

Ing. Maurizio Fontanelli
Via Sant'Antonio n. 31/A
50051 Castelfiorentino FI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO: Intervento unitario di completamento – IUC 4

UBICAZIONE: UTOE 10 Dogana

COMMITTENTI: GERVASI S.P.A. con sede in Viale dei Mille n. 13750131 Firenze partita IVA 00279270524 - PROCOGEN S.P.A. con sede in Via di Colle Ramole n. 950023 Impruneta (FI) partita IVA 05679800481

Art. 1: AMBITO DI APPLICAZIONE e GENERALITA'

La presente normativa ha validità per tutti gli immobili e le aree inseriti nell'intervento unitario di completamento IUC4 ubicato nella frazione di Dogana UTOE10 Via VIII Marzo in angolo con la Via Samminiatese nel Comune di Castelfiorentino.

L'intervento prevede la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale e con destinazione compatibili con la residenza per una consistenza complessiva pari a 5.600 mc. Al piano terra degli edifici a tre piani sono ammesse inoltre ammesse attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività artigianali non nocive né moleste, attività direzionali, attività ricettive e servizi.

Le tipologie edilizie previste sono relative ad edifici a due piani (tipo schiera) ed edifici a tre piani, con presenza di giardini privati sull'intorno degli edifici; auspicabile la riproposizione di una certa articolazione dell'altezza degli edifici, in analogia con gli edifici su Via VIII Marzo, anche mediante l'inserimento di piani mansardati, da destinare ad attività complementari e di servizio alla residenza (soffitte, lavanderie, stenditoi, ecc.) da abbinare alle abitazioni sottostanti.

Art. 2: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI – DATI URBANISTICI

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata prevede n. 3 lotti edificatori di tipo prevalentemente residenziale, con i relativi dati urbanistici indicati nella tavola progettuale n. 4. Si individuano di seguito le principali caratteristiche planivolumetriche dell'insediamento, suddivise per tipologie edilizie, il tutto risulta comunque meglio specificato negli elaborati grafici del progetto di piano attuativo.

Tipologia	Lotto	Superficie	Volume F.T.	H. max Edifici/Mansarde
B	1	mq. 530,28	mc. 1.400	ml. 7.50/9,50
C	2	mq. 952,78	mc. 1.900	ml. 10.50/12.50
B	3	mq. 912,60	mc. 2.300	ml. 7.50/9,50
Totale		mq. 2.395,96	mc. 5.600	

Art. 3: MODALITA' ATTUATIVE

Con l'approvazione del presente Piano Attuativo vengono definitive anche le modalità attuative del presente insediamento oltre all'approvazione della convenzione che regolerà tali modalità attuative ed i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune di Castelfiorentino. Nel particolare, nell'ambito della convenzione è previsto per i soggetti attuatori l'obbligo di cedere al Comune le aree di proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. La

stessa convenzione dovrà regolamentare oltre all'attuazione dell'intervento anche le modalità di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria.

I parametri di consistenza volumetrica attribuiti ad ogni singolo lotto, specificati nella relativa tabella (tav. n. 4 di progetto), in sede di approvazione dei progetti esecutivi dei fabbricati stessi, potranno variare attraverso una redistribuzione delle stesse volumetrie, entro un limite massimo del 10%, tra i singoli lotti, nel rispetto delle presenti norme e dei limiti urbanistici del presente piano.

Art. 4: DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari ricomprese nel presente insediamento saranno destinate a residenza ed a relative funzioni accessorie. I piani terra degli edifici di tre piani, potranno essere destinati ad attività commerciali (fino alla media distribuzione), artigianali (compatibili con la residenza e pertanto attività non nocive o moleste), ricettive, direzionali, servizi e comunque con tutte le attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali di cui al piano delle funzioni contenuto nelle N.T. del vigente R.U.

