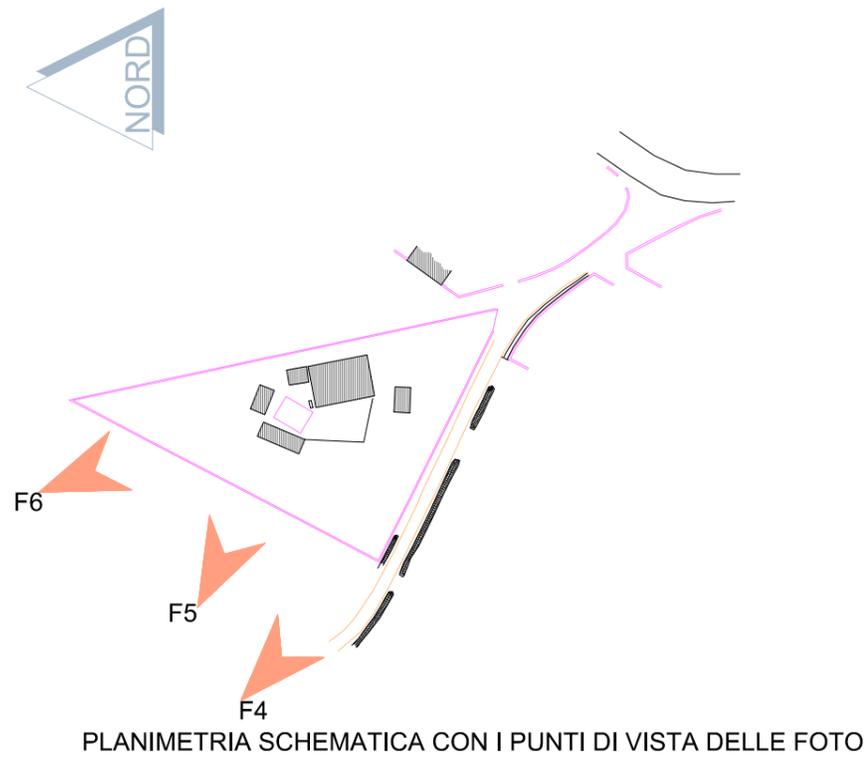


F3

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO
VISTE AMBIENTALI - STATO DI DEGRADO



F4



F5

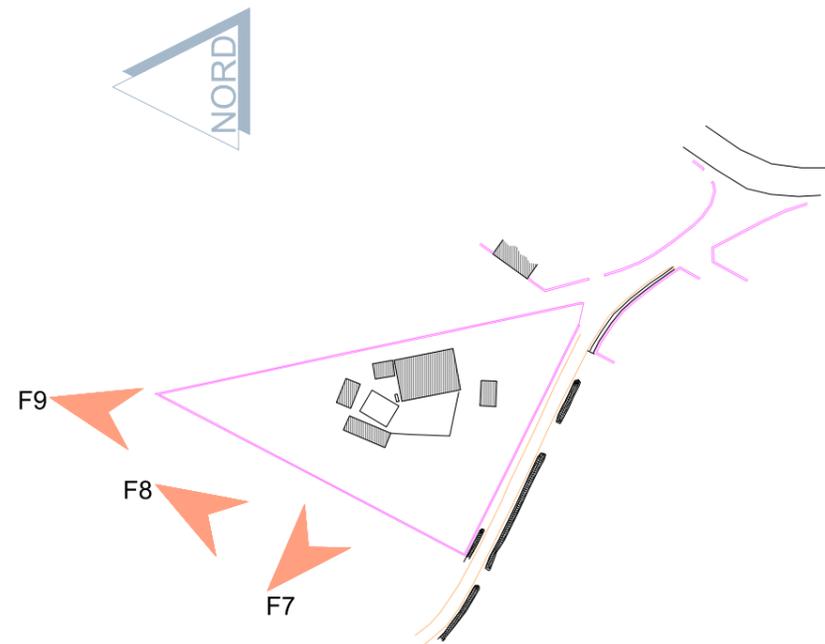


F6

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO
VISTE AMBIENTALI - STATO DI DEGRADO



PLANIMETRIA SCHEMATICA CON I PUNTI DI VISTA DELLE FOTO



F7



F8

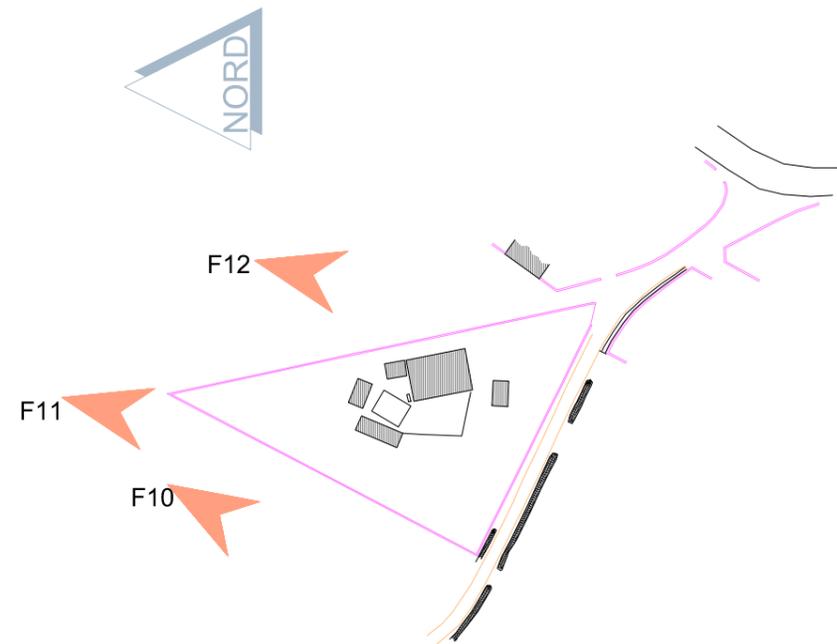


F9

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO
VISTE AMBIENTALI - STATO DI DEGRADO



PLANIMETRIA SCHEMATICA CON I PUNTI DI VISTA DELLE FOTO

NOTE:

LA STRADA VICINALE DEI SODI IN PARTE RICOPERTA IN PARTE
DAI ROVI COLLEGA LA ZONA DOVE E UBICATA L'AREA DI INTERVENTO
ALL'AREA GOLENALE DEL FIUM SERCHIO
IN PASSATO ERA UTILIZZATO PER LA TRANSUMANZA DEL BESTIAME



F10



F11



F12

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO
FOTOGRAFIE DI DETTAGLIO -STATO DI DEGRADO

DIDASCALIE

FOTO 1:
VISTA DI MANUFATTI DALL'INGRESSO CARRABILE E PEDONALE
E DEL DEGRADO AMBIENTALE IN CUI VERSA L'AREA DI INTERVENTO
LATO SUD-OVEST

FOTO 2:
VISTA DEI MANUFATTI DALLA STRADA VICINALE DEL LUPO LATO SUD
E DEL DEGRADO AMBIENTALE IN CUI VERSA L'AREA DI INTERVENTO

FOTO 3:
VISTA DEI MANUFATTI
E DEL DEGRADO AMBIENTALE IN CUI VERSA L'AREA DI INTERVENTO
CON IL GRANDE FICO SELVATICO CHE HA SOLLEVATO LA PLATEA
DEI MANUFATTI



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO
FOTOGRAFIE DI DETTAGLIO - STATO DI DEGRADO

DIDASCALIE

FOTO 4:
VISTA DEI MANUFATTI LATO NORD/OVEST
E DEL DEGRADO AMBIENTALE IN CUI VERSA L'AREA DI INTERVENTO

FOTO 5:
VISTA DEI MANUFATTI LATO NORD
E DEL DEGRADO AMBIENTALE IN CUI VERSA L'AREA DI INTERVENTO

FOTO 6:
VISTA DEI MANUFATTI LATO NORD/EST
E DEL DEGRADO AMBIENTALE IN CUI VERSA L'AREA DI INTERVENTO
CON IL GRANDE FICO SELVATICO CHE HA SOLLEVATO LA PLATEA
DEI MANUFATTI



