

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
U.T.O.E. 32 – LA FONTINA PRATICELLI COMPARTO 4

**Piano Particolareggiato per la realizzazione di complesso
residenziale
SUB COMPARTO 4a**

Relazione Tecnica generale

I Tecnici

San Giuliano Terme, **Aprile 2021**

1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area è posta nel Comune di San Giuliano Terme, frazione La Fontina, lungo il margine nord dell'UTOE 32.

I terreni del sub comparto 4a in oggetto, attualmente ad uso agricolo e appartenenti ad un'unica proprietà, hanno forma rettangolare allungata in senso est-ovest e sono compresi fra due viabilità esistenti: la via dei Condotti ad est e la via Renato Fucini verso ovest. Verso sud il sub comparto 4a confina con il sub comparto 4b (zona artigianale da riqualificare) e con l'edificato urbano; verso nord, il sub comparto 4a, confina col territorio agricolo.

Il vigente strumento urbanistico (POC) regola l'area in oggetto attraverso una specifica scheda norma, (Comparto n. 4 – Utoe n. 32 – La Fontina-Praticelli), prevedendo quale destinazione urbanistica del comparto un nuovo insediamento residenziale, per il sub 4a, e funzioni residenziali, direzionali e commerciali per il sub 4b, da realizzarsi mediante la redazione di un Piano Particolareggiato attuabile anche per i singoli sub comparti.

La Scheda Norma del sub Comparto 4a prevede i seguenti parametri urbanistici:

St = 8672 mq

If = 1.0 mc/mq

SU = 1500 mq

Rc = 20%

Hmax = 7.50 ml

Il carico urbanistico previsto per il sub comparto 4a è:

$SU \text{ mq } 1500 \times h \text{ 2.70} = V \text{ mc } 4050 / 156 \text{ ab/mc} = 25.96$, pari a circa 26 nuovi abitanti insediati.

Gli standard urbanistici dovranno essere dimensionati in funzione del carico urbanistico insediato e dovranno essere realizzati inoltre:

- Viabilità interna ed esterna al comparto;
- Verde pubblico complessivo per l'intero comparto per una superficie di mq 2600;
- Percorso ciclabile

Come condizioni alla trasformazione (p.to 7 della scheda norma) il sub 4a dovrà prevedere la realizzazione della viabilità e del percorso ciclabile a collegamento con via dei Condotti e via Fucini interna al comparto. Inoltre dovrà essere prevista la riqualificazione del tratto di via Fucini.

Dal punto di vista catastale l'area che comprende l'intero sub comparto 4a, così come attualmente individuato dallo strumento urbanistico è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel foglio 88 come segue:

Part. 207 di proprietà della società Fineuro casa s.a.s.

Part. 258 di proprietà della società Fineuro casa s.a.s.

La Superficie Territoriale del sub comparto 4a, rilevata strumentalmente (vedi tav 3), e presa a base per i conteggi urbanistici ed edilizi è di mq 8511.

La progettazione del sub comparto in oggetto, partendo quindi da una minore Superficie territoriale e rispettando le quantità di standard urbanistici richiesti dalla relativa Scheda Norma (larghezza delle strade, percorso ciclabile, grande quantità di verde pubblico) ha determinato una Superficie fondiaria residua di 3761 mq.

Dato inoltre il limite di altezza massima stabilito in ml 7.50, appare chiara quindi l'impossibilità oggettiva di poter realizzare la Superficie utile complessiva ammessa di mq 1500 (distribuita su due piani), rispettando gli ulteriori parametri imposti dalla Scheda Norma come, $If = 1.0$ mc/mq e $Rc=20\%$.

Infatti la sommatoria della Su ammessa (mq 750 per piano), dei divisori interni e delle murature perimetrali degli edifici, determina una Sc di mq 931 circa, portando il Rapporto di copertura al 24,75% della Sf del sub comparto.

2- ORIENTAMENTI PER LA FORMAZIONE DEL PROGETTO

La relazione idraulica commissionata a supporto dell'attuazione del P.P. specifica che l'area in oggetto ricade in zona classificata come P2 – Pericolosità da alluvioni media, disciplinata dagli art. 9-10 della Norma di Piano del P.G.R.A. del Distretto Appennino Settentrionale, consentendo gli interventi realizzabili in condizioni di gestione del rischio idraulico; analizzando dunque le condizioni idrauliche dell'area, detta relazione alla quale rimandiamo per maggiori approfondimenti, indica gli accorgimenti costruttivi da adottare in fase realizzativa, al fine di escludere la vulnerabilità delle opere in progetto nei confronti dell'evento atteso (battente + 2.16-2.26 m s.l.m.), nonché assicurare il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico delle aree circostanti a seguito dell'intervento di nuova edificazione.