Art. 5: TIPOLOGIE EDILIZIE - PRESCRIZIONI DI TIPO ATTUATIVO

I fabbricati dovranno rispettare le seguenti tipologie edilizie, meglio specificate nelle tavole del presente piano attuativo:

Tipologia B – Edifici a due piani

Edifici costituiti da moduli affiancati lateralmente con presenza di appartamenti su uno o più livelli aventi accesso singolo o da scala a comune; piano terra e piano primo abitativi, con possibilità di rialzamento del piano terra fino ad un massimo di ml. 1,50 per risoluzione di eventuali problematiche di natura idraulica. Piano interrato o seminterrato da utilizzare per locali di servizio ed autorimesse con relativi spazi di manovra. Possibilità di realizzazione di piano mansardato, necessariamente da abbinare ai sottostanti appartamenti, per la utilizzazione degli stessi come locali di servizio alle abitazioni (ripostigli, stenditoi, lavanderie, ecc.). Presenza di giardini privati sul fronte e sul retro degli edifici, da affiancare lateralmente come i moduli del fabbricato.

Tipologia C – Edifici a tre piani

Edifici caratterizzati da uno sviluppo lineare mediante presenza di appartamenti su uno o più livelli aventi preferibilmente accesso da scala a comune; piano terra con destinazione promiscua abitativa, commerciale, direzionale, artigianale, servizi, ecc. e piano primo e secondo abitativi, con possibilità di rialzamento del piano terra fino ad un massimo di ml. 1,50 per risoluzione di eventuali problematiche di natura idraulica. Piano interrato o seminterrato da utilizzare per locali di servizio ed autorimesse con relativi spazi di manovra. Possibilità di realizzazione di piano mansardato, necessariamente da abbinare ai sottostanti appartamenti, per la utilizzazione degli stessi come locali di servizio alle abitazioni (ripostigli, stenditoi, lavanderie, ecc.). Presenza di giardini privati o a comune intorno agli edifici.

Il calcolo delle volumetrie dovrà essere effettuato secondo quanto previsto dalle N.T del R.U. nel rispetto dell'altezza massima assegnata ai singoli fabbricati stabilita per ogni tipologia edilizia. La distanza da rispettare normalmente dai confini di lotto e dalle strade è 5,00 ml dal confine stradale salvo diverse disposizioni di natura più restrittiva contenute nelle tavole di progetto. L'edificazione di ogni singolo lotto potrà avvenire anche in più fasi, sempreché venga approvata preventivamente una progettazione unitaria riguardante l'intero lotto.

Art. 6: NORME VINCOLANTI INERENTI LE MODALITA' ESECUTIVE E DI FINITURA DEGLI EDIFICI

Oltre ai parametri quantitativi, dimensionali e di destinazione si individuano i seguenti elementi vincolanti nell'ambito dell'insediamento in progetto. Al fine di dare un'immagine di unità architettonica all'intero insediamento, insieme all'arredo urbano, alle recinzioni sulle strade, si precisano i materiali di costruzione e il loro uso, il disegno, il grado di finitura, le

pavimentazioni esterne, insomma tutti quegli elementi compositivi che caratterizzano un'opera architettonica.

Gli impianti tecnici per allacciare la zona ai pubblici servizi sono stati progettati e saranno realizzati conformemente alle disposizioni fornite dai vari enti preposti, ai disciplinari vigenti ed alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Dal punto di vista costruttivo potrà essere prevista qualsiasi tipologia strutturale (cemento armato, muratura, acciaio, legno, ecc...), purchè le finiture esterne risultino con caratteristiche similari a quelle delle costruzioni del territorio comunale e comunque prevalentemente ad intonaco civile, salvo modesti settori a mattoni o in c.a a faccia vista.

RECINZIONI

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche saranno realizzate in muratura intonacata, per un'altezza non superiore a cm. 100 dal marciapiede, completate da installazione di ringhiera metallica e comunque l'altezza complessiva delle recinzioni e dei cancelli non dovrà risultare superiore a cm. 180. Sull'interno delle recinzioni potranno essere messa a dimora siepi di arbusti preferibilmente di tipo misto con impiego di specie autoctone.

Le recinzioni fra le proprietà private potranno essere realizzate con rete metallica e paletti ancorati a un muretto sporgente dal terreno non oltre cm. 50, ed in modo che il tutto non superi ml. 1,50 e completate da messa a dimora di siepi con le caratteristiche di cui sopra.

COPERTURE

Le coperture dei fabbricati sono previste a falde inclinate prevalentemente del tipo a capanna con pendenza non superiore al 35% e manto in laterizio tipo cotto.