FOTO 4



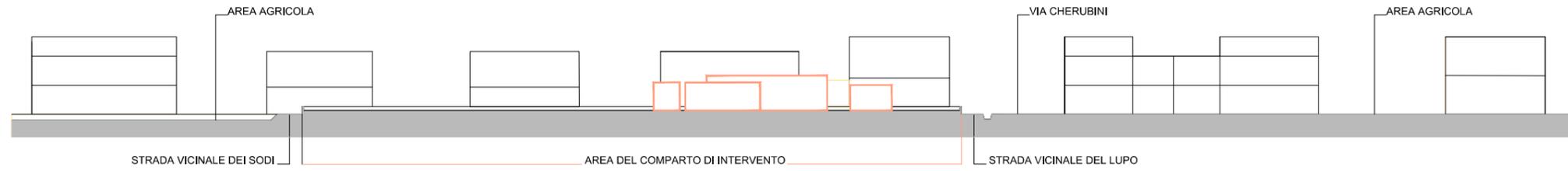
FOTO 5



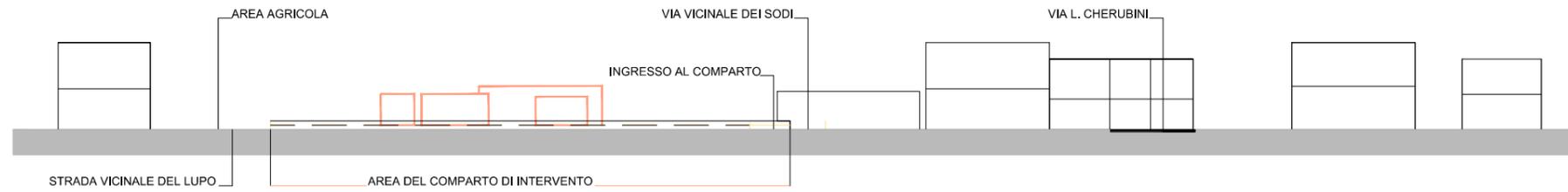
FOTO 6

Agosto 2021

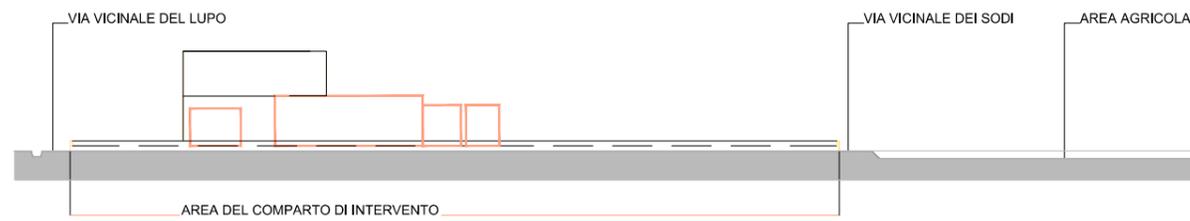
PROFILI AMBIENTALI STATO ATTUALE



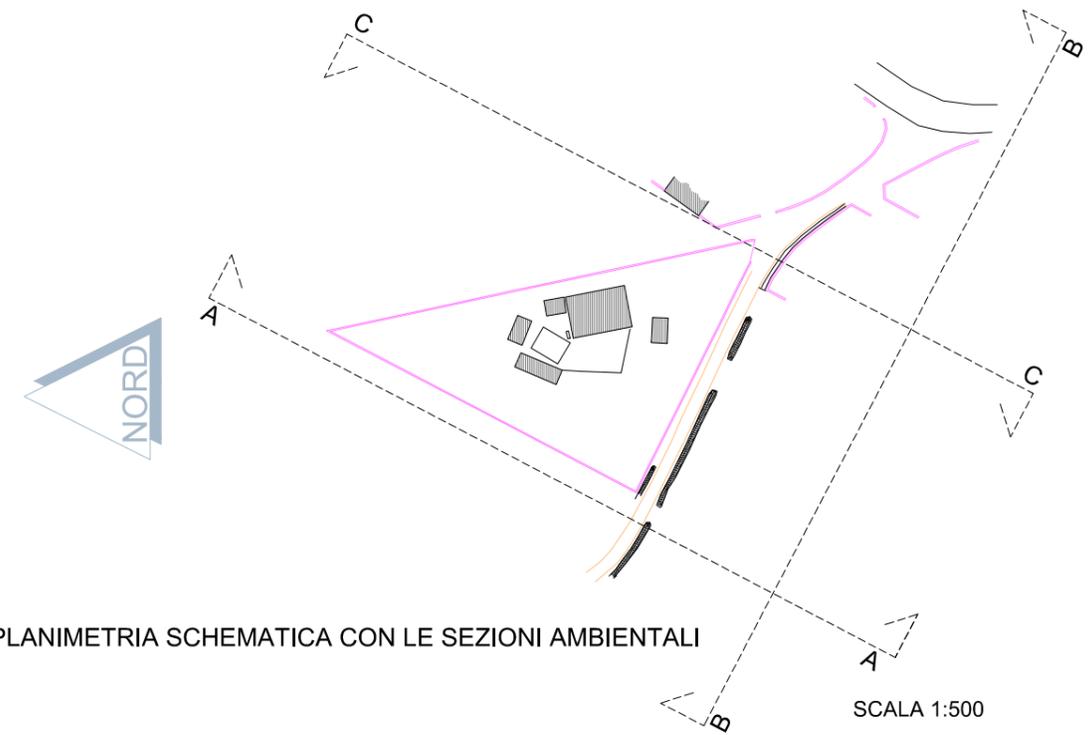
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



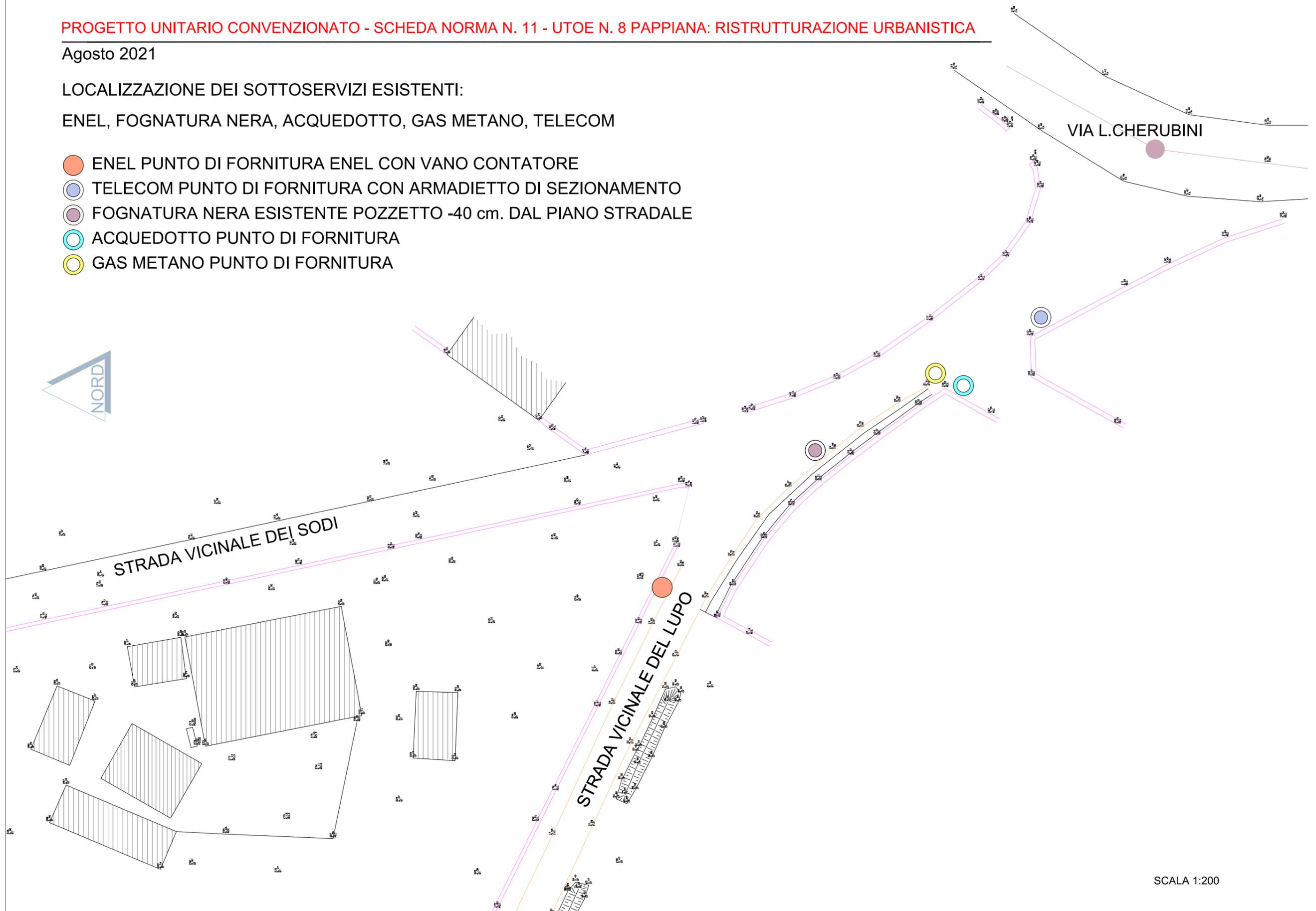
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

LOCALIZZAZIONE DEI SOTTOSERVIZI ESISTENTI:

ENEL, FOGNATURA NERA, ACQUEDOTTO, GAS METANO, TELECOM

- ENEL PUNTO DI FORNITURA ENEL CON VANO CONTATORE
- TELECOM PUNTO DI FORNITURA CON ARMADIETTO DI SEZIONAMENTO
- FOGNATURA NERA ESISTENTE POZZETTO -40 cm. DAL PIANO STRADALE
- ACQUEDOTTO PUNTO DI FORNITURA
- GAS METANO PUNTO DI FORNITURA



