

STUDIO INGEGNERIA-ARCHITETTURA

Via Lelio e Fausto Socino n°9 - 53100 SIENA - tel.+390577280191 fax +390577271118 Email info@studioluchini.it

Comune:

MONTERIGGIONI

Progetto:

**PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA
MONOFAMILIARE IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA
DENOMINATA RI23 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Committente:

Elisabetta LUCHINI

Il Progettista:

Dott. Ing. Leonardo LUCHINI

Contenuto:

**RELAZIONE TECNICA E
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AGGIORNATE**

Tavola:

15

Data:

Marzo 2015

Scala:

INTEGRAZIONI RICHIESTE CON LETTERA PROT. N. 0011237/2017 DEL 18/08/2015

RELAZIONE TECNICA

Innanzitutto giova precisare che il fabbricato oggetto del presente Piano Attuativo è già stato esaminato dalla Commissione Paesaggio del Comune di Monteriggioni nella seduta del 24/03/2011 e la stessa ha espresso parere favorevole per gli interventi proposti essendogli stessi contestualizzati e rispondenti ai vincoli apposti sull'area; pertanto il Comune di Monteriggioni rilasciava autorizzazione paesaggistica n. 48 del 07/07/2011 relativamente alla edificazione del fabbricato identico per sagoma e volumetria a quello riportato nel Piano Attuativo in oggetto.

L'area oggetto dell'intervento è situata in località San Dalmazio, nel Comune di Monteriggioni, è delimitata a sud dalla Strada Regionale n°2 Cassia ed è distinta all'Agenzia del Territorio di Siena, Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni al Foglio 89 Particelle 134, 135, 136, 443 e 604.

Il lotto edificabile individuato nel Regolamento Urbanistico vigente con la sigla NI23, ha una superficie di circa 3000 mq ed occupa le particelle 134, 135, 136 e parte della 443; la superficie che può essere occupata dal fabbricato è quella ricavata arretrandosi dal perimetro del lotto NI23 delle distanze minime di legge ossia 5 m dai confini di proprietà e 20 m dalla strada pubblica. Pertanto il terreno su cui può essere costruito il fabbricato ha una forma pressoché rettangolare (ml. 42,00x23,00) e una superficie complessiva di mq. 1000,00.

La zona dove è collocata l'area oggetto dell'intervento è un insediamento residenziale situato nell'immediata periferia della città di Siena e subito prima della frazione della Tognazza, caratterizzato da un'edilizia costituita prevalentemente da ville e villini isolati.

L'area risulta attualmente soggetta al vincolo di cui alla Parte Terza, Titolo 1 del D.lgs n°42/2004 (Beni paesaggistici).

Gli strumenti urbanistici vigenti consentono per tale area un intervento di edilizia residenziale avente la tipologia di villetta mono o bifamiliare ed i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie utile abitabile (SUN) = mq. 205,00;
- Volume massimo ammissibile (Vm) = mc. 700,00
- massimo n°2 piani fuori terra.

Sia la conformità del lotto, che ha un andamento pressoché pianeggiante, che i parametri urbanistici imposti, hanno portato a scegliere uno schema tipologico distribuito su un unico piano fuori terra e costituito da tre corpi di fabbrica: due parallelepipedi ruotati uno rispetto all'altro uniti fra loro da un volume centrale più stretto e più alto (su due piani fuori terra) rispetto ai due laterali.

La linearità dei parallelepipedi verrà interrotta da rientranze della muratura o scalettature così da movimentare il più possibile i volumi sia in pianta che nei prospetti; questi tre corpi

verranno, inoltre, trattati in modo diverso sia per quanto riguarda le finiture esterne che per le funzioni interne.

Uno, infatti, sarà in mattoni faccia vista e internamente ospiterà la zona notte formata da quattro camere da letto e tre bagni; l'altro, invece, sarà intonacato e internamente vi sarà la zona giorno costituita da un doppio soggiorno, una sala da pranzo, una cucina e un ripostiglio/dispensa; questi due corpi avranno una copertura tradizionale in cotto a forma di padiglione.

Esternamente il corpo centrale sarà rivestito in pietra e avrà una copertura curva con manto a finitura in Rheinzink; in questo volume vi è stato collocato l'ingresso, un piccolo bagno di servizio e il vano scale che servirà per raggiungere sia il piano superiore di detto corpo centrale, dove verranno collocati gli impianti tecnologici in apposito vano tecnico, sia il piano interrato (avente la stessa superficie del volume soprastante fuori terra) che sarà in parte destinato a garage ed in parte a cantine e locali accessori all'abitazione.

L'accesso al lotto avverrà tramite una strada privata esistente che si immette direttamente sulla strada Regionale Cassia e che lambisce il terreno annesso al fabbricato; detto terreno verrà sistemato a giardino esclusivo dell'abitazione e sarà completamente recintato con un muretto in c.a. a vista e soprastante inferriata.