Le gronde di copertura potranno essere realizzate piane o inclinate ed essere rifinite ad intonaco tinteggiato o in c.a a vista.

I canali di gronda ed i pluviali discendenti dovranno essere realizzati in rame.

PARAMENTI ESTERNI

Le murature esterne in elevazione degli edifici saranno prevalentemente in termolaterizi, o con impiego di altri materiali, dovrà comunque essere necessariamente prevista una finitura esterna ad intonaco civile con tinteggiature a colori chiari da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' consentito l'inserimento di elementi architettonici (gronde, vele, parapetti, aggetti) in cemento armato o mattoni faccia vista, ma in quantità contenuta e comunque inquadrati e inseriti in un disegno unitario che coinvolga l'intero insediamento.

I parapetti dei balconi e delle terrazze dovranno essere in muratura intonacata, salvo quanto sopra indicato, con la possibilità di inserire parti di ringhiera metallica tinteggiata in relazione alla coloritura generale.

SERRAMENTI

I serramenti esterni dovranno essere del tipo a persiana, con eventuali stecche orientabili, in legno, alluminio o pvc, verniciati a corpo di colore verde scuro e sempre uniformi per l'intero insediamento.

Per le autorimesse dovranno essere previste porte ad ante o basculanti, anche a struttura portante metallica, ma unificate al tipo di serramenti e colore che ricorre su tutto l'edificio.

I portoncini di ingresso alle abitazioni dovranno essere realizzati in legno, alluminio o pvc verniciati a corpo con coloritura in relazione a quello delle persiane.

Le finestre dovranno essere in legno, alluminio o pvc colorati, ma uniformi per tutto l'insediamento.

PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE

I balconi, le terrazze, i marciapiedi ed i percorsi pedonali di accesso alle abitazioni saranno in cotto o klinker similcotto.

Le pavimentazioni delle strade private e rampe di accesso ai garages saranno di tipo drenante con tozzetti autobloccanti in calcestruzzo rustico antisdrucchiolevole.

Le sistemazione a verde del terreno circostante gli edifici saranno realizzate con piantumazioni costituite da piante ed arbusti con essenze tipiche della macchia mediterranea del luogo concentrati prevalentemente a schermatura delle viabilità.

IMPIANTI ED ELEMENTI TECNOLOGICI

Nella progettazione degli edifici dovranno essere adottate adeguate modalità al fine di non rendere percepibile la presenza di impianti o attrezzature tecnologiche di pertinenza dei fabbricati mediante schermatura ed incassamento delle stesse. Dove tale attività non sia possibile gli impianti esterni a vista dovranno essere posizionati in modo coerente con l'architettura delle facciate in modo da ridurre la percepibilità delle stesse. In proposito dovranno obbligatoriamente essere previste soluzioni di incasso per le caldaie per il riscaldamento, le canne fumarie e comunque per tutti i condotti di sfiato o espulsione di fumi e vapori e le tubazioni di adduzione delle utenze domestiche (acqua, gas, ecc.).

Anche per quanto riguarda i contatori per le forniture dei servizi a rete dovranno essere ricercate soluzioni di razionalizzazione mediante creazione di vani contatori a comune e comunque gli stessi dovranno essere integrati nella recinzione esterna oppure incassati nelle facciate degli edifici con impiego di sportelli con finitura esterna a scomparsa.

Risulta vietata la realizzazione di stenditoi in facciata potendo realizzare specifici locali di servizio da destinare a tale scopo nel piano sottotetto dei fabbricati.

Art. 6 : DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Tali disposizioni di carattere generale rivestono una valenza di tipo orientativo e potranno comunque essere variate o riviste sulla base di specifiche disposizioni dettate da parte degli uffici comunali oppure da parte degli enti erogatori dei pubblici servizi a rete.

OPERE STRADALI

1) Preparazione del sottofondo.

L'area interessata dalla costruzione del corpo stradale, che dovrà sopportare direttamente la fondazione, verrà preparata asportando il terreno vegetale per tutta la superficie, rimuovendo qualsiasi materiale di altra natura, quali radici, alberi ecc.