SCALA 1:200

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Agosto 2021

SCHEDA NORMA n. 11

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CATASTO TERRENI

FOGLIO 30 MAPPALE 656 in parte,

ZONA E6 (ZONA AGRICOLA INTERNA ALLE UTOE) art. 26 NTA

CATASTO URBANO

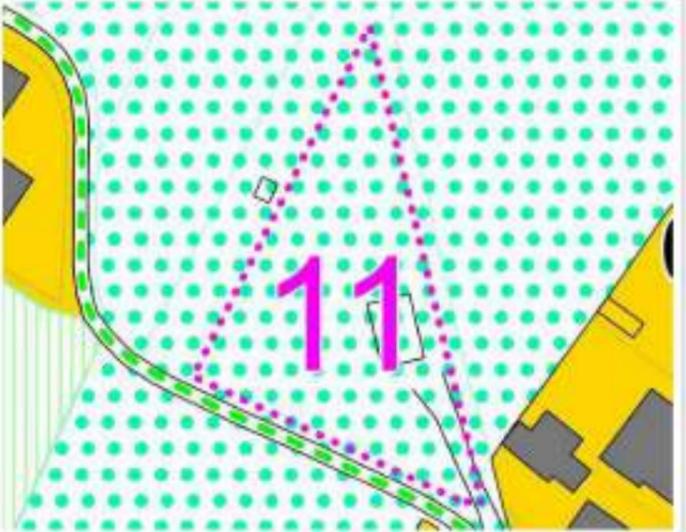
FOGLIO 30 MAPPALE 1285 in parte

ZONA E6 (ZONA AGRICOLA INTERNA ALLE UTOE) art. 26 NTA

SCHEDA NORMA n. 11 ATTUALMENTE VIGENTE

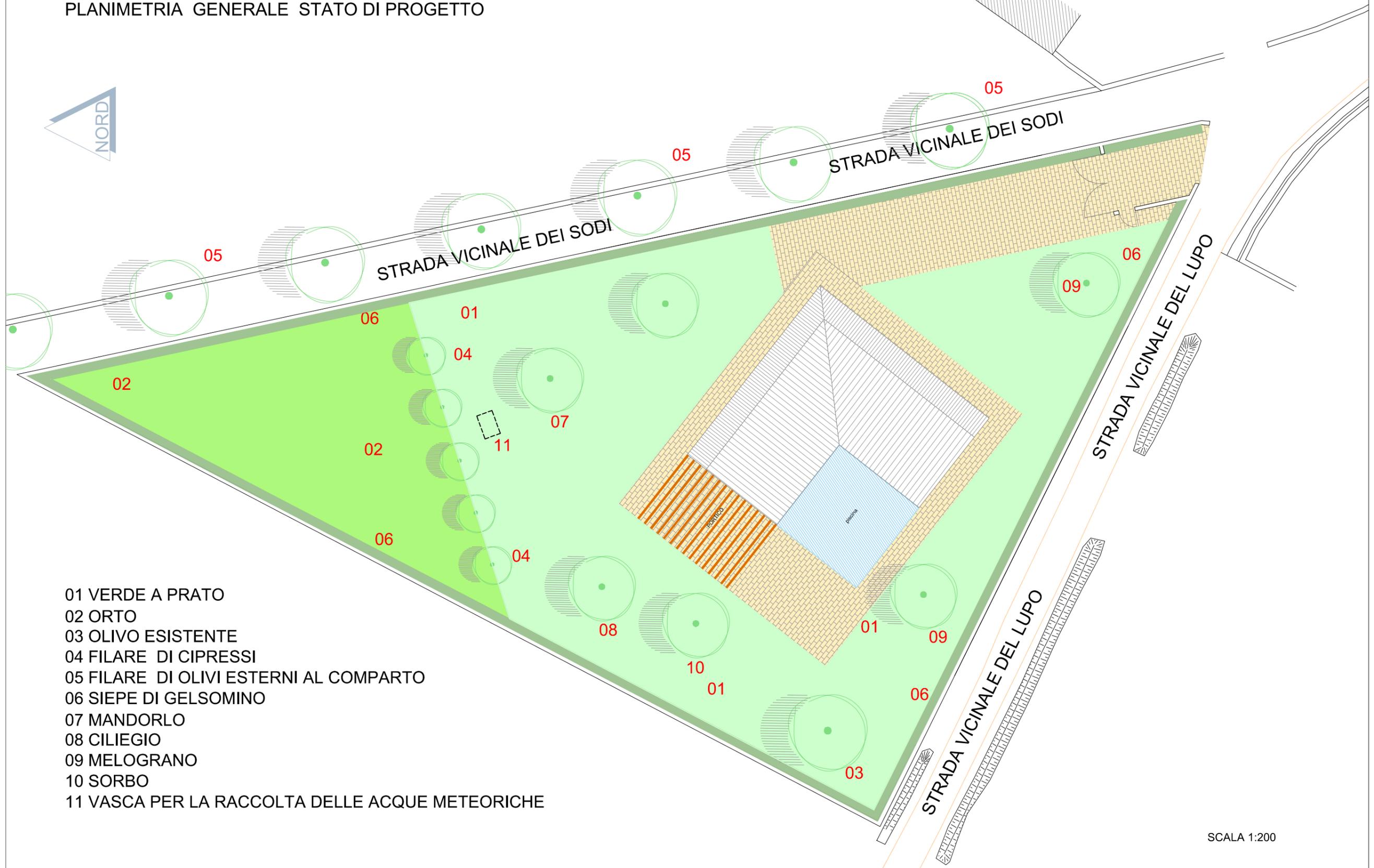
CHE VERRA' MODIFICATA A SEGUITO DELLA RICHIESTA

INOLTRATA a mezzo PEC in data e 3 agosto 2021 prot. 0029785/2021

U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 11
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona agricola interna alle UTOE - Zona E6
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato.
3. <i>Parametri urbanistici</i>	St = 1.438 mq SuL = 115 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale e accessori alla residenza
4. <i>Interventi ammessi</i>	Ristrutturazione urbanistica. Demolizione delle strutture precarie, abbandonate e sottoutilizzate e ricostruzione fino ad un volume massimo di 350 mc.
6. <i>Carico urbanistico previsto</i>	2 abitanti teorici
7. <i>Standard urbanistici</i>	
8. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Interventi funzionali alla realizzazione del percorso ciclopedonale previsto esternamente al comparto per un tratto commisurato all'intervento.
9. <i>Vincoli sovraordinati</i>	
10. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	Il progetto deve avere come obiettivo la riqualificazione urbanistica e edilizia dell'area perseguendo principalmente il recupero tipologico e funzionale del volume esistente e il riordino degli spazi esterni di pertinenza. La tipologia degli edifici e i caratteri formali dovranno essere coerenti con l'ambiente al contorno consentendo un'adeguata connessione con il tessuto edilizio esistente.
11. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>	

Novembre 2021

PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO



- 01 VERDE A PRATO
- 02 ORTO
- 03 OLIVO ESISTENTE
- 04 FILARE DI CIPRESSI
- 05 FILARE DI OLIVI ESTERNI AL COMPARTO
- 06 SIEPE DI GELSOMINO
- 07 MANDORLO
- 08 CILIEGIO
- 09 MELOGRANO
- 10 SORBO
- 11 VASCA PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

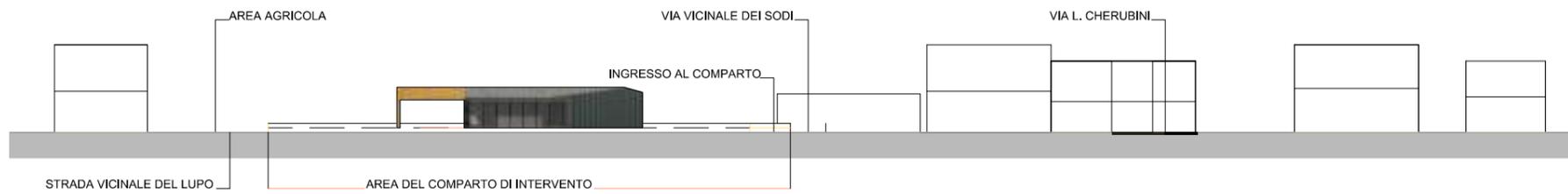
SCALA 1:200

Novembre 2021

PROFILI AMBIENTALI STATO DI PROGETTO



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



Novembre 2021

VISTA A VOLO D'UCCELLO



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

Novembre 2021

VISTA A VOLO D'UCCELLO



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

Novembre 2021

VISTA A VOLO D'UCCELLO



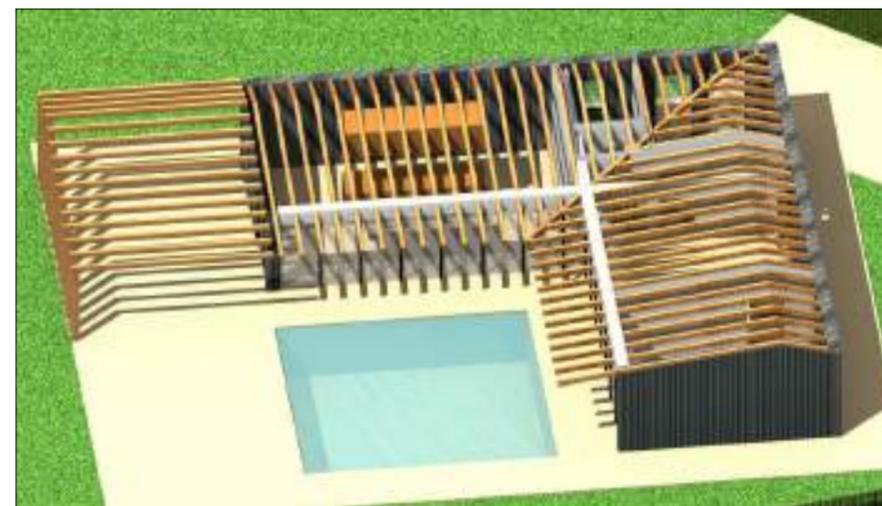
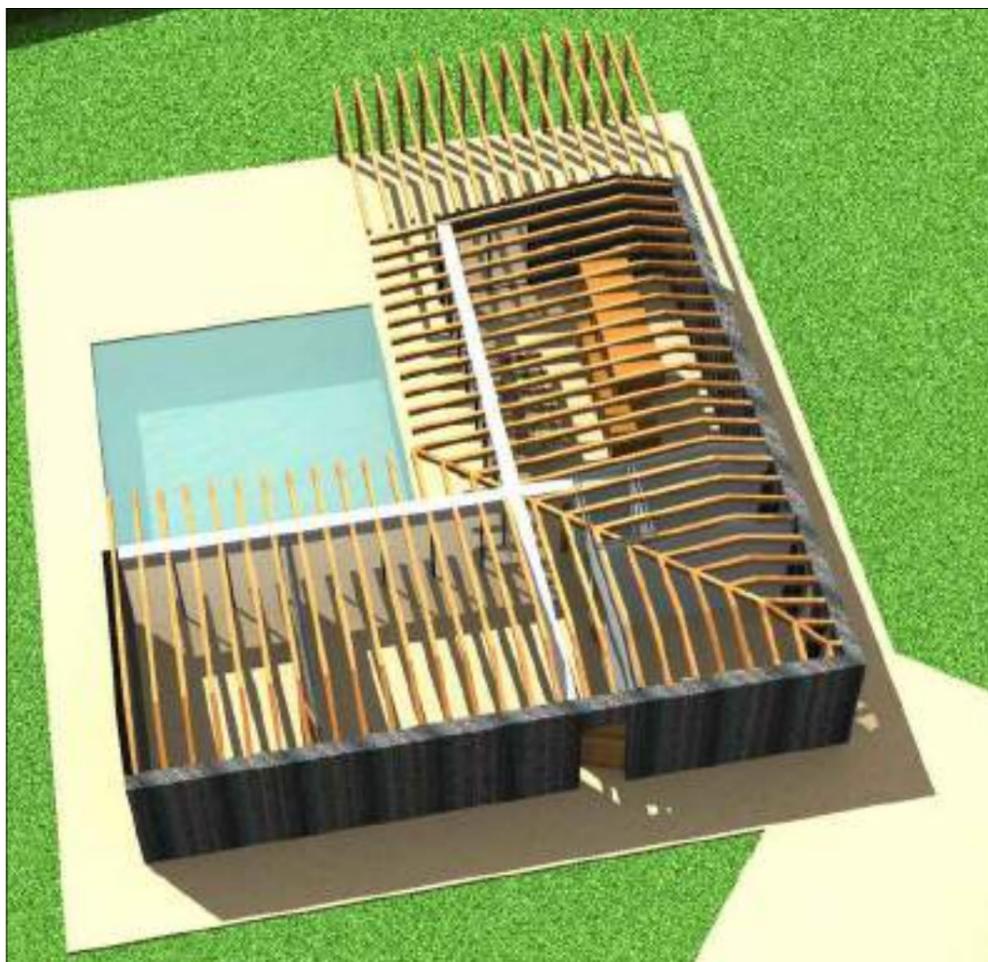
STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

Novembre 2021

VISTA PROSPETTICA



Novembre 2021

VISTA PROSPETTICA



Novembre 2021

VISTA PROSPETTICA



Novembre 2021

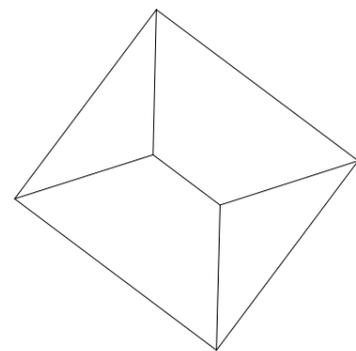
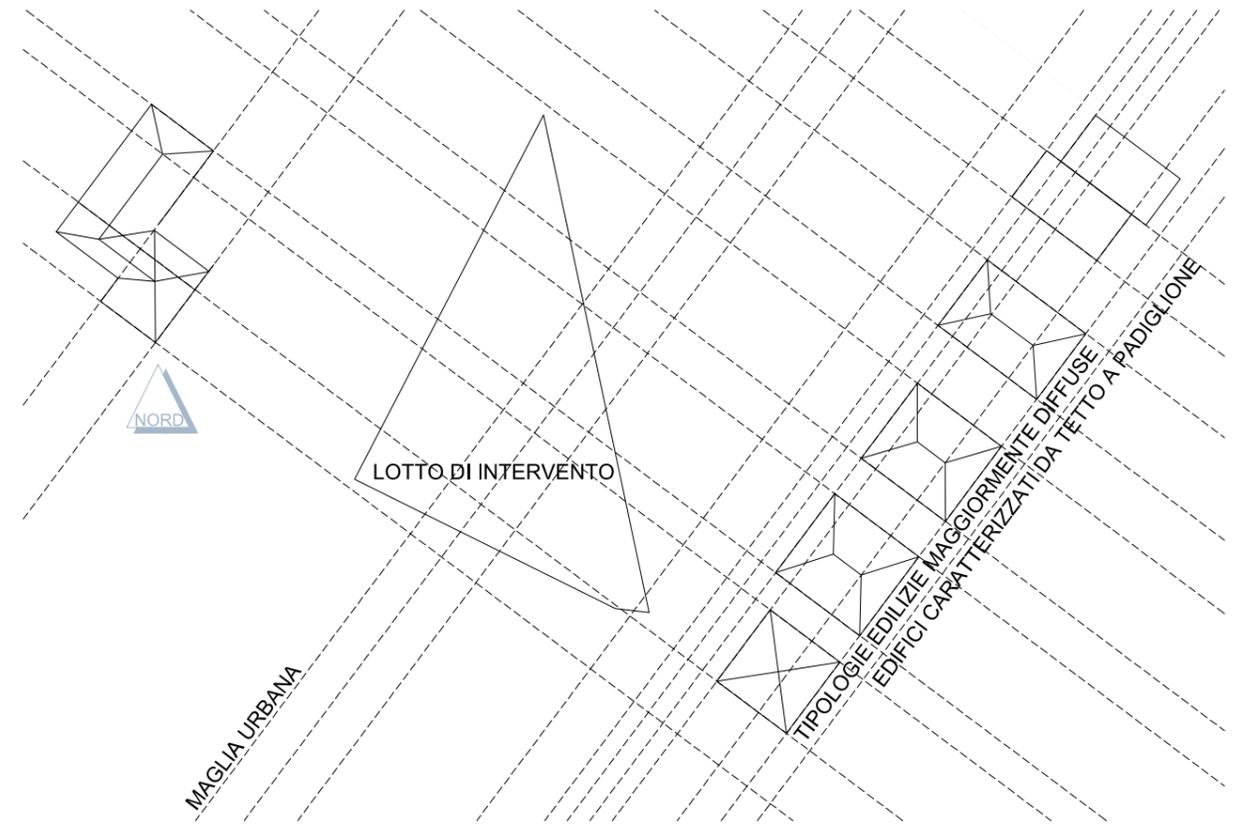
VISTA PROSPETTICA



