

COMUNE DI CARMIGNANO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
DI NUOVA EDIFICAZIONE PER
L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
DENOMINATA " IL BOSCO "
POSTA ALL'INTERNO DELLA
FRAZIONE DI SEANO.

RICHIEDENTI: NUOVA POGGIO SRL -
EDILIZIA INDUSTRIALE SRL -
QUASIMODO COSTRUZIONI SRL -

PROGETTISTA: Valentino Spinelli Architetto

OGGETTO: Relazione Tecnica

TAV. 12

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

La presente relazione viene redatta con riferimento al procedimento di adozione di un Piano di lottizzazione ex Art. 115 L.R. n. 65/2014, in attuazione della scheda Norma n° 11 del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del C.C. n. 1 del 14/01/2021, in località Seano.

L'obbiettivo del piano attuativo è direttamente connesso al miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente con il completamento dello stato dei luoghi, del potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché per la realizzazione di importanti infrastrutture di collegamento viario.

L'intervento, disciplinato dalla Scheda Norma n° 11 allegata sopra la tavola grafica n.1, è soggetto all'approvazione di un piano attuativo come previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. Obiettivo generale dell'intervento è quello di rafforzare le strutture e l'identità dei luoghi senza però aggravarne lo sviluppo.

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse dalla scheda norma sono:

- Residenziale,
- Attrezzature Ricettive,
- Attrezzature Commerciali,
- Attrezzature Direzionali,
- Servizi Ricreativi e Culturali,
- Servizi di Intrattenimento - Club House,
- Servizi Sportivi
- Servizi di Accoglienza.

Come descritto e rappresentato nella Scheda Norma sopra richiamata, l'area interessata dal progetto di lottizzazione è collocata in adiacenza al nucleo più antico di Seano in un contesto a carattere prevalentemente residenziale.

Ai sensi del D.M. 1444/1968, detta area corrisponde alle Zone Territoriali Omogenee 'C'.

L'area perimetrata dal piano di lottizzazione si espande, su una Superficie Territoriale complessiva pari a mq. 41.167,00 circa, ed ha per ambito d'applicazione l'area compresa, dal Piano Strutturale del Comune di Carmignano, all'interno dell'U.T.O.E. 1.

Il Piano attuativo segue le prescrizioni ed i parametri urbanistico edilizi definiti dalla Scheda Norma, che stabilisce i principi fondamentali di dimensionamento e di distribuzione urbanistica.

Il Regolamento Urbanistico prevede, inoltre, che una porzione di tale area venga utilizzata per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde attrezzato pubblici).

La superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento verrà suddivisa in 16 (sedici) lotti edificabili di diversa pezzatura; ciascuno di essi conterrà un edificio plurifamiliare per civile abitazione, che svilupperà una Superficie Utile Lorda proporzionata alla potenzialità del lotto di riferimento.

La Scheda Norma e le norme tecniche di attuazione, regolano e disciplinano l'attuazione del Piano sia nella fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano, sia in quella di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati previsti.

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione del comparto e le proprietà fondiarie interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- i singoli lotti edificatori.

Ciascun lotto comprende l'area di sedime dell'edificio e le aree ad essi pertinenti (giardini spazi di sosta, ecc), per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

Le dotazioni di parcheggio ex art. 41-sexies L. 1150/42, fermo restando le più esatte verifiche in sede di atto abilitativo, risultano soddisfatte le quantità minime richieste dal Regolamento urbanistico vigente, considerato che il progetto è stato dimensionato in base allo scenario più severo in termini di dotazioni; analogamente è stato verificato la superficie da destinare a verde (vedi tavola grafica n.2).

2. RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

La lottizzazione insiste tutta nel comune di Carmignano ed è rappresentata in parte nel Foglio 1 e parte nel Foglio 3; il tutto come meglio evidenziato sopra la tavola grafica n. 1 dove sono riportate l'estratto delle visure catastali delle particelle interessate, divise per proprietà.

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO URBANISTICO

I PARAMETRI URBANISTICI Da Scheda norma

Parametri urbanistici Nuova edificazione

- SUL max mq. 6.700 di cui:
R5a
 - SUL max mq. 5.900
 - Sc max mq. 6.000
 - H max ml. 7,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30);

Servizi pubblici e Direzionale Sr - Sh – Sta - Td

- SUL max mq. 800
 - H max ml. 12,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30).

Park pubblici mq. 1.350 Verdi pubblici (Vp+ Va) mq. 6.100

Superficie per opere di urbanizzazione :

- | | |
|----------------------|------------|
| - Strade | mq 7442.60 |
| - Piazze | mq 298.52 |
| - parcheggi pubblici | mq 1363.25 |
| - verde attrezzato | mq 1955.85 |
| - verde pubblico | mq 5307.49 |
| - marciapiedi | mq 2503.13 |

Parametri edilizi:

- | | | |
|--|----|-------------------------|
| - Superficie utile lorda totale SUL residenziale | mq | 5900.00 |
| - SUL altre destinazioni | mq | 800.00 |
| - Tipologia edilizia: | | mono e/o plurifamiliari |

4. OBIETTIVI PERSEGUITI

Strade di piano di collegamento

Il piano attuativo prevede in particolare la realizzazione diretta di un'importante viabilità interna necessaria per razionalizzare il traffico in condizione di sicurezza e garantire un livello di vivibilità adeguato all'intera zona di Seano.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di lottizzazione risulta inferiori alla soglia comunitaria, può trovare applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici.

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione andando poi a scomputare la spesa dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio.

6. OPERE DI COMPENSAZIONE

Considerato che la proposta si riferisce specificatamente alla consistenza e alla modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, risulta necessario formalizzare l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri relativi.

Tale circostanza sarà comunque oggetto di specifica previsione nella convenzione urbanistica.

7. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Sono previsti 16 lotti residenziali oltre il lotto a destinazione civile abitazione R3a, rappresentati nelle tavole allegate al progetto di lottizzazione.

L'individuazione dei lotti è indicativa così come tutti i parametri ad essi legati, potranno comunque essere raggruppati e/o suddivisi sempre nel rispetto della superficie complessiva prevista.

La tipologia edilizia di progetto è anche essa indicativa; potranno, tuttavia, essere realizzati interventi monofamiliari e/o plurifamiliari, nel rispetto comunque dei parametri complessivi.

La tipologia edilizia, inoltre, sarà del tipo tradizionale, con l'uso di materiali caratteristici della zona interessata dall'intervento.

L'edificazione indicata sul lotto Td-Sr-Sa-Sta è limitata ad una durata di 5 anni a partire dall'inizio delle opere di urbanizzazione; trascorso tale termine la destinazione potrà essere variata, senza che la previsione costituisca variante, ed utilizzata ad uso residenziale essendo compatibile con la destinazione originaria.

8. GIARDINI PUBBLICI Va

Il verde attrezzato sarà realizzato come da rendering e fotoinserimento in modo da assicurare la fruibilità e la sicurezza degli utenti come meglio evidenziato sopra la tavola grafica allegata n. 10.

9. ZONA R3a

Nella scheda norma n. 11 è prevista oltre a quanto sopra un'area classificata R3a relativa ad un lotto dove insiste un vetusto fabbricato colonico, inserito nella delimitazione della lottizzazione e circoscritto da verde pubblico.