In sostanza lo studio idraulico prevede come misure compensative rivolte al perseguimento "*dell'invarianza idraulica*" la realizzazione del piano terreno dei fabbricati a quota superiore del battente idraulico atteso (+ 2.70 m s.l.m.) e la formazione al di sotto dei solai a piano terra di vani liberamente allagabili dalle acque di esondazione in transito sul piano di campagna attuale (+ 2.00-2.10 m s.l.m.).

L'impianto urbanistico del progetto, tenuto conto delle prescrizioni contenute nella scheda norma, configura il margine dell'edificato urbano attraverso la formazione di un asse viario principale (sul quale atterreranno gli edifici in progetto) verso il lato nord dell'area, collegando la via Fucini ad est con la via dei Condotti verso ovest. Perpendicolarmente ad esso verso sud è previsto il prolungamento di una viabilità proveniente dal comparto n. 6 già realizzato.

Il Piano Urbano del Traffico comunale prevede per entrambe le viabilità di cui sopra una tipologia stradale A2 di larghezza 11 ml (viabilità a due corsie con sosta su un lato), ma per quanto riguarda il prolungamento della viabilità esistente da sud dove è stata realizzata una viabilità di larghezza complessiva di 10 ml (7 ml di carreggiata più marciapiedi laterali di 1,50 ml) siamo obbligati a mantenere per la viabilità in progetto la medesima larghezza. Per quanto riguarda l'asse principale est-ovest, vista anche la prescrizione della scheda norma di realizzare a margine nord del sub comparto il percorso ciclabile, proponiamo una tipologia stradale di larghezza complessiva di 12 ml così composta: carreggiata a due corsie comprensiva di banchine ml 6.50, marciapiedi laterali di ml 1.50, percorso ciclabile di largh. ml 2.50 a nord della carreggiata. I parcheggi pubblici relativi al DM 1444/68, dimensionati secondo il carico urbanistico insediato, saranno concentrati ad est dell'edificato, nell'area a verde pubblico attrezzato in progetto, come visibile nella tav 4.

L'impianto planivolumetrico progettato ricerca una soluzione organica rispetto al tessuto esistente, adottando tipologie, che per caratteristiche architettoniche e tipologia di materiali adottati siano coerenti con quelle presenti nell'area e non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche che si aprono da e verso l'acquedotto mediceo, vedi tav 5a e tav 13.

3- CRITERI PROGETTUALI GENERALI

Internamente al comparto sarà realizzata la viabilità di progetto, con il percorso ciclopedonale posto al margine nord, prospiciente il territorio agricolo. Nella fascia esterna al sub comparto

sopra il fosso demaniale Sarragone sarà realizzato, come opera di urbanizzazione esterna, il raccordo stradale dell'asse est-ovest previsto con la via dei Condotti (carreggiata, marciapiedi e pista ciclabile per una superficie di mq 87), oltre all'attraversamento ciclopedonale della strada.

Quale riqualificazione della via Renato Fucini ad ovest e per l'ampiezza del subcomparto 4a, circa 42 metri, si prevede l'allargamento medio della carreggiata stradale di 60 cm e la realizzazione in arretramento di un marciapiede di larghezza ml 1.50, a formare una piazzola di scambio per le auto in transito sulla via Fucini, come richiesto dalla Polizia Municipale.

Il progetto prevede la realizzazione di n° 3 lotti privati a carattere residenziale, di varie forme e dimensioni planimetriche, ciascuno dei quali contenente un fabbricato su due piani fuori terra. I fabbricati A e B, conterranno ciascuno 4 unità immobiliari tipo terra tetto, con resede ed accesso autonomo. Il fabbricato C di tipo condominiale, conterrà 4 unità immobiliari per piano per complessive 8 u.i, di cui le quattro a piano terra con resede autonomo e per tutte le unità accesso da androne condominiale sul fronte strada verso nord. Il progetto prevede i seguenti dati urbanistici:

subcomparto 4a con St mq 8511.00:

Opere di urbanizzazione interne soggette a cessione mq 4750.00

Di cui strade mq 1706; marciapiedi mq 758; pista ciclabile mq 555;

parcheggi pubblici mq 104.60 (n°8 stalli di cui uno disabili), compresi in un parcheggio verde di superficie mq 230; verde pubblico mq 1501.

Proprietà private mq 3761.00

SU ammessa mq 1500

Rc 24,75% di mq 3761.00 = mq 930.85 Sc ammessa

all'interno dei singoli lotti saranno costruiti edifici con:

Superficie coperta progetto mq 930.64 < 930.85

SU totale mq 1499.78 < 1500

4 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO

. **COMPONENTE RESIDENZIALE:** La proposta progettuale si articola in tre edifici residenziali per un totale di 16 unità immobiliari. I fabbricati si svilupperanno tutti su due piani fuori terra, per un'altezza max di ml. 7.50.

Nello specifico saranno realizzati:

lotto n° 1: edificio residenziale per 4 unità residenziali

lotto n° 2: edificio residenziale per 4 unità residenziali

lotto n° 3: edificio residenziale per 8 appartamenti

All'interno delle aree private saranno realizzati spazi a verde seminati a prato ed essenze arboree, oltre a vialetti pavimentati sia pedonali che carrabili per la sosta pertinenziale privata (L. 122/89) .