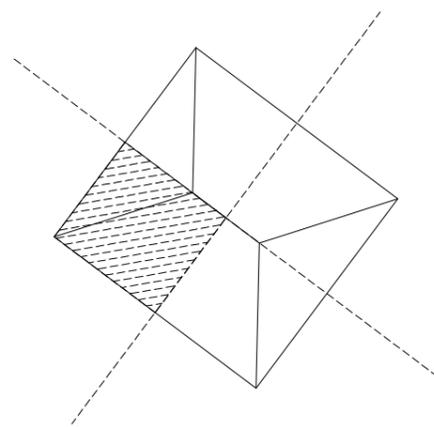
Novembre 2021



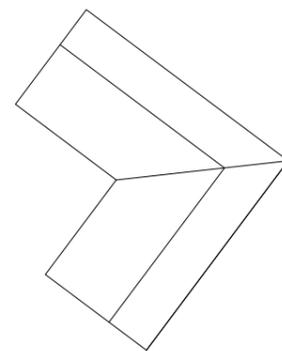
STUDIO MAGLIA URBANA TRA VIA LUIGI CHERUBINI, STRADA VICINALE DEL LUPO E STRADA VICINALE DEI SODI
SCALA 1:1000



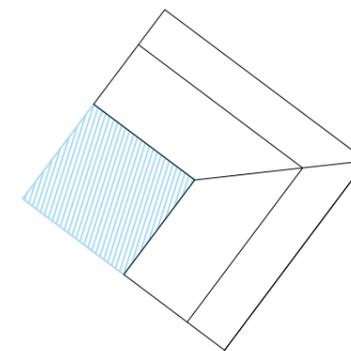
EDIFICIO CARATTERIZZANTE
L'AREA DI INTERVENTO



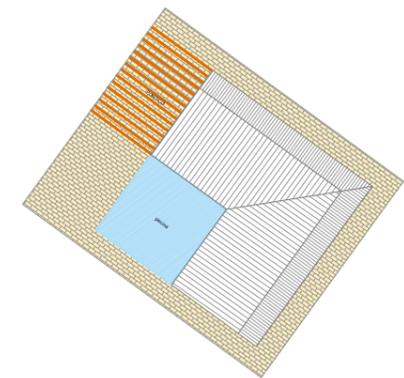
SUDDIVISIONE IN 4 ELEMENTI
SEGUENDO LA MAGLIA URBANA



SOTTRAZIONE DI 1/4 DI ELEMENTO
EDILIZIO



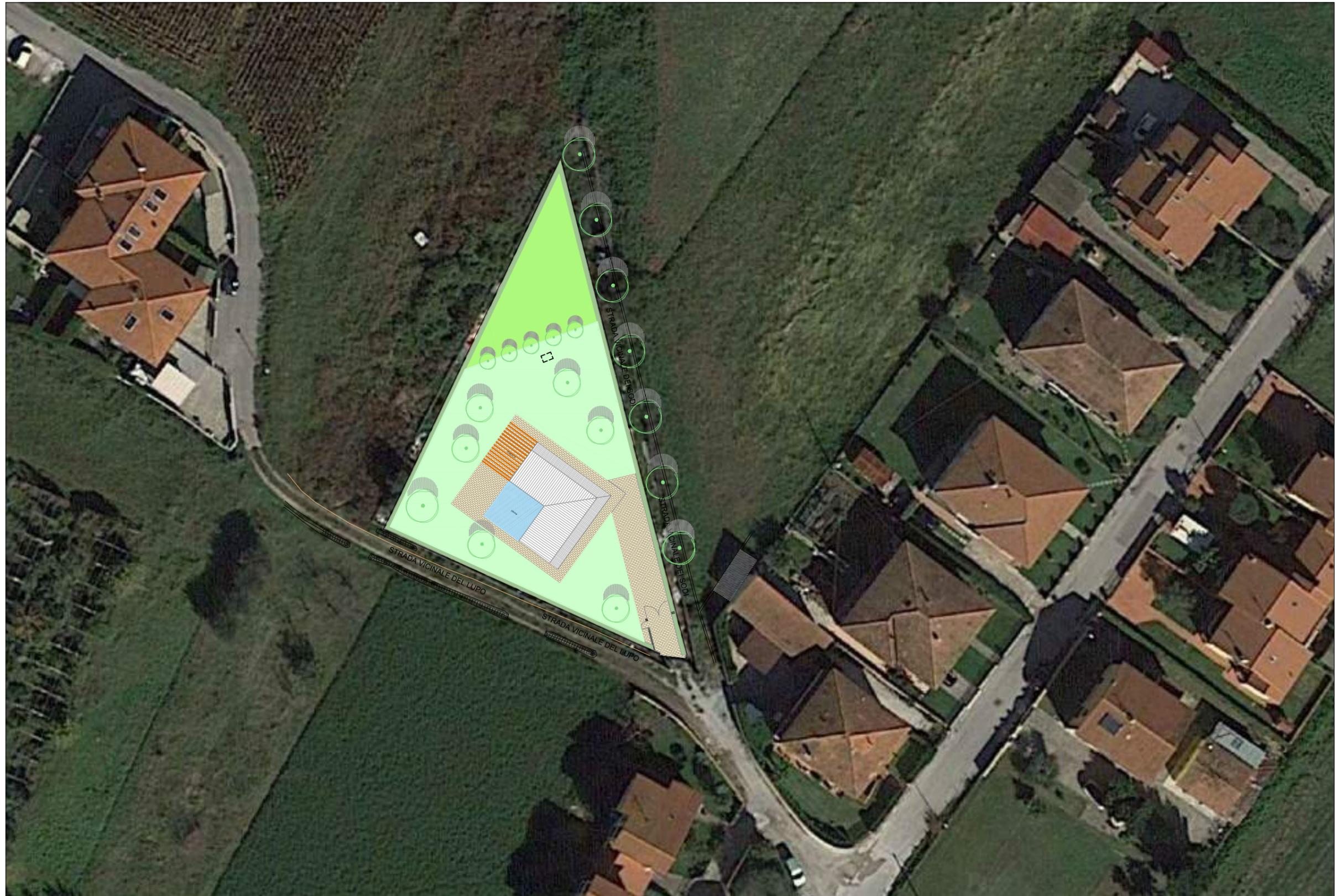
RICOMPORRE IL QUADRO CON
ELEMENTO ESTERNO (PISCINA)