Sull'ingresso verranno collocati due cancelli, uno pedonale e uno carrabile: quello carrabile porterà alla rampa di accesso al garage interrato, mentre quello pedonale, tramite un vialetto pavimentato, condurrà all'ingresso principale dell'abitazione.

Da un punto di vista costruttivo verranno utilizzate tecniche di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiranno per la climatizzazione sia invernale che estiva, un indice di prestazione energetica entro i termini di legge.

Le strutture portanti in elevazione saranno costituite da telai, nelle due direzioni ortogonali, formati da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, mentre gli orizzontamenti intermedi e di copertura saranno realizzati con solai prefabbricati in latero-cemento del tipo "bausta"; le fondazioni, anch'esse in conglomerato cementizio armato, saranno del tipo a trave rovescia e tutto il piano interrato sarà circondato da uno scannafosso ispezionabile largo cm. 80. La ventilazione del piano interrato sarà, inoltre, garantita dalla presenza di bocche di lupo che si apriranno su ogni lato dell'edificio con grate inserite nella pavimentazione del marciapiede esterno che sarà eseguita con mattonelle in pietra Santaflora.

Le tamponature esterne avranno uno spessore complessivo di cm. 45 così da garantire un migliore risparmio ai fini energetici e, come già anticipato in precedenza, saranno di tre tipi:

- tamponatura a cassetta costituita da muratura interna con blocchi tipo Poroton s=20 cm. , pannello coibente più intercapedine s=10 cm., e muratura esterna con mattoni faccia vista (zona notte);
- tamponatura a cassetta costituita da muratura interna con blocchi tipo Poroton s=20 cm. , pannello coibente più intercapedine s=10 cm., e muratura esterna con blocchi tipo Poroton s=15 cm. intonacata a calce per esterni (zona giorno);
- muratura in blocchi tipo Poroton s=20 cm., pannello coibente e rivestimento in pietra tipo Santafiora (corpo centrale).

Le superfici vetrate saranno dotate di infissi metallici in alluminio anodizzato a taglio termico con vetro camera. Per la protezione e/o oscuramento di dette superfici vetrate saranno previste due soluzioni: nella zona notte verranno messe delle persiane a pacchetto blindate in acciaio verniciato con colori chiari, mentre nella zona giorno vi saranno delle inferriate apribili o fisse sempre in acciaio.

La coibentazione delle coperture sarà garantita dall'applicazione sopra la struttura di un pannello coibente tipo polistirene espanso estruso.

Verranno, inoltre, applicati materiali fono isolanti e fonoassorbenti predisposti alla verifica delle strutture rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente per la protezione dal rumore passivo.

Da un punto di vista impiantistico verranno adottati tutti gli accorgimenti necessari a migliorare il rendimento energetico del fabbricato; verranno, pertanto, installati dei pannelli fotovoltaici per l'autoproduzione di energia elettrica e, per la produzione di acqua calda, sia per l'alimentazione dell'impianto sanitario che per l'impianto di riscaldamento che sarà del tipo a pannelli radianti sotto il pavimento, verrà installata una caldaia a gas metano a condensazione integrata da un impianto geotermico e pompe di calore; i pannelli solari e fotovoltaici saranno posizionati nel terrazzo adiacente al locale tecnico.

Internamente l'abitazione avrà rifiniture tradizionali con intonaci a calce tinteggiati a tempera, pavimenti in parquet di legno e marmo, rivestimenti in gres ceramico, impianti a norma di legge.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 - Finalità generali del Piano di Attuazione

Gli interventi previsti dal presente Piano Attuativo sono finalizzati alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale così come previsto dal vigente Regolamento Urbanistico che verifichi la sostenibilità paesaggistica dell'intervento in relazione alla vicina BSA Chiesa di San Dalmazio attraverso il processo di valutazione concertata con la Provincia di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 13.14 della disciplina del PTCP.

ART.2 - Elementi costitutivi del Piano Attuativo

Sono elementi costitutivi di questo P.A., oltre le presenti N.T.A., i seguenti elaborati e documenti:

1. Relazione Generale;

2. Elaborati grafici di cui alle tavole:

Tavv. da 01 a 06: Elaborati grafici dello stato attuale: estratti del R.U., estratti del P.T.C.P., planimetria generale e documentazione fotografica;

Tavv.07 - 08 : Pianta e Sezioni a curve di livello stato attuale e di progetto;

TAV. 09 Stato attuale: planimetria generale e sezioni ambientali – scala 1:200;

TAV. 10 Stato di progetto: : planimetria generale e sezioni ambientali – scala 1:200;

TAV. 11 Verifiche degli standard ai sensi del D.M. n.1444/1968;

TAV. 12 Stato di progetto: particolari costruttivi delle recinzioni e dei muri a retta;

TAV. 13 Inserimenti ambientali del progetto proposto dal Piano Attuativo;

TAV. 14 Valutazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto dal Piano come previsto dall'art. 13.14 della disciplina del P.T.C.P.

