

RELAZIONE TECNICA DI SUPPORTO ALLA VARIANTE PARTICOLARE (art. 112 L.R. 65/2014)
- PIANO ATTUATIVO COMPARTO 102 sub b - SAN GIULIANO TERME

La relazione in oggetto ha lo scopo di definire la variante ricognitiva del Piano Attuativo del Comparto 102 sub b (delibera G.C. n.131/2016) in modo da adeguare la cartografia e la documentazione rispetto a modifiche avvenute nel tempo e che fanno riferimento anche al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione avvenuto nel 2019 (Determinazione dirigenziale N. Reg. Gen. 527 del 09/08/2019). La Variante in oggetto non comporta aumento della superficie utile lorda né del volume dell'edificio, non modifica il perimetro del Piano e non comporta riduzione degli standard previsti.

Si tratta nel complesso di modifiche non sostanziali, di modesta entità, ma rese necessarie per corrispondere a richieste precise, anche di natura pubblica, e per adeguare ed integrare alcune localizzazioni derivanti dal rapporto con gli enti dei sottoservizi a seguito di pareri acquisiti.

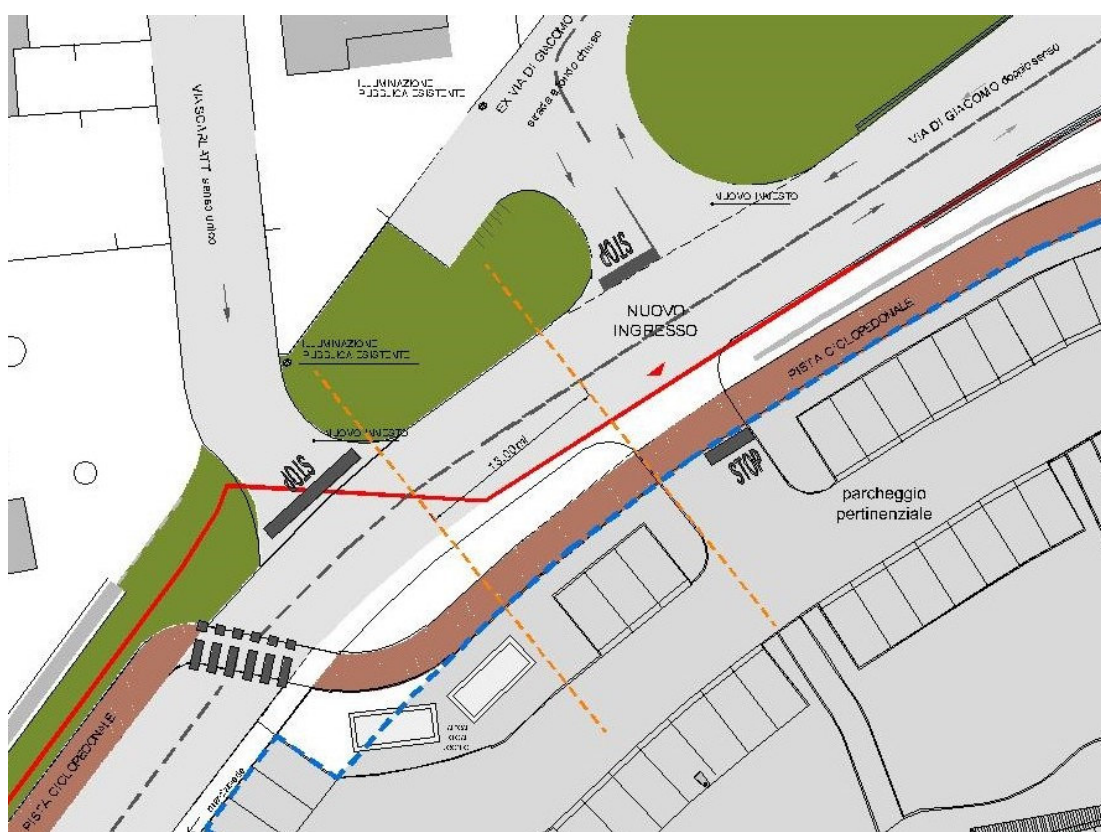
Inoltre i nuovi elaborati in variante, recependo il permesso a costruire del complesso socio-sanitario, riportano con precisione la planimetria dell'edificio e dei suoi ambiti, confermando di fatto nel dettaglio tutte le caratteristiche fondamentali, di impianto, già presenti nella documentazione precedente.