PROGETTO PROPOSTO

GENESI PROGETTUALE COMPOSITIVA DEL PROGETTO PROPOSTO

Novembre 2021



PLANIVOLUMETRICO SU ORTO FOTO

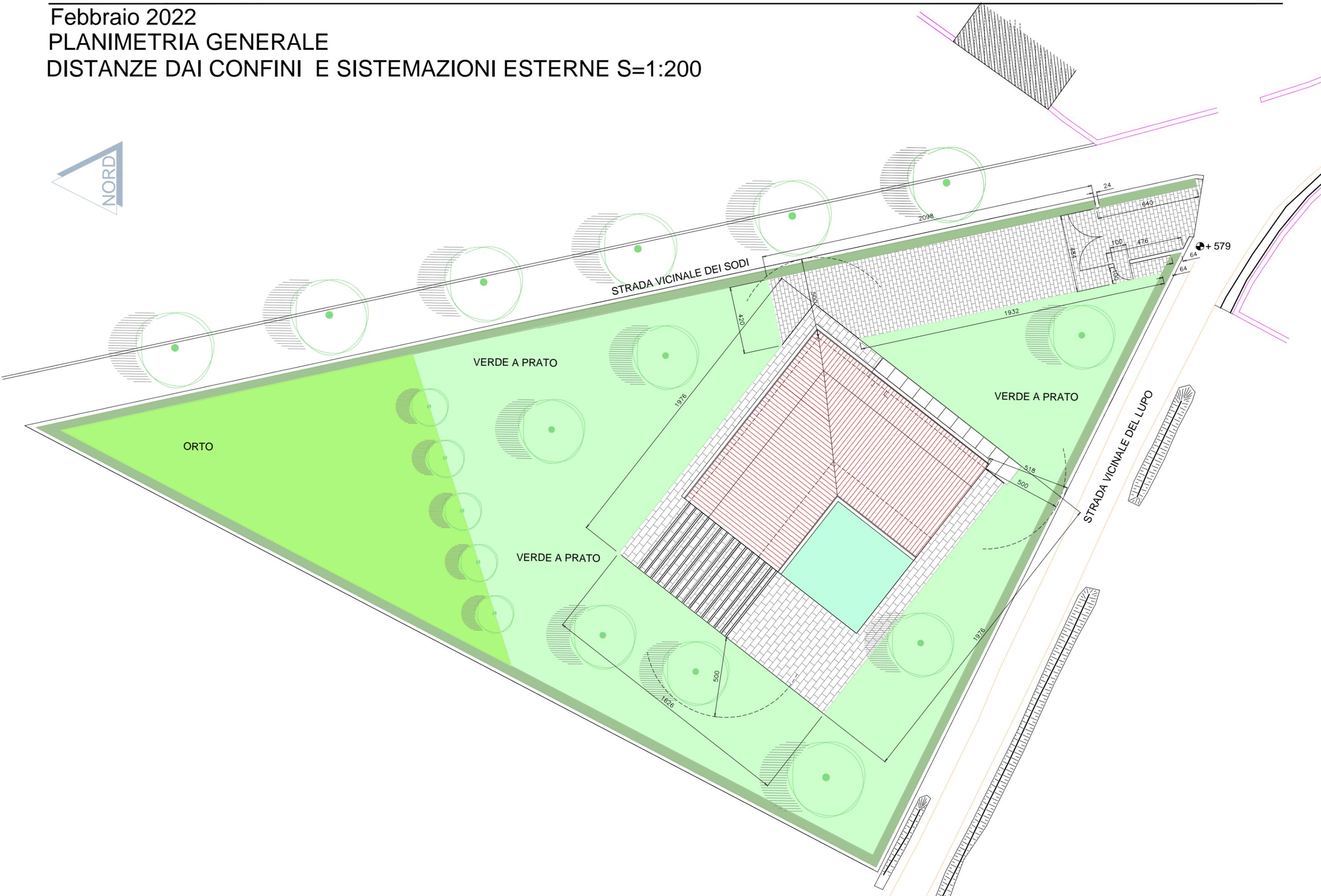
SCALA 1:500



Febbraio 2022

PLANIMETRIA GENERALE

DISTANZE DAI CONFINI E SISTEMAZIONI ESTERNE S=1:200

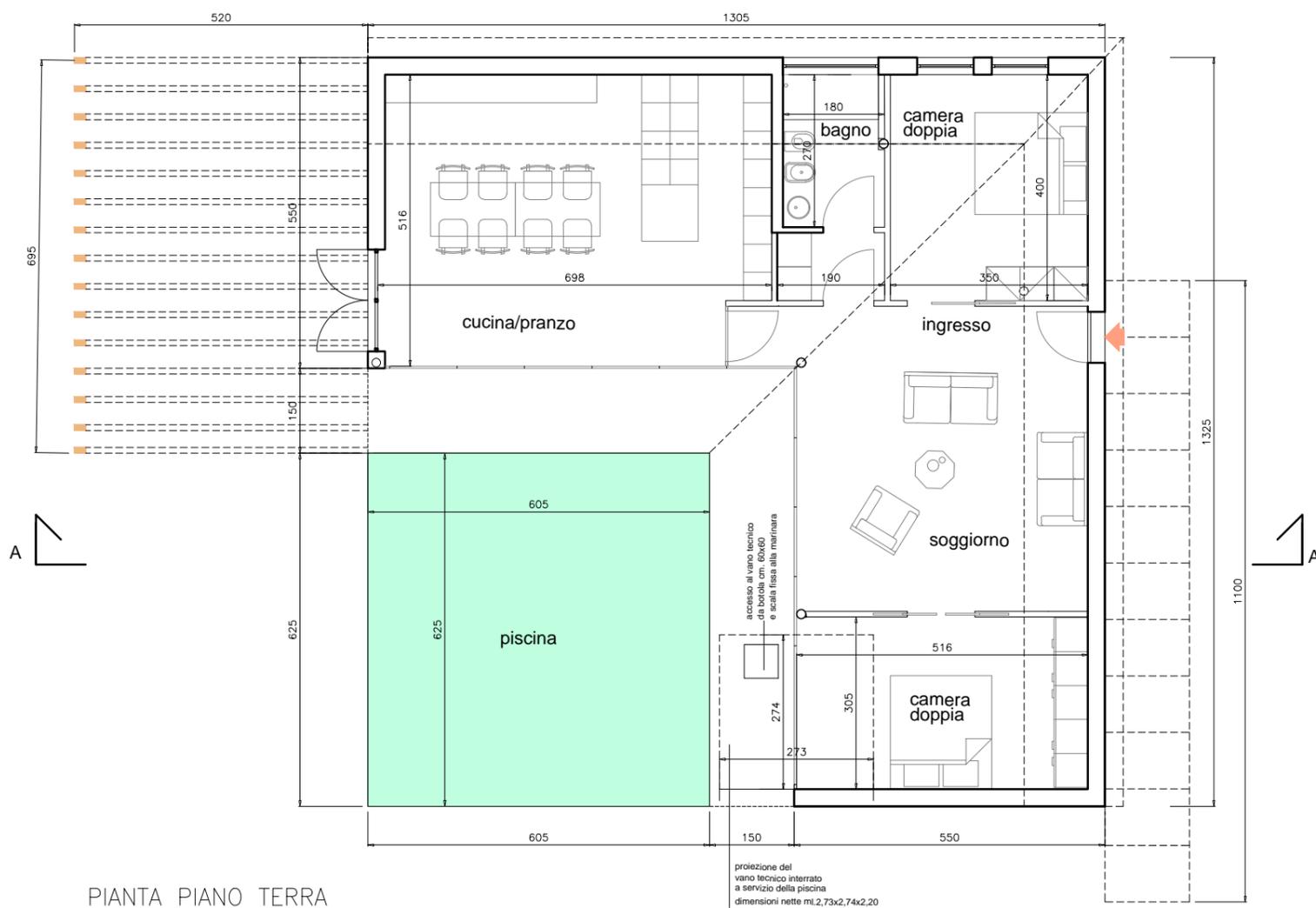


PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

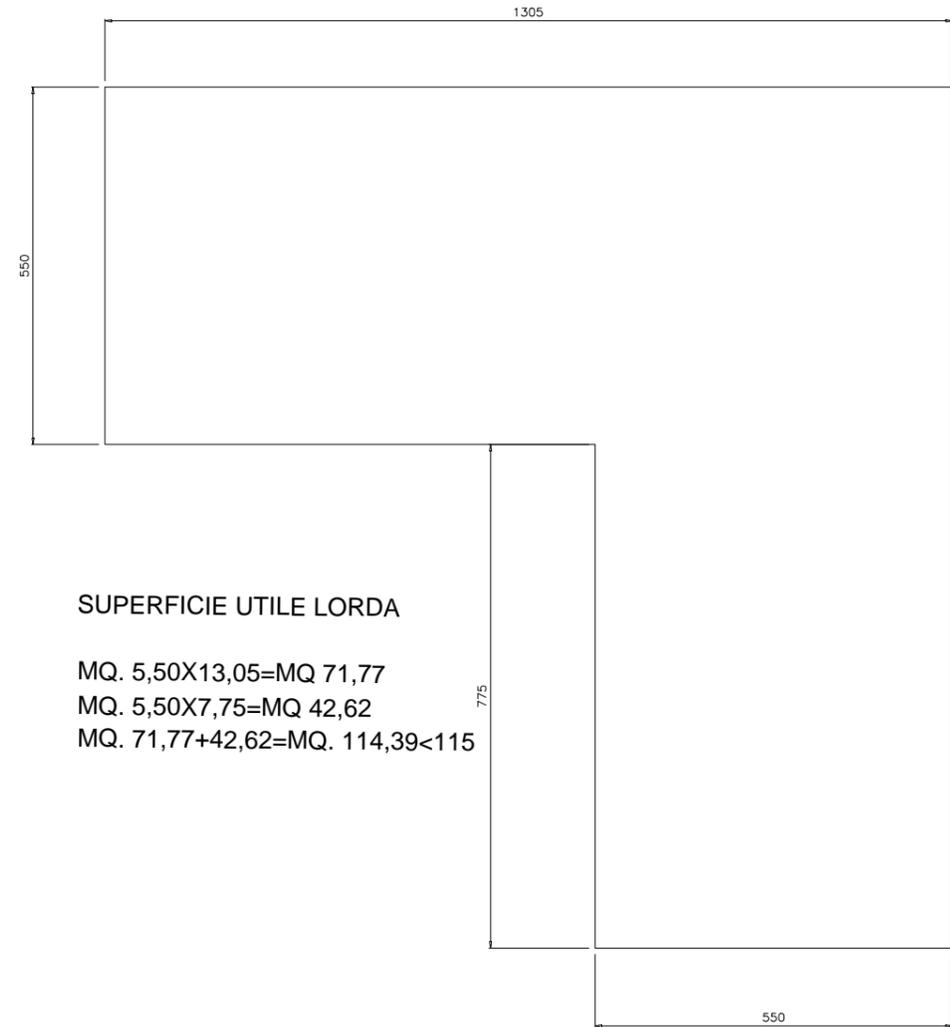
Febbraio 2022

VERIFICA DELLA SUL E DEL VOLUME

PIANTA PIANO TERRA E SEZIONE A-A S=1:100



PIANTA PIANO TERRA

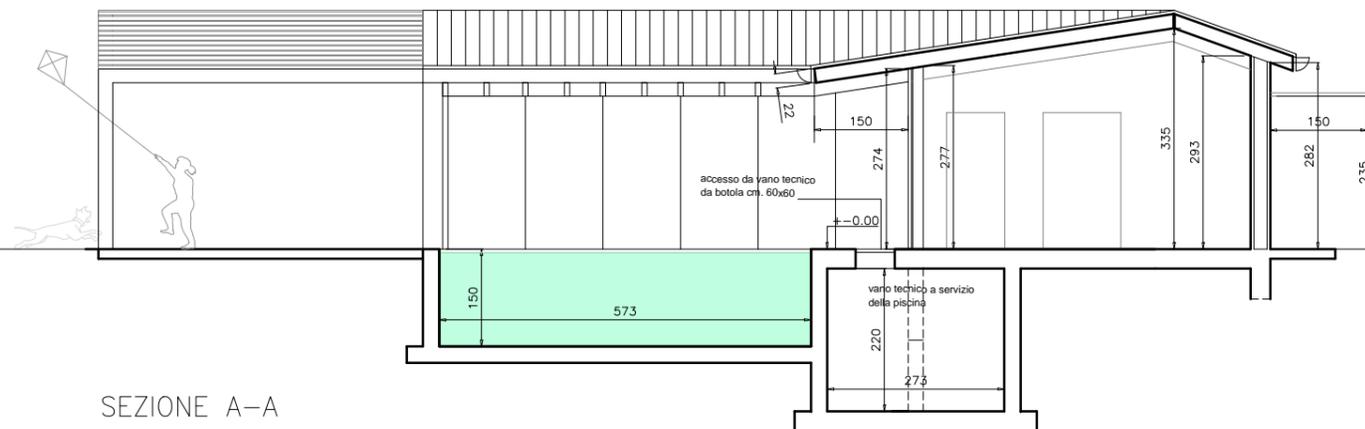


