

Comune di Rosignano Marittimo

(Provincia di Livorno)

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Il sottoscritto Geometra Maurizio Servolini, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n.1000, ricevuto incarico dalla Committenza proprietaria adell'area urbana posta in Frazione Rosignano Solvay, in angolo fra Via Toscanini e Via Mascagni, redige la presente relazione tecnica per la stesura della relativa variante a P.O.C..

Il presente elaborato attiene la particella catastale intestata ai signori David BROGI, Valeria BROGI e Renza FIORENZANI, per i relativi diritti e quote e dunque per l'intera piena proprietà:

foglio 79 particella 3378 sub.601 area urbana di mq.426 catastali.



Dati della richiesta	Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (Codice: H570)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 79 Particella: 3378 Sub.: 601

INTESTATI

1	BROGI David nato a PISA il 18/10/1971	BRGDVD71R18G702S*	(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
2	BROGI Valeria nata a CECINA il 17/02/1975	BRGVLR75B57C415N*	(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
3	FIORENZANI Renza nata a MONTEVERDI MARITTIMO il 08/08/1947	FRNRNZ47M48F661N*	(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 08/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	79	3378	601			area urbana		426 m ²			DIVISIONE del 07/03/2019 protocollo n. LI0015029 in atti dal 08/03/2019 DIVISIONE (n. 5763.1/2019)

2. Descrizione

Il lotto in oggetto è rappresentato da un lotto di forma quadrata pressochè regolare, in angolo fra la Via Toscanini e Via Mascagni, nella Frazione di Rosignano Solvay, con superficie orizzontale fra i lotti attigui e gli assi viari contermini, area delle seguenti dimensioni reali:

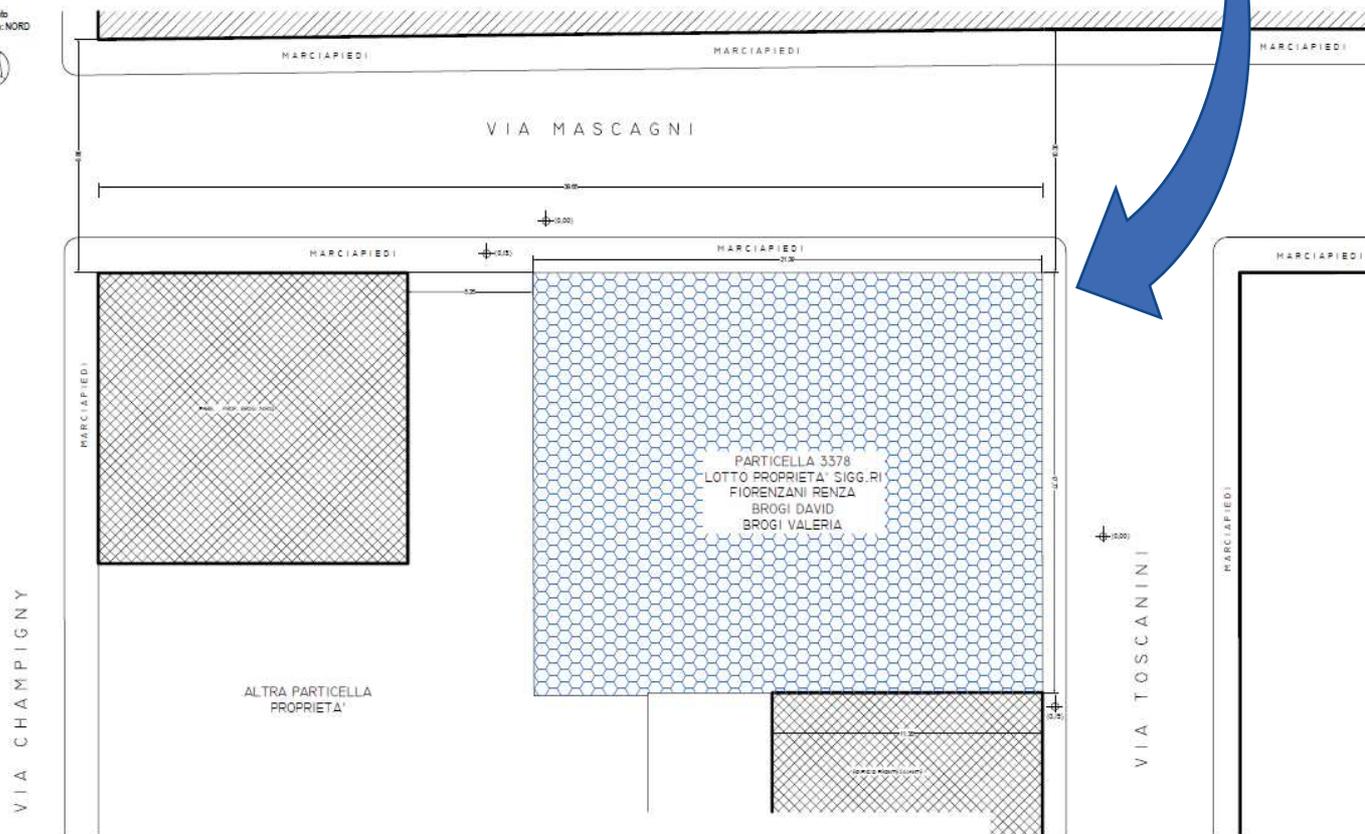
$$\text{mt. } 21,40 \times 17,75 = \text{mq.} 379,85.$$