Nello specifico riportiamo e analizziamo di seguito gli elementi salienti che compongono la variante in oggetto soffermandoci principalmente su quelle modifiche che hanno modificato gli ambiti su cui si sono concretizzate, la cui realizzazione ci ha consentito il superamento di criticità che il Piano non aveva affrontato nel dettaglio .

Il primo elemento riguarda lo spostamento della pista ciclabile che nel piano particolareggiato si sviluppava sfruttando la piccola strada di servizio del fosso “ozero”; l’arretramento di tale previsione, attestandola al limite dell’area fondiaria, sicuramente è una scelta migliorativa anche per il superamento di eventuali interferenze con la manutenzione del fosso.

L’altra modifica importante è data dal nuovo raccordo viario tra la nuova via di Giacomo e Via Scarlatti, innesto che ha consentito di ritrovare sia un piccolo spazio verde (aiuola), che una modesta area di sosta per due auto a supporto del vicino passo carrabile; con questa soluzione in accordo con Comune e Polizia Municipale, è stato reso a fondo chiuso un piccolo tratto di strada non avendo più motivo una volta realizzata la nuova rotatoria a supporto del complesso socio-sanitario.



Tra l’altro nel citato spazio verde abbiamo trovato una nuova e confacente collocazione del manufatto che contiene il quadro dei comandi elettrici riferiti alla pubblica illuminazione, quadro che nel progetto originario risultava posizionato ai bordi del marciapiede lato sinistro della nuova viabilità, a ridosso dell’ingresso al parcheggio pubblico di nuova realizzazione.

Tutti gli elaborati che presentiamo e nello specifico la Tav. 14 VP riportano la variazione dell'ingresso principale al Polo Socio-sanitario così come concordato con gli uffici della Polizia Municipale , che ringraziamo .

Anche la rotatoria realizzata ha subito lievi aggiustamenti nel rispetto degli ambiti a cui faceva riferimento adeguando il suo disegno in modo da innestarsi più correttamente sia con il braccio di collegamento con Via Niccolini-Lungomonte verso il capoluogo, sia verso est direzione frazione di Asciano ritrovando un miglior raggio di curvatura così come verificato dallo studio suppletivo specifico realizzato da TAGES e facente parte delle opere di urbanizzazione già collaudate.

Un nuovo elemento che si ritrova nelle tavole di variante è dato dalla presenza indispensabile di una seconda cabina necessaria per trasformazione di corrente elettrica da media a bassa tensione e che si accoppia alla cabina pubblica a gestione ENEL , già presente nella cartografia di Piano; questo secondo manufatto verrà realizzato prossimamente essendo una previsione presente nel permesso a costruire del complesso; questa doppia presenza, in quella posizione imposta dall'ente gestore, ci vincola a ritrovare un'unitarietà visiva adottando sistemi di schermatura o di filtro (essenze arboree) .



Con la variante al Piano Attuativo si trasmette anche la tavola 13 VP che riporta il sistema del verde , sia pubblico che pertinenziale , elaborato e prodotto in collaborazione e grazie al contributo dell'ufficio ambiente de Comune .

Tengo a precisare che al momento attuale , prossimi al completamento dei lavori, il cosorzio attuatore sta attivandosi per formulare una proposta di gestione riferita al parco agricolo in coerenza alla convenzione sottoscritta.

Infine, teniamo a precisare che tutte le nuove tavole recepiscono l'impianto fondiario dell'edificio e delle opere di urbanizzazione così come concesionate, nonché tutti suoi ambiti esterni riconfermando il rispetto del disegno complessivo riferito al Piano Approvato e già in fase avanzata di realizzazione nonostante il forte condizionamento derivato dal periodo di blocco cantieri a causa del COVID 19 .

San Giuliano Terme, 28/03/2021

Il Progettista

Arch. Manrico Logli