SUPERFICIE UTILE LORDA

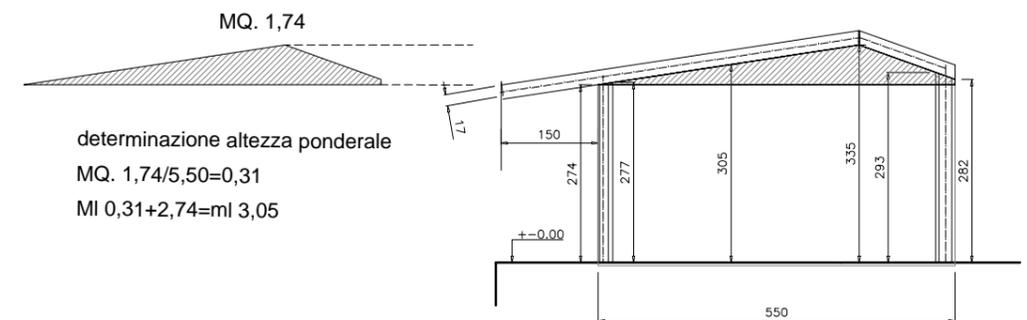
MQ. 5,50X13,05=MQ 71,77

MQ. 5,50X7,75=MQ 42,62

MQ. 71,77+42,62=MQ. 114,39 < 115



SEZIONE A-A



MQ. 1,74

determinazione altezza ponderale

MQ. 1,74/5,50=0,31

MI 0,31+2,74=mi 3,05

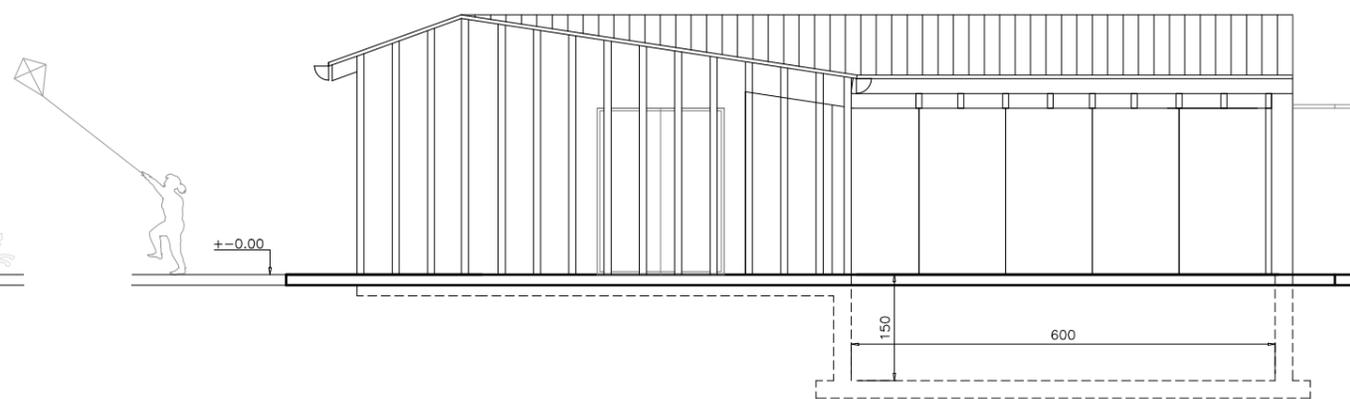
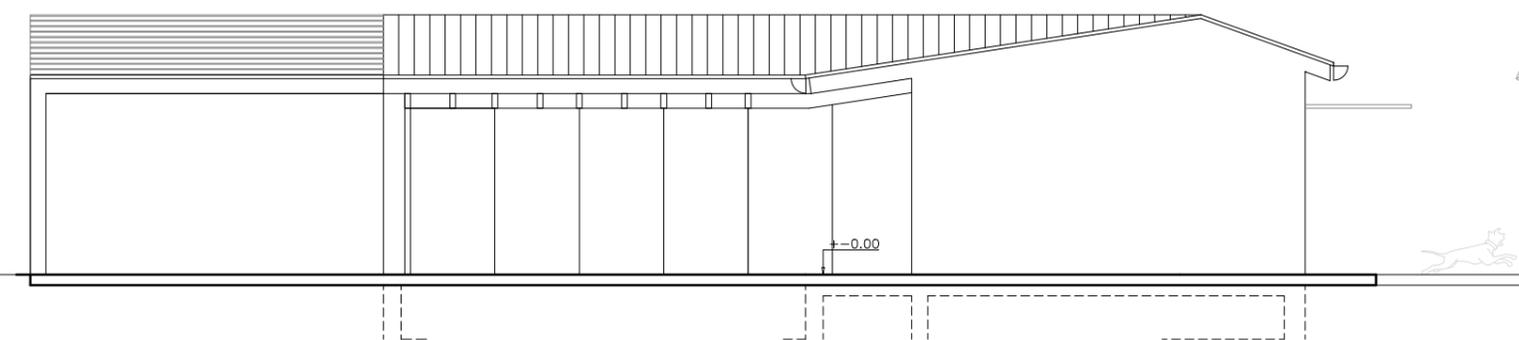
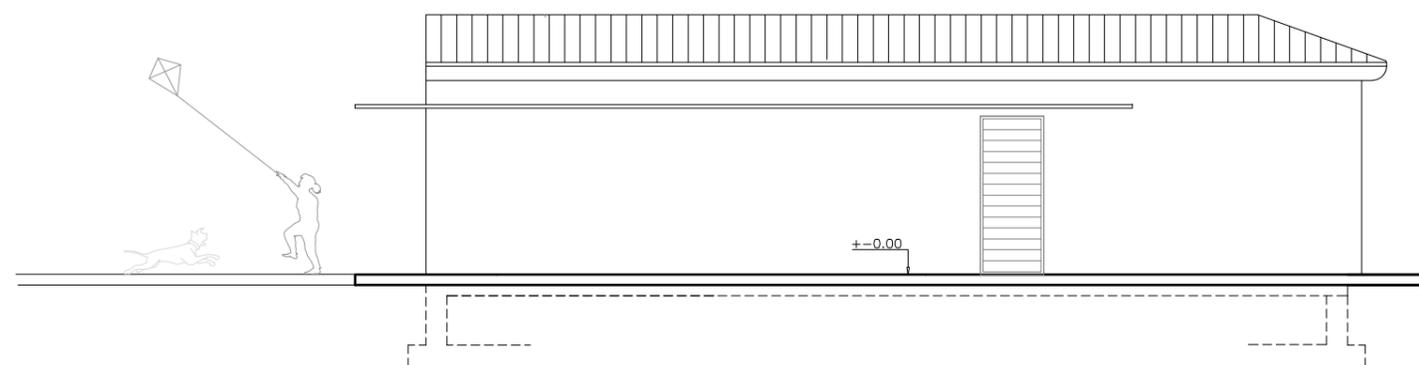
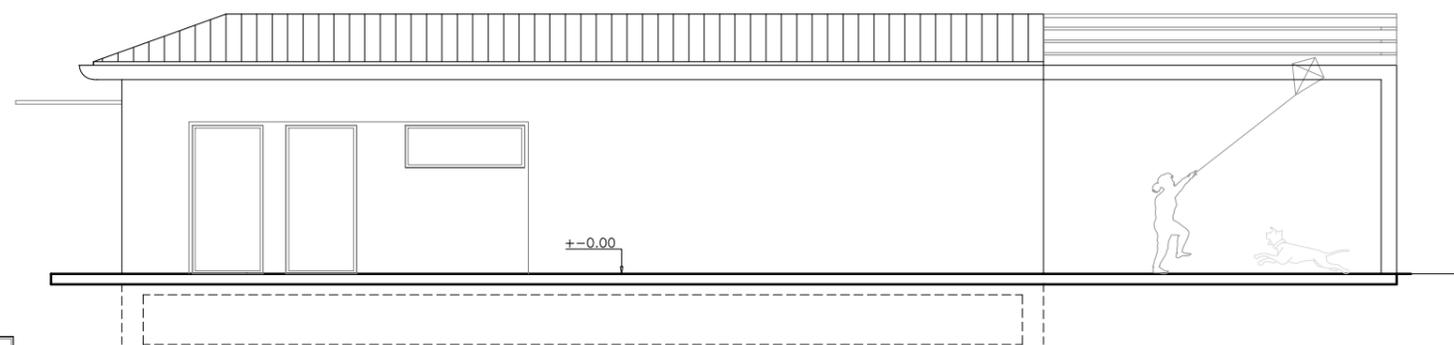
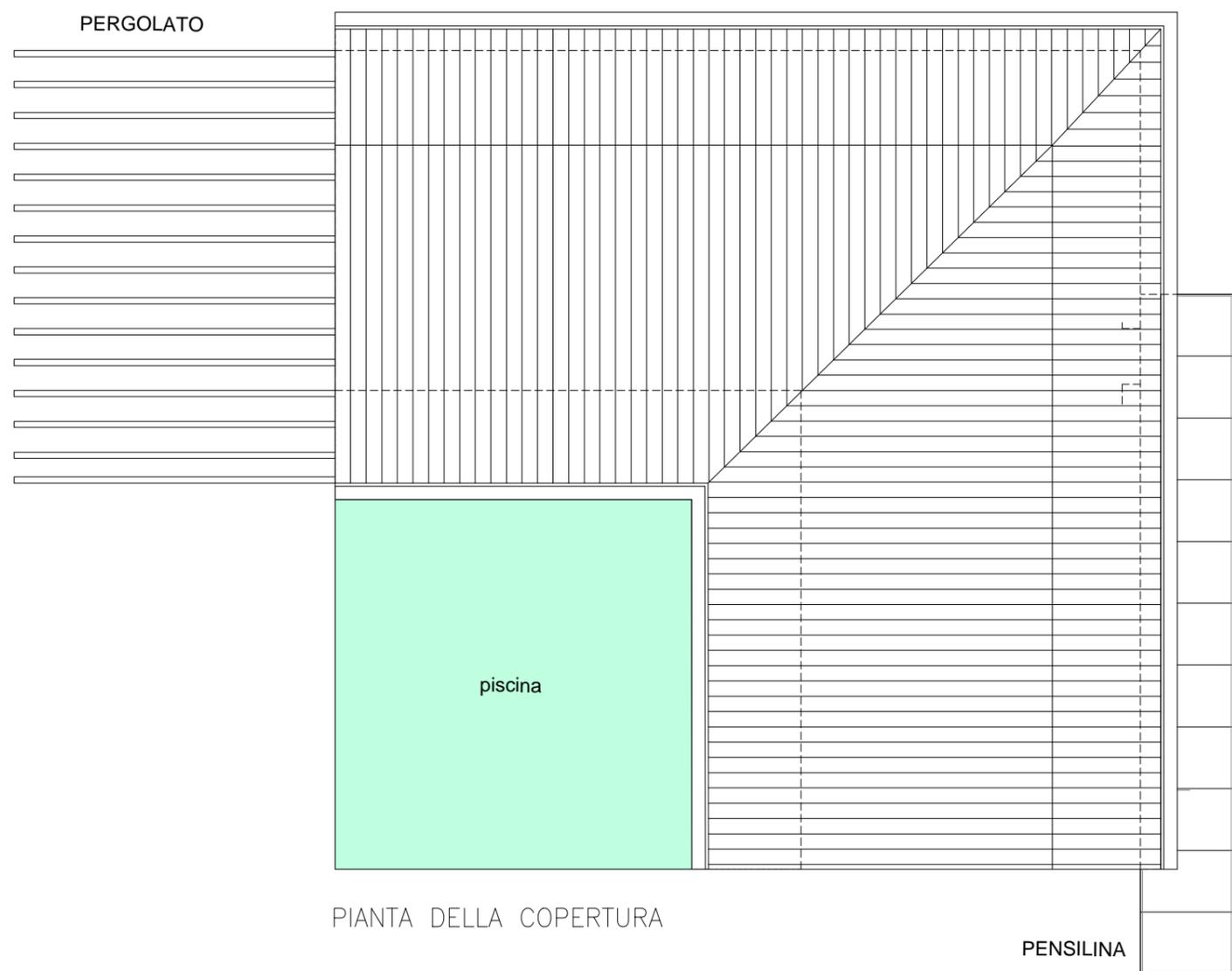
MQ. 114,39X(3,05)=MC.348,88 < 350,00 MC

LA QUOTA +0,00 COINCIDE CON LA QUOTA ASSOLUTA +637 SLM (SUP. LIVELLO DEL MARE)