Successivamente si dovrà provvedere al costipamento del terreno interessando uno spessore minimo di almeno 30 cm., fino ad ottenere un peso specifico apparente del secco in sito non inferiore al 95% di quello massimo ottenibile in laboratorio delle prove AASHO modificate, ricorrendo in difetto alla miscelazione con materiale idoneo di riporto.

Qualora le acque sotterranee salgano a meno di cm. 60 dal piano di posa della fondazione, sotto questa dovrà ottenersi l'abbassamento artificiale della falda freatica, per tutta la larghezza del corpo stradale.

2) Fondazione a strato di base.

La fondazione stradale sarà costituita con misto granulometrico di fiume o di cava opportunamente compattato con rullo vibrante ed avrà uno spessore, a compattamento avvenuto, non inferiore a cm. 30, o comunque fino all'altezza della quota progettuale della strada, successivamente sarà steso uno strato di base, con stabilizzato di cava di pezzatura 0/7 cm., per uno spessore di cm. 10, a compattamento avvenuto con rullo da 15 t.

3) Strato di collegamento (Binder)

Sullo strato di base sarà steso uno strato di collegamento (Binder), in conglomerato bituminoso del tipo semichiuso, dello spessore di cm. 10 misurato, a compattamento avvenuto steso con macchina vibrofinitrice e compattato con rullo tandem.

4) Strato di usura

A completamento della pavimentazione della carreggiata sarà steso uno strato di usura (tappeto) il calcestruzzo bituminoso steso esclusivamente con macchina vibrofinitrice e dello spessore misurato, a compattamento avvenuto con rullo tandem, non inferiore a cm. 3.

5) Percorsi pedonali e marciapiedi

I marciapiedi saranno realizzati con cordonato di contenimento di calcestruzzo cementizio vibrato delle dimensioni di cm. 10x25. Il cordonato dovrà essere montato con pezzi delle dimensioni minime di ml. 1,00 ed i raccordi tra le varie strade dovranno essere eseguiti mediante pezzi curvi di raggio pari alla larghezza del marciapiede, salvo diversa disposizione già prevista nei grafici di progetto ed atta a facilitare la svolta degli autoveicoli.

Il piano del marciapiede, dovrà essere pavimentato con mattonelle autobloccanti in c.c. vibrocompresso (spessore cm. 5), su sottostante strato di allettamento in sabbia. Dovrà essere posta in opera anche una zanella in calcestruzzo cementizio vibrocompresso della larghezza di cm. 30, spessore cm. 8, murata su massetto di calcestruzzo cementizio.

In corrispondenza degli attraversamenti stradali e degli accessi da spazi a parcheggio od aree a verde dovranno essere realizzati gli appositi "scivoli" per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Tali scivoli dovranno essere realizzati con pendenze e dimensioni adeguate, con pavimentazione in lastre a correre di porfido.

A ritesto del cordonato al piano zanella e ad una distanza non superiore a ml. 30 e comunque a tutti gli incroci di strade o punti caratteristici indicati dall'Ufficio Tecnico, dovranno essere posti pozzetti idraulici per la raccolta delle acque piovane di tipo anche prefabbricato e del volume minimo di mc. 0,20 completi di griglia in ghisa di tipo pesante delle dimensioni di cm. 40X40 del tipo con bocca di lupo integrata.

La pavimentazione dei percorsi pedonali interni alle aree a verde potrà essere realizzata o come descritto sopra per i marciapiedi, oppure con superficie inghiaia. Il tutto da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

6) Spazi di sosta e di parcheggio.

Dovranno essere realizzati con preparazione di sottofondo, fondazione e strato di base, strato di collegamento (Binder) e strato di usura come le strade veicolari.

Dove necessario, al cambio di livelletta dovrà essere posta una zanella a doppio petto in calcestruzzo cementizio della larghezza complessiva di cm. 50 con pozzetti ad intercettazione idraulica ogni ml. 25, il tutto realizzato così come indicato per gli analoghi lavori nelle opere di costruzione dei marciapiedi.

7) Segnaletica ed toponomastica stradale.

La Viabilità dovrà essere dotata di opportuna segnaletica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, e comunque indicato dall'Ufficio di Polizia Municipale.