La discrepanza fra le due superfici deriva fra la mappa catastale che porta un errore cartografico, ma il lotto è debitamente delimitato da confine reali incontestabili (angolo di strade, facciate di edifici contermini), sia per la loro fisicità che per essere derivati da accordo transattivo in sede giudiziale (verbalizzazione stacco confine predeterminati).





Orientamento
cartografico: NORD



3. Previsioni urbanistiche del vigente P.O.C.

Attualmente l'area ha una destinazione urbanistica di "apne" all'interno del territorio urbanizzato.



4. Variante al P.O.C.

La Committenza ha inoltrato al Comune la propria proposta il 24.02.2020 prot.n.8758 e la Giunta Comunale l'ha accolta con delibera n.18 del 18.01.2021, indicando la modalità di attuazione l'intervento diretto, con dimensionamento massimo sostenibile numero 2 unità immobiliari Residenziali, completando il tessuto urbano d'inserimento.

L'area in oggetto prevede la nuova costruzione di un fabbricato, le cui dimensioni di modesta entità rispetto a quelli circostanti lo renderanno compatibile: l'ipotesi progettuale è quella di realizzare una villetta bifamiliare di due piani fuori terra e nessuno interrato, allineata agli assi stradali e posizionata all'interno del lotto nel rispetto delle distanze minime dal confine e dagli edifici più vicini.

5. Previsioni di carattere generale

Descrizioni dimensionali

Costruzione di un unico edificio di forma pressochè regolare, con una superficie coperta consentita non maggiore del 50% del lotto:

$$\text{mt. } 21,40 \times 17,75 = \text{mq.} 379,85 / 2 = \text{mq.} 189,93.$$

Non sono previsti piani interrati o seminterrati ma 2 soli piani fuori terra, con quota di caposaldo il marciapiede stradale di Via Toscanini.

L'altezza massima consentita sarà quella risultante delle altezze interne utili minime (mt.2,70), con l'aggiunta degli spessori delle strutture dei solai strutturali e dei pacchetti isolanti (c.d. "stratigrafie dei massetti"), che potrebbero portare ad un'altezza fra caposaldo e sottogronda non superiore a mt.6,50.