Febbraio 2022

VERIFICA DELLA SUL E DEL VOLUME

PIANTA DELLA COPERTURA E PROSPETTI NORD, SUD, EST E OVEST S=1:100



Febbraio 2022

PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO
INDIVIDUAZIONE VASCA DI COMPENSAZIONE
E DEL BATTENTE IDRAULICO DI SICUREZZA



- 01 VERDE A PRATO
- 02 ORTO
- 03 OLIVO ESISTENTE
- 04 FILARE DI CIPRESSI
- 05 FILARE DI OLIVI ESTERNI AL COMPARTO
- 06 SIEPE DI GELSOMINO
- 07 MANDORLO
- 08 CILIEGIO
- 09 MELOGRANO
- 10 SORBO

AREA DI COMPENSAZIONE E LAMINAZIONE MQ. 228,90X H 10 CM=MC.22,89

QUOTA DI RIFERIMENTO DEL TERRENO SLM +579

QUOTA DI RIFERIMENTO BATTENTE DI SICUREZZA AREA A PARCHEGGIO INGRESSO SLM +617

QUOTA DI RIFERIMENTO BATTENTE DI SICUREZZA CALPESTIO PIANO TERRA SLM +637

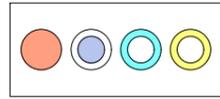
SCALA 1:200

AREA DI COMPENSAZIONE E LAMINAZIONE MQ. 228,90X H 10 CM=MC.22,89

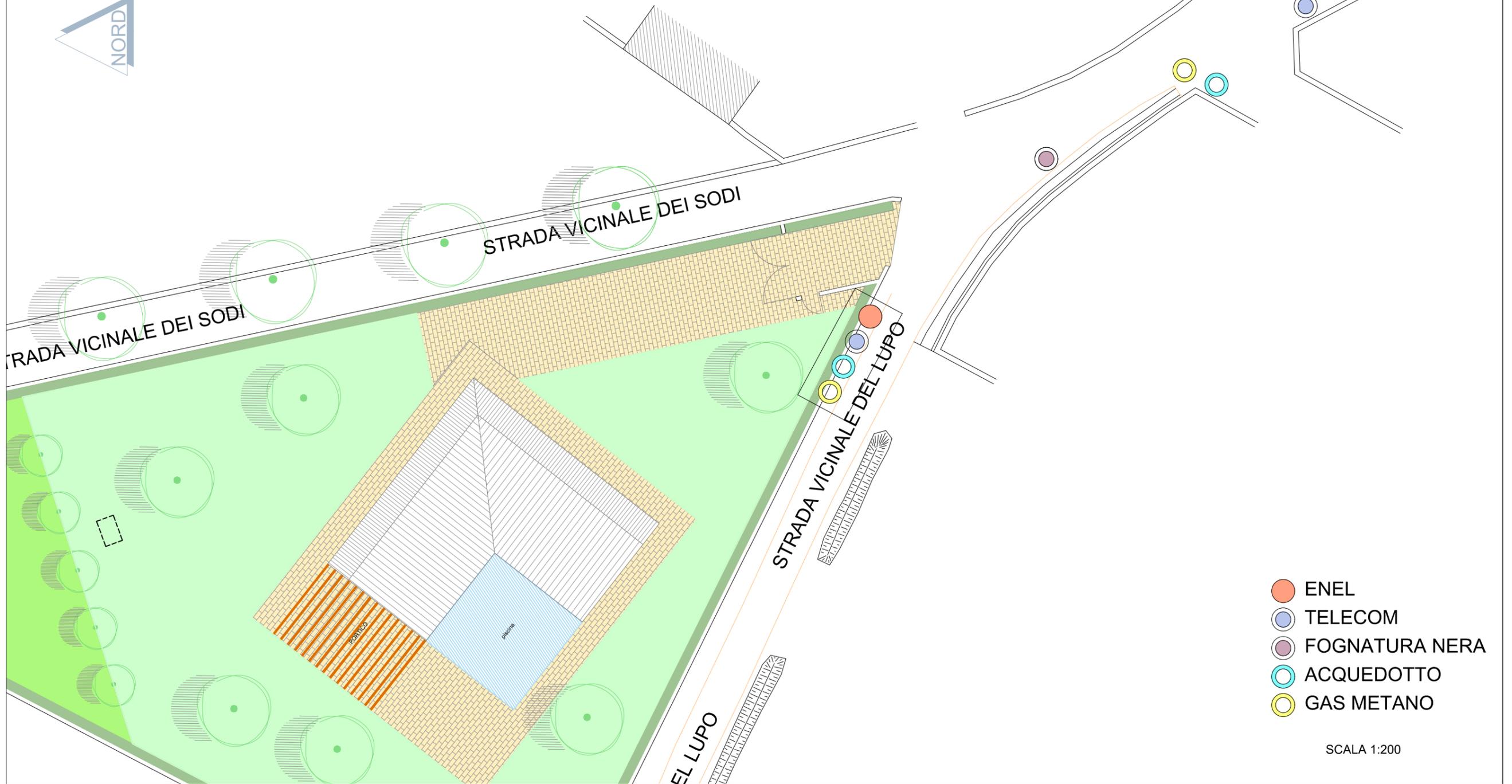
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA N. 11 - UTOE N. 8 PAPPIANA: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Novembre 2021

SOTTOSERVIZI A SERVIZIO DEL NUOVO FABBRICATO:
ENEL, FOGNATURA NERA, ACQUEDOTTO, GAS METANO, TELECOM



VANO CONTATORI



- ENEL
- TELECOM
- FOGNATURA NERA
- ACQUEDOTTO
- GAS METANO

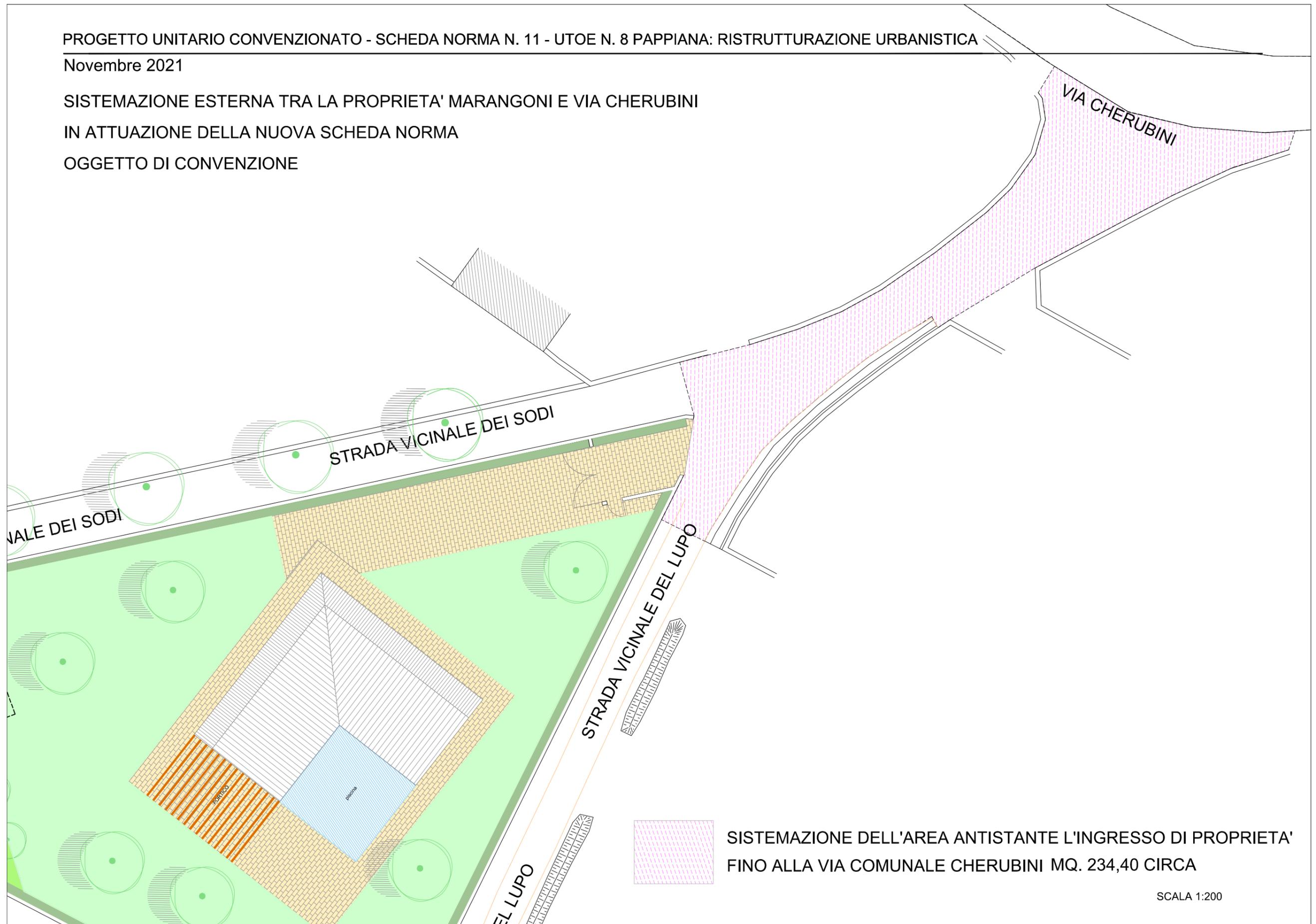
SCALA 1:200

Novembre 2021

SISTEMAZIONE ESTERNA TRA LA PROPRIETA' MARANGONI E VIA CHERUBINI

IN ATTUAZIONE DELLA NUOVA SCHEDA NORMA

OGGETTO DI CONVENZIONE



SISTEMAZIONE DELL'AREA ANTISTANTE L'INGRESSO DI PROPRIETA' FINO ALLA VIA COMUNALE CHERUBINI MQ. 234,40 CIRCA

SCALA 1:200

Novembre 2021

FOGNATURA NERA
PARTICOLARI
PLANIMETRIA PER COMPUTO
METRICO ESTIMATIVO

"CREDO CHE AVERE LA TERRA E NON ROVINARLA SIA LA
PIU' BELLA FORMA D'ARTE CHE SI POSSA DESIDERARE"

ANDY WARHOL

Arch. Alessandro Moreno LUPETTI
Localita' Le Pescine n. 7, 56011 Calci - Pisa 3382663317
e-mail: architetto.lupetti@libero.it
PEC alessandromoreno.lupetti@archiworldpec.it

Arch. Graziano CAMELIA
Via A.Bonaccorsi n. 22, 95024 Acireale - Catania 3493036769
e-mail: graziano.camelia@gmail.com
PEC graziano.camelia@pec.it

Proprietà:
Michele Marangoni
Via A. Ghisleri n. 16 56124 Pisa
cell. 3474530008
m.marangoni@cralink.it