OPERE DI FOGNATURA

8) Fognature

La fognatura sarà realizzata secondo quanto indicato nelle tavole progettuali.

La fognatura bianca sarà realizzata in tubazioni in PVC rigido conformi alle norme UNI 7447/75 secondo i diametri indicati nel progetto esecutivo. La fognatura nera sarà realizzata in PVC rigido conformi alle norme UNI 7447/75 dei diametri previsti nel progetto esecutivo. Ogni 30 ml. o a distanza inferiore, comunque a tutti gli incroci di strade, come segnato anche in progetto, saranno costruiti pozzetti di ispezione in calcestruzzo di cemento dosato con q.li 3,50 con dimensioni minime interne di 60x60 e con pozzetto di decantazione più basso di cm. 50 dal fondo fogna, delle forme e dimensioni di progetto, coperti con soletta, in calcestruzzo di cemento armato in modo da sopportare un carico concentrato di q.li 180 con chiusino in ghisa sferoidale 50x50 adatto a sopportare un carico concentrato di q.li 180.

Dalla fogna principale si dipartiranno fognoli di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle strade eseguiti con tubi di cemento di diam. 150 mm., opportunamente fasciati in calcestruzzo di cemento fino ad ottenere una sezione di cm. 30x30.

Tali fognoli termineranno agli appositi pozzetti idraulici previsti nelle opere di costruzione dei marciapiedi.

In ogni caso sul progetto delle fognature e smaltimento acque reflue dovrà essere preventivamente richiesto il parere all'Ente Gestore.

RETE IDRICA, RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, DEL GAS E DEL TELEFONO

9) La realizzazione di questi servizi sarà effettuata a cura e spese del concessionario di concerto con le aziende erogatrici di tali servizi e alle condizioni da questi fissate.

Pertanto, per essi non viene indicata alcuna prescrizione ma saranno di volta in volta richiesti ed accettati le disposizioni ed i progetti predisposti dalle singole aziende.

La regolare esecuzione di queste opere dovrà essere documentata con dichiarazione rilasciata dalle singole aziende erogatrici dei servizi.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

10) I punti luce posizionati su strade interne e/o spazi a verde saranno concordati con i funzionari del servizio lavori pubblici del comune, montati su palo diritto del diam. Costante di 110 mm., flange in alluminio pressofuso, completi di corpo illuminante cut-off, a tenuta stagna per garantire una protezione IP 55, di tutta l'apparecchiatura necessaria, collegamenti elettrici e di scarico a terra, morsettiera, equipaggiata con lampada a led della potenza necessaria scaturente da specifica verifica illuminotecnica a carico del promotore nel rispetto della vigente normativa in materia. Da tale verifica dovrà scaturire sia l'altezza dei punti luce, comunque non inferiore a 3,50 mt, e la distanza fra gli stessi.

11) I punti luce posizionati lungo la strada di lottizzazione o comunque su incroci importanti (strade provinciali o comunali con buon traffico) saranno del tipo con palo stradale in acciaio zincato a caldo, lavorazione Mannesman della Dalmine, completo di asola con coperchi a brugola, bullone di messa a terra in acciaio inox. Altezza del punto luce ml. 8,50, diametro alla base di mm. 140, diametro alla testa di mm. 65, spessore mm. 4.

L'armatura dovrà avere le caratteristiche di cui sopra tenuta stagna, cut-off, per garantire una protezione IP 55, con guarnizioni al silicone completa di apparecchiature, collegamenti elettrici e di scarico a terra con cavi di sezione non inferiore a mmq. 2,5 dall'armatura al pozzetto di base, morsettiera tipo CEAS idonea a portare fusibili sulla linea di fase per garantire la protezione alla lampada.

12) I conduttori di alimentazione dovranno essere del tipo G2R4 in gomma butilica unipolari adeguatamente dimensionati sulla base di specifico progetto a carico del promotore nel rispetto delle vigenti normative in materia; saranno alloggiati entro tubi in pvc del diametro pari a 100 mm. Posti in scavo a 50 cm. di profondità; dovranno essere calcolati nei due circuiti di tuttanotte e mezzanotte, in guisa che la caduta di tensione alle lampade di estremità non superiori il 5% per potenze maggiorate del 50%.