3. TAV. 15 Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione aggiornate.

ART.3 - Vincoli presenti nell'area

Il P.A. è redatto nel rispetto dei vincoli operanti nell'area che risulta attualmente soggetta al vincolo di cui alla Parte Terza, Titolo 1 del D.lgs n°42/2004 (Beni paesaggistici).

ART.4 - Rispetto del Regolamento Edilizio Comunale

Qualsiasi intervento per la realizzazione del nuovo edificio o per la sistemazione degli spazi aperti presenti nell'area di P.A. dovranno essere eseguiti in conformità a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART.4bis – Parametri urbanistici ed edilizi e tipologie edilizie

Il lotto urbanistico definito dal presente piano è quello individuato con la sigla NI23 sulla quale sono previsti:

- Volume massimo ammissibile: mc 700,00
- Superficie Utile Abitabile massima: mq. 205,00
- Tipologia edilizie ammesse: villa o villino monofamiliare o bifamiliare
- numero massimo degli edifici: 1
- numero massimo degli alloggi: 2
- piani fuori terra max: 2
- piani interrati o seminterrati max: 1
- distanza dai confini: m. 5,00
- distanza dalla strada: m. 5,00

ART.5 - Definizione delle tipologie d'intervento

Fabbricato

a – Opere esterne: il progetto deve tendere alla definizione di una sagoma simile all'aspetto e alle caratteristiche formali, tipologiche e decorative dei fabbricati limitrofi, adottando rivestimenti in mattoni faccia vista, pietra locale ed intonaco eseguito con malta di calce aerea formata da grassello proveniente da calce in zolle di pietra locale spenta con sistemi tradizionali; la tinteggiatura sarà effettuata con colori a base di latte di calce. E' ammessa l'installazione di lucernari sulle falde di copertura, che potrà essere a capanna, a padiglione, curva o piana a lastrico solare.

b - Opere interne: è ammessa la possibilità di frazionare il fabbricato in 2 unità immobiliari ognuna su ciascun piano della villa.

c - Destinazione d'uso: residenziale.

Elementi di finitura esterna

a - Manto di copertura: in laterizio del tipo embrici e coppi, o portoghese per la copertura a falde, in lamiera tipo per la copertura curva, in marmette lapidee per la copertura piana.

b - Infissi: saranno in legno o in profilati di acciaio con finitura tipo "cortain", o in alluminio o in pvc; potranno inoltre essere installate persiane alla fiorentina verniciate in legno o in acciaio, con zanzariere ed anche con grate metalliche fisse o apribili.

c - Marciapiedi nuovi: saranno in travertino naturale o pietra locale della Montagnola senese o in cotto o in klinker.

d - Strade e spazi esterni carrabili: saranno con pavimentazione in conglomerato cementizio ad inerti in vista o pietra locale.

Resede circostante e sistemazioni esterne

Ogni superficie esterna, anche scoperta, dovrà essere opportunamente sistemata a giardino o pavimentata con materiali idonei sulla base di un progetto che sviluppi e definisca nel dettaglio le indicazioni emergenti dal P.A., in ogni caso:

- il giardino dovrà essere piantumato con essenze autoctone della padronale;
- i muri di recinzione dovranno avere altezza massima dal piano di campagna finito del lotto non superiore a m. 1,00 con eventuale soprastante ringhiera metallica di altezza non superiore a m. 1,00 od anche paletti e rete metallica plastificata di uguale altezza. Detti muri di recinzione potranno essere in cemento armato faccia vista o rivestiti in pietra locale o in mattoni facciavista, così come le colonne sull'ingresso pedonale e carrabile ove saranno installati cancelli metallici verniciati;

E' possibile modificare lievemente i piani di campagna attuali ove occorra per adeguarsi alla quota interna dei fabbricati e rendere più agevole il collegamento fra gli appartamenti ed i resede esterni esclusivi.

ART.6 – Realizzazione di piscine

Qualora venisse realizzata una piscina questa dovrà essere esclusivamente condominiale con forma e dimensioni conformi a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

E' esclusa in qualsiasi caso la possibilità di realizzare piscine legate alle singole unità immobiliari.

ART.7 – Contenimento del consumo energetico e uso di energie rinnovabili

Per quanto attiene il contenimento energetico, salvo impedimenti di natura tecnica o in contrasto con i valori paesaggistici, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio oggetto del presente P.A. per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.

Qualora fossero installati pannelli solari o fotovoltaici, questi dovranno essere installati sulle coperture dell'edificio.

ART.8 – Attuazione degli interventi

Dopo l'approvazione del presente P.A. verranno mandati all'approvazione i singoli progetti per quanto riguarda sia la costruzione del fabbricato che gli interventi sulle aree pertinenti al lotto.