Non essendo ad oggi possibile allacciarsi alla fognatura nera pubblica, che comunque sarà realizzata lungo la sede viaria in progetto, i nuovi edifici saranno dotati di un sistema di smaltimento reflui alternativo e autonomo per ogni resede privato, costituito da uno schema interno di pozzetti ispezionabili e degrassatori alle uscite delle cucine, un doppio pretrattamento dei reflui primaria con fosse imhoff e filtri percolatori, debitamente dimensionati, finissaggio in vasche di fitodepurazione ed immissione finale dei reflui (garantiti dal produttore come rientrante nei limiti di ammissibilità per lo scarico in corpi idrici superficiali a termine del D.LGs. 152/06) nella condotta della fognatura bianca in progetto (vedi tavv 6-7 e relazione fognature).

5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, composte da viabilità pubblica, parcheggi, pista ciclabile, verde pubblico e sottoservizi (fognature, rete distribuzione idrica, gas, energia elettrica, rete telefonica e illuminazione pubblica) saranno oggetto di specifico progetto esecutivo previo accordi con gli enti gestori dei servizi, corredato dei relativi computi metrici per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28.01.1977 n°10, e realizzate interamente dalla proprietà, previa stipula di convezione tra la proprietà e l'Amministrazione comunale.

. IMPIANTO VEGETAZIONALE E SPAZI PUBBLICI:

Le aree a verde pubblico saranno seminate a prato con specie macroterme e piantumate con essenze di tipo autoctono, saranno arredate con panchine monoblocco in cls, cestini portarifiuti metallici e attrezzate con un percorso fitness, composto da 5 attrezzature in acciaio e materiali plastici conformi alla normativa UNI EN 957 – 1. Il progetto di tali aree è stato preventivamente concordato con i competenti uffici comunali e specificato in tav. 12.

Le pavimentazioni dei marciapiedi e della pista ciclabile pubblici sono previste rispettivamente in cemento architettonico, e in conglomerato bituminoso colorato. I percorsi e la piazzetta previsti nel verde pubblico saranno realizzati in cemento drenante additivato con ossidi naturali color terra.

L'illuminazione pubblica lungo le strade e negli spazi a verde è prevista con corpi illuminanti a led su pali in acciaio zincato, previo studio illuminotecnico e parere preventivo del competente ufficio comunale.

Oltre alle opere interne al sub comparto sarà progettata in area esterna la realizzazione del raccordo dell'asse stradale principale lato est con la via dei Condotti, comprensivo della tombatura del fosso demaniale, previo autorizzazione degli enti competenti.

La tipologia di strada ai sensi del piano del traffico comunale è di tipo A2, ma sarà realizzata con carreggiata a doppio senso di largh. ml 6.50, percorso ciclopedonale di largh. ml 2.50 e marciapiedi laterali di largh. ml 1.50, quindi di larghezza complessiva di 12 ml, oltre ad una piccola fascia di verde pubblico di largh. variabile sul confine nord col territorio agricolo.

Il Piano Particolareggiato è formalizzato dai seguenti documenti:

- a- Relazione tecnico descrittiva generale
- b- Relazione di fattibilità geologica
- c- Relazione idraulica
- d- Relazione fognature
- e- Relazione delle opere di urbanizzazione
- f- Computi metrici opere di urbanizzazione: opere interne, opere esterne, elenchi prezzi unitari
- g- Pareri preventivi Enti Gestori
- h- Elaborati grafici in numero di 14 tavole:
 - Tav 1 - Inquadramento urbanistico catastale, indicazione delle proprietà
 - Tav 2 - Scheda norma POC vigente
 - Tav 3 - Rilievo plano altimetrico e documentazione fotografica, scala 1:500.
 - Tav 4 - Zonizzazione, Standards urbanistici e distanze fabbricati, individuazione UMI
 - Tav 5 - Planimetria generale, scala 1:200.
 - Tav 5a - Planimetria visuali panoramiche, Sezioni ambientali, scala 1:200
 - Tav 6 - Planimetria fognature, schemi smaltimento privati, scala 1:200
 - Tav 7 - Profili longitudinali fognature, scala 1:1000/100
 - Tav 8 - Particolari vasca volano e immissione nel fosso Sarragone, scala 1:50
 - Tav 9 - Particolari opere di urbanizzazione, scale varie
 - Tav 10 - Impianti tecnologici (sottoservizi oggetto di cessione), scala 1:500
 - Tav 11 - Planimetria segnaletica stradale orizzontale e verticale, scala 1:200

Tav 12 - Planimetria del verde attrezzato, essenze arboree, particolari percorso fitness
Tav 13 - Tipologie dei fabbricati, scala 1:200

San Giuliano Terme, Aprile 2021