L'impianto sarà realizzato in derivazione usando materiali di elevata qualità con l'osservanza sia delle norme CEI, sia delle altre disposizioni vigenti, sia delle norme di esecuzione delle linee aeree esterne di cui al R.D. 1969 del 25/11/1940. Dovrà funzionare con lo stesso orario della pubblica illuminazione mediante l'allacciamento a tale rete o, in caso di impossibilità, mediante interruttore ad orologeria montato in un armadio di comando predisposto anche per protezione e sezionamento, armadio che potrà essere appoggiato su uno dei primi edifici che saranno costruiti; se necessari, per la rilevante potenza, dovrà essere costruita una cabina di trasformazione per l'ENEL cedendo, il richiedente, a tale Ente anche il terreno necessario; gli armadi di cui sopra saranno del tipo usato dal Comune e comprensivi di tutte le apparecchiature in questi installate; così come saranno predisposti con due scomparti, uno per le misure dell'Enel e uno per l'utenza.

Il collaudo dell'impianto dovrà verificare, tra l'altro la caduta di tensione percentuale all'estremità della linea, l'isolamento dei conduttori e delle parti in tensione fra loro e verso terra ed infine la resistenza di terra dei sostegni; prima dell'accensione dovrà essere prodotto un certificato dell'ENPI, per rilasciare il nulla-osta all'agibilità dell'impianto.

Infine per particolari casi il Comune potrà prescrivere l'esecuzione di rendimento superiore con valori di illuminamento più alti in considerazione di tratti stradali o di incroci di speciale importanza viabile o residenziale.

VERDE ATTREZZATO

13) Le aree a verde attrezzato dovranno prevedere la messa a dimora di piante di alto e basso fusto, e siepi secondo i seguenti parametri:

Piante di alto fusto n. 10/1000 mq.

Piante di basso fusto n. 50/1000 mq.

Detti parametri devono intendersi suscettibili di variazione in dipendenza del particolare assetto da assegnare all'area (da concordare comunque con l'amministrazione comunale). L'area dovrà essere completata con tappeti erbosi, vialetti pedonali pavimentati, canalette per lo scolo delle acque, impianto di illuminazione. Per ogni zona a verde dovrà essere previsto un punto di attacco acqua. Nei casi di aree a verde superiori a 300 mq. è richiesto la installazione di impianto di irrigazione.

Il tipo di piante dovrà essere concordato con l'ufficio tecnico comunale.

Prima di attrezzare l'area a verde dovrà prevedersi l'espurgo di rifiuti, erbe infestanti, cespugli ecc.; lo sbancamento e l'allontanamento del terreno non vegetale con eventuale riporto di terreno idoneo in modo che la coltre vegetale risulti non inferiore a cm. 50.

Nel caso di aree a verde attrezzate a giochi ed attrezzature saranno quelle indicate nel progetto esecutivo.

Art. 7: DISPOSIZIONI FINALI

In riferimento a quanto regolamentato dalle presenti norme, l'Ufficio Tecnico Comunale svolgerà una opera di alta sorveglianza, in particolar modo nei riguardi dei lavori relative alle opere di urbanizzazione primaria, per le quali oltre a dare tutte quelle indicazioni e specifiche sui materiali da impiegare, potrà mediante ordini di servizio richiedere di introdurre varianti ed integrazioni al progetto delle opere di urbanizzazione, semprechè non sostanziali, e comunque accettate dai Committenti.

Castelfiorentino, li 14.07.2017

Il Tecnico
(Ing. Maurizio Fontanelli)

Ing. Maurizio Fontanelli
Via Sant'Antonio n. 31/A
50051 Castelfiorentino FI

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Intervento unitario di completamento – IUC 4

UBICAZIONE: UTOE 10 Dogana

COMMITTENTI: GERVASI S.P.A. con sede in Viale dei Mille n. 137 50131 Firenze partita IVA 00279270524 - PROCOGEN S.P.A. con sede in Via di Colle Ramole n. 9 50023 Impruneta (FI) partita IVA 05679800481

PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Allegato B - Scheda UTOE 10 – IUC4

Intervento Unitario di completamento di fronte al nucleo storico della frazione, con occupazione di un settore dell'area di verde centrale attualmente inutilizzato, realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio del nucleo storico.

