



1° - PREMESSA

La presente documentazione ha lo scopo di fornire ad un potenziale acquirente delle unità del nuovo comparto edilizio denominato “Residenza degli Olivi”, una illustrazione generale dell’intervento.

Pertanto, oltre alla premessa, la documentazione contenuta nel presente è un testo illustrante in generale l’intervento urbanistico edilizio complessivo.

Ovviamente la F.lli Manghi S.p.A. è disponibile a fornire attraverso i propri collaboratori ogni e qualsiasi altra informazione o documentazione utile al potenziale acquirente.



2° - DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

Il complesso immobiliare “Residenza degli Olivi” in loc. Foce Maschio - Frazione di Lugnano del Comune di Vicopisano è un nuovo comparto edilizio situato nella predetta località, posta nelle immediate vicinanze del centro di Lugnano e raggiungibile sia da via Località Foce Maschio che da via di Villa.

Il comparto si raggiunge facilmente sia dalla provinciale Vicarese (S.P. n° 2) che collega Caprona, Uliveto Terme e Vicopisano, sia dalla superstrada Firenze-Pisa-Livorno uscita Cascina che collega la “Residenza degli Olivi” alla città di Pisa con pochissimi minuti di auto. La località oggetto d'intervento dista solamente 1,5 Km. dal Comune di Cascina, il quale è raggiungibile tramite il ponte sul fiume Arno. Per raggiungere il centro storico di Vicopisano o il territorio del Comune di Calci utilizzando la strada provinciale Vicarese, le distanze sono rispettivamente di 4,8 Km e di 4,1 Km.

La frazione di Lugnano è a pochi metri dalla “Residenza degli Olivi” ed è facilmente raggiungibile sia in auto, grazie a via Località Foce Maschio che sarà ampliata e che sfocerà su una nuova intersezione di collegamento con la provinciale Vicarese, sia con cicli e motocicli utilizzando, oltre alla precedente viabilità, anche via di Villa che termina dopo poco nella piazza principale di Lugnano.

L'ampliamento della strada dotata di una nuova intersezione sarà realizzata dalla F.lli Manghi S.p.A.; queste opere garantiranno ai mezzi un comodo accesso e recesso all'area.

La F.lli Manghi S.p.A. provvederà anche a realizzare su via Località Foce Maschio i sottoservizi mancanti o a potenziare



gli esistenti, come le fognature, l'acquedotto e l'illuminazione pubblica.

La frazione di Lugnano dispone sia dei servizi e beni di prima necessità come negozi di alimentari, l'edicola, la farmacia, la posta, la scuola materna, le banche e il mercato del lunedì mattina, che di intrattenimento e ricreativi come la piazzetta pubblica, il circolo, i bar, la pizzeria, i ristoranti, e la chiesa parrocchiale.

Trattasi di un'area posta a ridosso del Lungomonte Pisano in una posizione panoramica e dalla conformazione unica, infatti, pur avendo dimensioni importanti, l'area presenta dislivelli di poca rilevanza.

Questi monti cingono naturalmente l'area d'intervento su tre punti cardinali (Ovest, Nord ed Est) permettendo quindi un'esposizione solare costante in tutto l'arco della giornata.

La vista panoramica permette di scorgere aree boschive e i classici terrazzamenti ad olivi, nonché i sentieri che permettono i collegamenti al monte.

L'area è quindi completamente immersa nella natura e in un eccezionale contesto paesaggistico.

Oltre ai sentieri sarà possibile anche usufruire dei vari percorsi in mountain bike che sono presenti nei Monti Pisani.

Il comparto edilizio nasce per iniziativa del soggetto attuatore, l'impresa di costruzioni generali F.lli Manghi S.p.A. con sede a Fontanellato (PR), che a seguito di convenzione con l'Amministrazione Comunale si occuperà del completo sviluppo dell'intervento urbanistico, sia in termini di urbanizzazione generale che in termini di edificazione.



La stessa F.lli Manghi S.p.A. ha da breve ultimato un intervento residenziale presso loc. La Corte nel Comune di Calci, in cui, oltre alle urbanizzazioni generali, sono state realizzate e vendute complessivamente settanta unità abitative.

La fase progettuale ha valutato di prevedere una edificazione estensiva prevedendo degli ampi spazi a verde pubblico attrezzato e di uso comune e spazi a verde privato che, anche se non direttamente fruibili se non dai rispettivi proprietari, contribuiranno a rendere gradevole l'impatto del nuovo complesso.

Nella fase progettuale, i tecnici incaricati dalla F.lli Manghi S.p.A. e cioè gli Studi Baroni & Partners e Carani e Pieroni di Pisa, con la supervisione dell'Amministrazione Comunale, hanno permesso di ottenere un'importante recupero urbanistico dell'area con la valorizzazione di tutta la località.

La zona sarà infatti dotata, come già sopra citato, di spazi a verde sia pubblici che privati e sarà asservita dalle principali infrastrutture di servizio, con particolare riferimento alla viabilità ed agli spazi di parcheggio pubblici e privati, completo di spazi di ritrovo ed incontro collegati per mezzo di comodi percorsi pedonali pavimentati.

Passando alla descrizione specifica dei vari interventi edificatori previsti all'interno del comparto occorre evidenziare che la loro realizzazione avverrà in tempi progressivi, pur mantenendo la struttura d'insieme e di base illustrata in precedenza ed approvata dall'Amministrazione Comunale di Vicopisano.



La edificazione in tempi successivi non comporterà disagi agli utenti acquirenti poiché tutti i lotti attestano sulla nuova viabilità di comparto ad anello e di smistamento dalla esistente via Località Foce Maschio. Detta viabilità, unitamente ai servizi principali, sarà realizzata a stralci in funzione dei lotti stessi.

Si ritiene opportuno evidenziare la notevole importanza rappresentata dalla viabilità pubblica in progetto, la quale, essendo prevista come prolungamento di un tratto finale di strada senza attuale uscita, sarà prevalentemente utilizzata soltanto dai futuri abitanti della “Residenza degli Olivi”.

Questo fatto garantirà principalmente una indubbia “privacy” ai proprietari delle unità facenti parte dei lotti, nonché una maggiore sicurezza all’intrusione di estranei.

Sono complessivamente previsti otto lotti unitari di intervento, all’interno dei quali saranno realizzati appartamenti di varie metrature, terratetti e villette.