La superficie lorda (ad esclusione delle deroghe per cappotti di isolamento termico) per ciascun piano potrà sommare al massimo circa 100 mq., ovvero si prevede una superficie complessiva per 2 livelli pari a:

$$100 \text{ mq./piano} \times \text{num.} 2 \text{ livelli} = \text{mq.} 200.$$

I vani tecnici in appendice esterni o ricompresi nel sottotetto, od esterni alla copertura con tetto piano (ad esempio: abbaini, vano ascensore, accessi al tetto, impianti, ecc.) seguiranno le prescrizioni delle normative settoriali, da ritenersi esclusi dal computo sopra.

Porticati, tettoie, pensiline, posti auto coperti, saranno compatibili con le definizioni del regolamento edilizio tipo regionale.

Descrizione architettonica

Sostanzialmente si tratterà di una villetta bifamiliare, con posti auto esterni e ampi giardini esclusivi.

La costruzione si ergerà sul fronte strada di Via Mascagni (in allineamento alle altre costruzioni presenti su quel lato viario o, in alternativa, alle distanze di previsione fra distacchi di edifici e dei confini), maggiormente sviluppata al piano terra a ridursi al piano primo, diversa dalla classica tipologia degli edifici fronteggianti ed adiacenti (palazzine di 3 o 4 piani), in modo da non creare maggiori zone d'ombra agli edifici esistenti, senza compromettere l'intersezione stradale fra Via Mascagni e Via Toscanini con una struttura imponente ed inutile.

Saranno essere rispettate le distanze di 10 metri dalle pareti finestrate fronteggianti, nonché la distanza di 5 metri dai confini (nel caso di minor distanza dovrà essere ottenuta deroga valida).

Gli accessi alla corte scoperta del lotto avverranno dalle due strade con cui confina (Via Toscanini e Via Mascagni), con due passi carrabili e pedonale per ciascun alloggio.

Tutta la “pelle” della costruzione sarà protetta da un cappotto termico di adeguato spessore, opportunamente detratto dal calcolo del volume ma mantenuto all’interno del calcolo della superficie coperta e di piano. I solai d’interpiano saranno isolati acusticamente con idonei prodotti, mentre il piano terra verrà isolato dalla platea in c.a. grazie ad un vespaio areato di adeguata altezza.

Si potranno impiegare verande bioclimatiche (c.d. “serra solare”), da attribuire proporzionalmente alle due unità abitative. L’impiego della pergola ombreggiante potrà limitare l’impatto della nuova costruzione negli spazi retrostanti la due vie, quale decoro giardino rendendolo più “verde”; in alternativa la pergotenda.

Le facciate saranno monocromatiche con colori non accessi, in sintonia con la finiture di soglie e infissi. La recinzione esterna riprenderà la connotazione dei prospetti dell’edificio, da realizzarsi in muratura intonacata e tinteggiata, con top analogo alle soglie, così come i cancelli che saranno in metallo dello stesso colore del muro di recinzione.

Gli infissi potranno essere di colore chiaro, con vetrocamera che soddisfi i requisiti termo-acustici, mentre gli elementi oscuranti saranno dello stesso colore tipo persiana o avvolgibili. Le aperture esterne (finestre e porte finestre) avranno la loro armonia prospettica e debitamente allineate ed esposte.

Descrizione utenze generali

Le fognature saranno allacciate ai collettori comunali più prossimi, distinguendo le “bianche” dalle “nere”, prevedendo l’impiego di degrassatori a monte dei biologici. Le utenze (acqua, luce, gas, telefono) saranno allacciate alle reti esistenti su strada che gli enti gestori prescriveranno, ricavando le classiche “madonnine” (o “vani tecnici”) per i misuratori di consumo all’interno del muro di recinzione, con idonei sportelli di protezione.