Procedure di realizzazione

Attuazione mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di lottizzazione di iniziativa privata estesi all'intera area individuata dal Regolamento Urbanistico.

Viabilità carrabile

Viabilità di accesso da Via VIII Marzo a fondo cieco fino al nuovo parcheggio, divieto assoluto di accessi carrabili da Via Sanminiatese ai singoli lotti.

Caratteristiche qualitative delle aree pubbliche

Verde pubblico di schermatura sul lato della circonvallazione (Via Saminiatese). Parcheggi pubblici sovradimensionati per eliminare la carenza di parcheggi del nucleo storico della frazione. Possibilità di accesso pedonale dai nuovi parcheggi all'area a verde centrale della frazione.

Superfici delle aree pubbliche

	<i>Sup. minime di progetto</i>	<i>Standard minimo</i>
<i>Parcheggi residenziali</i>	600	10
<i>Verde pubblico</i>	500	8,4

Destinazioni d'uso

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività artigianali non nocive né moleste al piano terra degli edifici in linea 3, attività direzionali, attività ricettive.

Volumetria

Mc. 5.600

Tipologie Edilizie

Edifici a schiera e edifici in linea 3, giardini privati sul retro per gli edifici a schiera; auspicabile la riproposizione di una certa articolazione dell'altezza degli edifici, in analogia con gli edifici su Via VIII Marzo, anche mediante l'inserimento di piani mansardati negli edifici in linea 3.

Precisazioni sulla realizzazione degli impianti

La realizzazione dell'intervento Unitario di Completamento sarà subordinata o dovrà essere contestuale all'adeguamento degli impianti di fognature della frazione.

PROGETTO

Il presente Piano Attuativo prevede l'esecuzione di un intervento unitario di completamento di un'area posta nella frazione di Dogana individuata dal vigente R.U. come zona IUC4 per la esecuzione di un insediamento di tipo residenziale.

Il progetto dell'insediamento è caratterizzato dalla previsione di un fronte edilizio unitario, ma suddiviso in tre lotti, che determina la formazione di un edificio ad angolo tra le due strade sopra indicate.

Nel settore interno trovano invece collocazione gli spazi per i parcheggi ed il verde pubblico, in coerenza con le indicazioni dettate dalla specifica scheda di R.U. con la finalità di sopperire, almeno parzialmente, alla carenza di parcheggi pubblici esistente nella frazione.

Tale ipotesi progettuale consentirà una facile fruizione degli spazi pubblici, sia ai nuovi insediamenti che agli attuali residenti, e consentirà di avere una continuità degli stessi che si troveranno a diretto contatto con altre aree di proprietà comunale.

L'attuale soluzione progettuale risulta la sintesi di una attività di confronto con gli Uffici pubblici preposti e con le osservazioni formulate in seno alla C.C.U. ed alla C.C.E. che determinerà comunque la necessità di attivazione di una variante contestuale alla specifica scheda di R.U. per aspetti di natura prescrittiva individuati nella scheda stessa.

Tali aspetti risultano relativi alla individuazione, all'interno della scheda, delle tipologie edilizie standard indicate all'art. 7 delle N.T. del R.U. che non si conciliano appieno con le esigenze di articolazione richieste per realizzare una edificazione di imitazione degli edifici esistenti nella frazione.

Inoltre, anche l'obbligo alla esecuzione di una fascia a verde pubblico lungo la Via Samminiatese, risulta problematico da conciliare con la richiesta di maggior visibilità e fruibilità degli spazi pubblici di nuova realizzazione anche da parte dei residenti.

A tali aspetti prescrittivi si aggiunge la richiesta, pervenuta da parte degli organi preposti, di redazione di una soluzione progettuale di definizione della quinta muraria in corrispondenza della intersezione stradale.

Quindi la soluzione proposta costituisce la sintesi di tali aspetti e si ribadisce pertanto la necessità di approvazione della presente soluzione in variante alle disposizioni normative di R.U. per rendere efficaci le indicazioni sopradette.