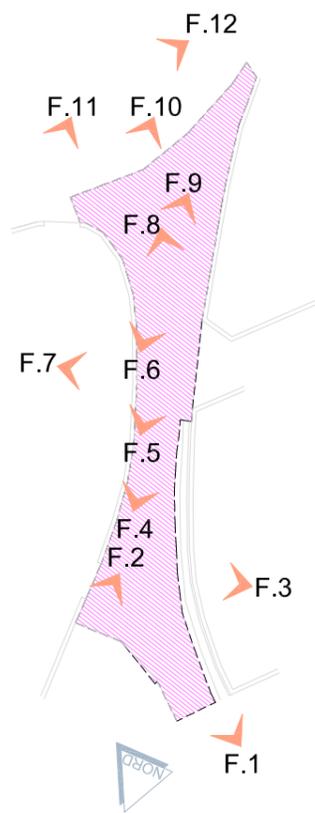
Novembre 2021

SISTEMAZIONE ESTERNA TRA LA PROPRIETA' MARANGONI E VIA CHERUBINI

IN ATTUAZIONE DELLA NUOVA SCHEDA NORMA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI OGGETTO DI INTERVENTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

PLANIMETRIA SCHEMATICA
CON I PUNTI DI VISTA DELLE
FOTOGRAFIE

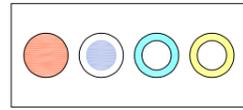


Novembre 2021

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (ESTRATTO)

SOTTOSERVIZI A SERVIZIO DEL NUOVO FABBRICATO:

ENEL, FOGNATURA NERA, ACQUEDOTTO, GAS METANO, TELECOM



VANO CONTATORI

- ENEL
- TELECOM
- FOGNATURA NERA
- ACQUEDOTTO
- GAS METANO



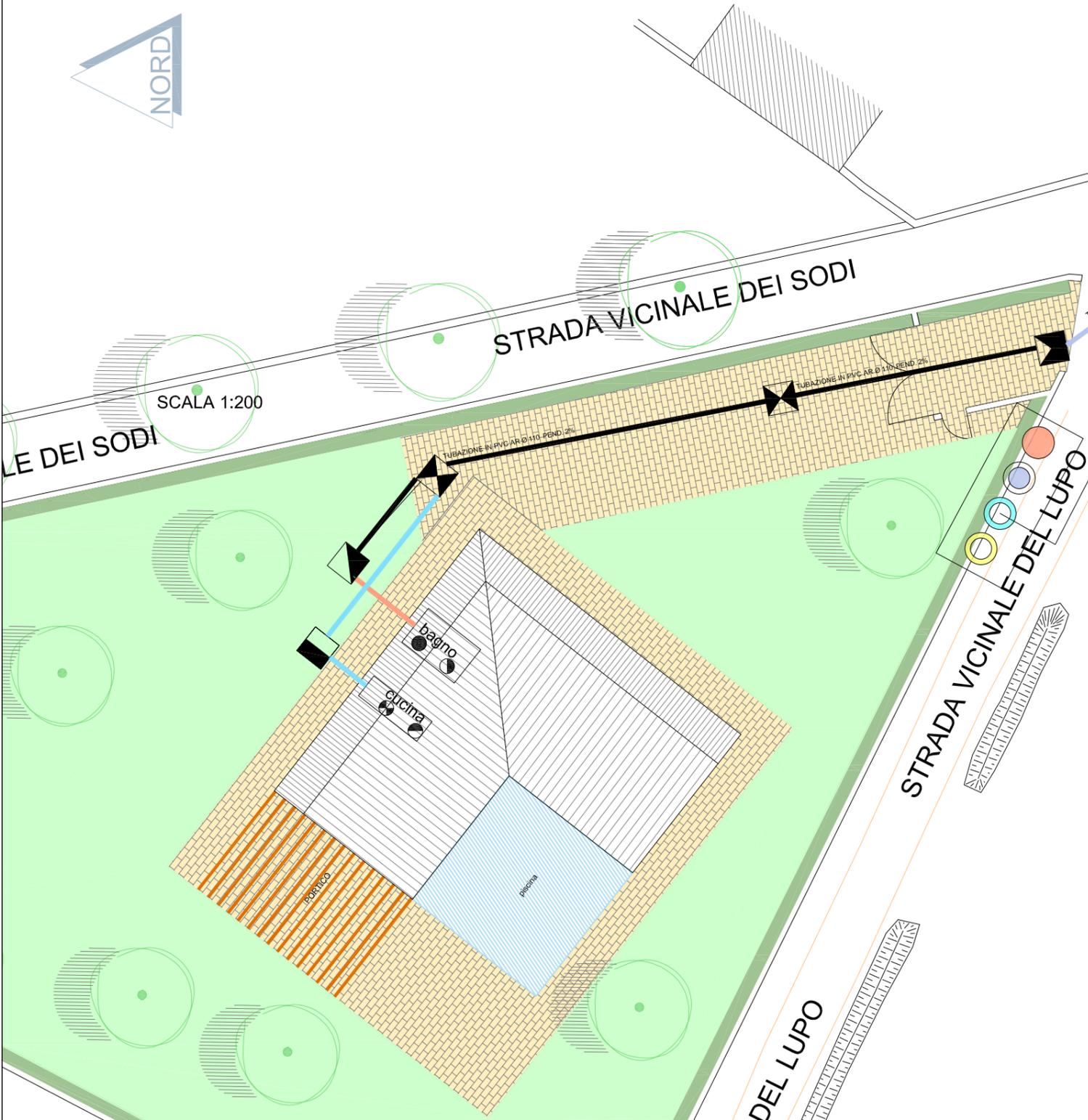
VIA CHERUBINI

FOGNATURA NERA
E POZZETTO
DI PROGETTO

ACQUEDOTTO
PUNTO DI CONSEGNA
ESISTENTE

FOGNATURA NERA
POZZETTO
ESISTENTE

PIANTA PIANO TERRA



Novembre 2021

SOTTOSERVIZI A SERVIZIO DEL NUOVO FABBRICATO:
FOGNATURA NERA

LEGENDA STATO DI PROGETTO

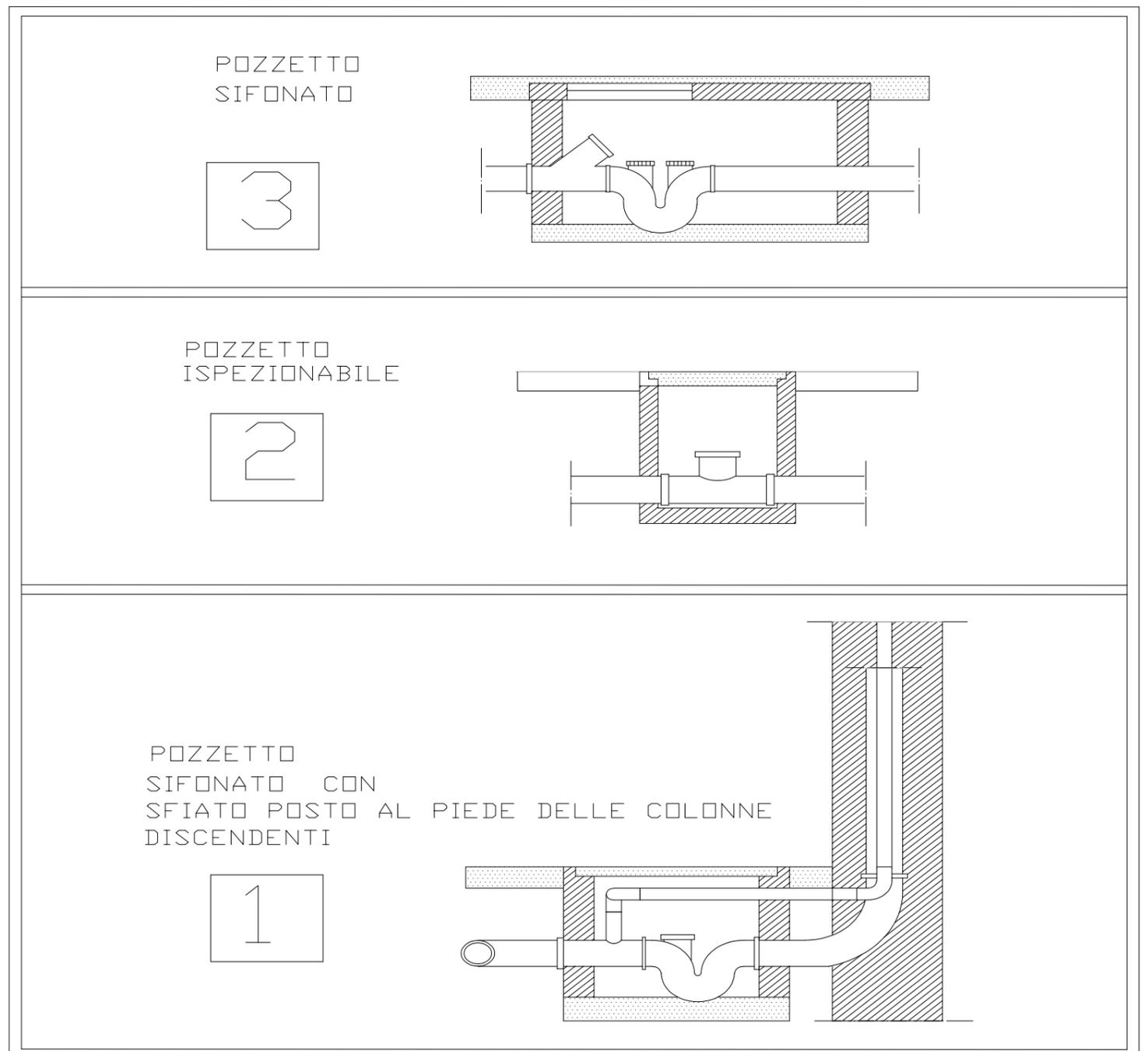
-  FOGNATURA COMUNALE DN 400 IN GRES

-  POZZETTO SIFONATO CON VENTILAZIONE SECONDARIA AL PIEDE DELLE COLONNE DISCENDENTI DEI BAGNI
-  POZZETTO SIFONATO CON VENTILAZIONE SECONDARIA AL PIEDE DELLE COLONNE DISCENDENTI DELLE CUCINE
-  POZZETTO DI ISPEZIONE
-  POZZETTO SIFONATO TIPO FIRENZE

-  TUBAZIONE IN GEBERIT SILENT Ø 100 PER I BAGNI
-  TUBAZIONE IN GEBERIT SILENT Ø 90 PER PER LE CUCINE
-  TUBAZIONE IN PVC AR Ø 110 FOGNATURA NERA
-  TUBAZIONE IN PVC AR Ø 160 FOGNATURA NERA

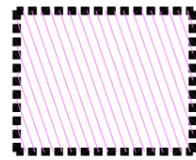
-  VENTILAZIONE PRIMARIA DEI BAGNO
-  VENTILAZIONE SECONDARIA DEL BAGNO
-  VENTILAZIONE PRINCIPALE DELLA CUCINA
-  VENTILAZIONE SECONDARAI DELLA CUCINA

PARTICOLARE POZZETTI FOGNATURA NERA



Novembre 2021

PLANIMETRIA SCHEMATICA OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA



SISTEMAZIONE DELL'AREA ANTISTANTE L'INGRESSO DI PROPRIETA'
FINO ALLA VIA COMUNALE L. CHERUBINI MQ. 234,40 CIRCA

SCALA 1:200