6. Inquadramento fotografico:

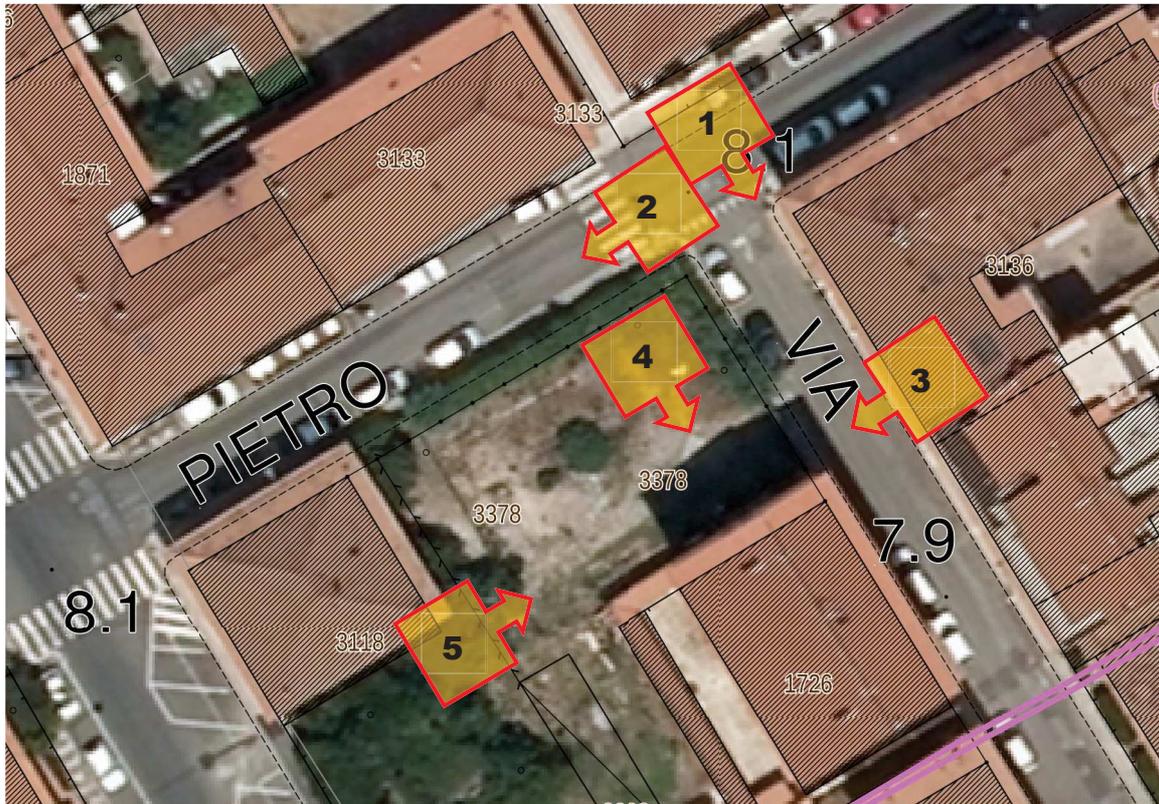


FOTO AEREA

Indicazione dei punti di scatto fotografici



SCATTO 1

Vista angolo intersezione fra Via Toscanini e Via Mascagni, direzione SUD



SCATTO 2

Vista angolo
intersezione
fra Via
Toscanini e
Via Mascagni,
direzione
OVEST



SCATTO 3

Vista ingresso
carrabile
all'area da Via
Toscanini



SCATTO 4

Vista interna
NORD>SUD
dell'area
scoperta,
delimitata sul
perimetro da
recinzione
metallica e da
recinzioni di
edifici attigui



SCATTO 5

Vista interna
OVEST>EST
dell'area
scoperta,
delimitata sul
perimetro da
recinzione
metallica e da
recinzioni di
edifici attigui

Firmato digitalmente da

MAURIZIO SERVOLINI

O = Collegio dei Geometri di Livorno
SerialNumber
TINIT*SRV/MRZ/11/10C415N
e-mail = maurizio.servolini@geopec.it
C = IT

Il Tecnico

Geom. Maurizio Servolini