Si rileva altresì che l'esecuzione dell'intervento risultava subordinata alla avvenuta realizzazione dell'allacciamento del sistema fognario della frazione all'impianto di depurazione di Cambiano e che ad oggi tale allacciamento risulta eseguito.

Infatti su tale aspetto l'ente gestore del ciclo delle acque, Acque s.p.a., ha espresso parere favorevole alla esecuzione dell'insediamento a condizioni che venisse realizzato un

collegamento fognario diretto tra gli edifici in progetto e l'impianto di sollevamento di recente realizzazione.

Per gli aspetti geologici ed idraulici si rimanda alla specifica relazione di supporto al Piano Attuativo redatta dal Dott. Andrea Petri. Dall'esame di tale relazione preme precisare che, sulla base del suddetto studio, è stata individuata la quota di sicurezza idraulica, alla quale attenersi per la formazione del piano di calpestio delle abitazioni e dei negozi al piano terra, in + 47,80 mt. Slm.

Come disposto dalla specifica scheda di R.U. la volumetria complessiva dell'insediamento, nella sua composizione finale, risulterà di 5.600 mc. ma suddivisa in tre lotti funzionali.

Le altezze complessive degli edifici in progetto risulteranno compatibili rispetto a quelle dei fabbricati circostanti e presenteranno anche una articolazione volumetrica di imitazione del contesto di riferimento.

In relazione alle previsioni del Regolamento Urbanistico gli standard richiesti per l'intervento risultano interamente verificati per soddisfare le esigenze dell'insediamento in progetto, come segue:

parcheggi previsti 689,64 mq – parcheggi richiesti 600 mq (verificato)

verde pubblico previsto 538,65 mq – verde pubblico richiesto 500 mq (verificato)

In merito alle aree da destinare a standard si specifica che il progetto prevede la realizzazione di parcheggi e verde pubblico in prossimità dell'abitato esistente ed in continuità con le aree di proprietà comunale in modo da rendere razionali le esigenze di fruizione e di manutenzione delle stesse.

Tra le opere da cedere al comune figura anche la realizzazione di una nuova strada di penetrazione all'interno dell'area che costituisce il collegamento al nuovo parcheggio e garantirà l'accesso carrabile alle abitazioni in progetto.

Per gli interventi pubblici di rilievo si riscontra la previsione di un nuovo collettore fognario che garantirà un collegamento diretto tra il nuovo insediamento e l'impianto di sollevamento delle acque reflue, di recente realizzazione, come specificatamente richiesto da parte dell'ente gestore.

Tali interventi di esecuzione delle opere pubbliche saranno oggetto di specifico progetto esecutivo e le modalità di attuazione e di realizzazione degli stessi risultano specificatamente disciplinate dalla specifica convenzione di attuazione dell'intervento.

Per quanto riguarda le problematiche di carattere acustico si rimanda alla specifica valutazione redatta da parte dell'Ing. Luca Trabalzini. Non si rilevano comunque problematiche di sorta circa la compatibilità dell'insediamento con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale e l'area non risulta interessata da particolari fenomeni o situazioni.

L'area di intervento risulta adeguata a garantire il rispetto delle disposizioni relative alla permeabilità dei suoli come per legge, i riscontri specifici saranno comunque oggetto di valutazione in occasione della richiesta dei permessi di costruire.

In proposito si rileva che nelle norme tecniche del piano attuativo è stato previsto l'obbligo alla installazione di cisterne per la raccolta delle acque meteoriche da utilizzare per la manutenzione delle superfici a verde. Tale disposizione, oltre a limitare il consumo dell'acqua potabile ai fini irrigui, consentirà una adeguata azione di ritenzione idrica per la presenza delle cisterne.

Si rileva altresì che sono stati acquisiti i pareri di competenza da parte degli enti gestori dei pubblici servizi a rete ed anche in proposito non sono emerse particolari criticità.

In relazione alle specifiche disposizioni normative copia del piano attuativo dovrà essere depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze, corredato dalla specifica documentazione sulla fattibilità geologica ed idraulica, al fine dell'espletamento dei riscontri di competenze.

Castelfiorentino, lì 14.07.2017

Il Tecnico
(Ing. Maurizio Fontanelli)