

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

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Terza Variante al Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica

OGGETTO: Sub comparto 4 - IUA 1 UTOE 6

UBICAZIONE: Loc. Profeti

SOGGETTI ATTUATORI: **BAR.TE.CO. S.R.L.** società unipersonale con sede in Castelfiorentino Via Barbieri n. 9 n. iscrizione nel Reg. Imprese di Firenze, codice fiscale e partita I.V.A. 04926960487, legalmente rappresentata da Barsottini Fabio nato a Castelfiorentino il 12.07.1955 (ncf: BRS FBA 55L12 C101M) ed ivi residente in Via N. Pistelli n. 2

OLIVER S.R.L. con sede in Castelfiorentino Via V. Niccoli n. 316/Q int. 18 (partita IVA: 07050690481) legalmente rappresentata da Francalanci Patrizia nata a Montopoli in Val d'Arno (PI) il 06.12.1959 (ncf: FRN PRZ 59T46 F686O) e residente in Gambassi Terme Loc. Pillo La Fonte n. 42

BORGHI LINA nata a Castelfiorentino il 15.10.1934 (ncf: BRG LNI 34R55 C101G) e residente in Castelnuovo Berardenga, Via delle Crete Senesi n.

BORGHI LORIANA nata a Castelfiorentino il 31.05.1930 (ncf: BRG LRN 30E71 C101L) e residente in Castelfiorentino, Via dei Profeti n. 25/A

MORELLI ALICE nata a Castelfiorentino il 09.01.1973 (ncf: MRL LCA 73A49 C101Z) e residente in Castelfiorentino, Via del Pantano n. 6

MORELLI CARLA nata a Firenze il 12.08.1960 (ncf: MRL CRL 60M52 D612X) e residente in Castelfiorentino, Via del Pantano n. 14

MORI BRUNA nata a Castelfiorentino il 28.03.1948 (ncf: MRO BRN 48C68 C101N) e residente in Castelfiorentino, Via 1° Maggio n. 19

PREMESSA

1) che con il Piano Attuativo di iniziativa pubblica relativo all'Intervento Unitario di Ampliamento (IUA1) posto nell'UTOE 6 settore sud in riva sinistra (VIA PROFETI) è stato adottato con Delib. C.C. 54/2016 ed approvato definitivamente con Delib. C.C. 77/2016 e successivamente convenzionato con Atto Notaio Capodarca del 06.03.2017 rep. n. 8.558 e racc. n. 7455 registrato a Prato il 03.04.2017 al n. 3725 e trascritto a Volterra in data 03.04.2017 ai nn. 1817-1818 e successive modifiche ed integrazioni;

2) che l'area interessata, per le dimensioni considerevoli, è stata divisa in cinque comparti, comprendendo quindi la possibilità di realizzazione in tempi differenti; Delibera C.C. 29/2021 per Variante semplificata Comparto 1 per ricognizione quantità edificabili da attribuire ai Lotti;

3) che con istanza in data 31 maggio 2021 prot. 9802/3/4 è stata presentata una proposta di variante al ridetto Piano attuativo connessa alla esecuzione di un'opera di interesse pubblico inerente la realizzazione di una struttura di carattere socio-sanitario quali due Residenze Sanitarie Assistite (RSA);

4) che in data 29 settembre 2021 il Consiglio Comunale con Delibera n. 59 ha adottato il progetto per la realizzazione di un'opera di pubblica utilità con contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunale e con Delibera C.C. n. 80 del 22 dicembre 2021, esecutiva a norma di legge, è stata approvata la suddetta Variante al Piano Attuativo, e successivamente convenzionato con Atto Notaio Capodarca del 21.06.2022 repertorio n. 14239 Raccolta n. 12284 Registrato a Prato il 2/07/2022 al n. 8936 Serie 1T Trascritto a Volterra il 4/07/2022 al Reg. Part. 4703-4704;

5) che è ora intenzione della società proponente dare corso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione anche nel quarto e quinto Comparto dell'IUA1-UTOE 6 a

completamento dell'intero insediamento, nel rispetto della singola percentuale di potenziale edificatorio spettante a ciascun partecipante;

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente proposta di Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica, relativo all'Intervento Unitario di Ampliamento (IUA1) posto nell'UTOE 6, riguarda i comparti 4A e 4B e più precisamente, prevede:

1. Il mantenimento dei due comparti 4A e 4B nella parte tergale alla struttura RSA e spostamento della strada di accesso nella parte terminale dell'insediamento, in modo che i nuovi edifici saranno realizzati a confine con il lotto RSA.

2. In considerazione della insufficiente superficie effettivamente edificabile a disposizione, e soprattutto per l'espressa richiesta delle colottizzanti signore Borghi Lina e Lorian, si prevede la realizzazione di una parte della volumetria residua di lottizzazione sul lato destro di Via Alicata, in allineamento con il Lotto n. 8 del Comparto 1. Detto settore, identificato con il nuovo comparto n. 4C negli elaborati progettuali, fornisce all'intero insediamento un riequilibrio nell'organizzazione degli edifici, fornendo un maggior respiro incrementando gli spazi a verde privato. Volumetria prevista in detto settore pari a mc. 1.886,52.

Si specifica che la Variante non determinerà nessun incremento di volume, né di SUL, ma con la costituzione del Comparto 4C si andrà a redistribuire la capacità edificatoria originaria dei precedenti Comparti 4° e 4B.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Con la ridefinizione dei Comparti si avrà la seguente situazione finale per l'attribuzione della capacità edificatoria:

Comparto 4A SUL mq. 1.266,78 Vol. mc. 3.800,34

Comparto 4B SUL mq. 1.058,09 Vol. mc. 3.174,27

Comparto 4C SUL mq. 628,84 Vol. mc. 1.886,52

Per la ripermimetrazione dei comparti, si farà luogo, contestualmente alla stipula della Convenzione, ai necessari atti di cessioni e permuta, così come meglio individuate negli elaborati progettuali e Bozza della Convenzione che si allegano alla presente Variante.

L'intervento verrà realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria previste, a completamento dell'intero insediamento.

La presente Variante al Piano attuativo ribadisce quanto previsto nel progetto originario circa la attribuzione dei lotti edificabili, anche in quota percentuale, ad ogni singolo soggetto proprietario di terreni ricadenti nella zona IUA1-UTOE6 nel rispetto della singola percentuale di potenziale edificatorio spettante, stabilisce le relative modalità di assegnazione definitiva e riconferma altresì che la realizzazione dell'intervento possa avvenire anche in più fasi distinte e successive in funzione dell'attuale assetto patrimoniale dell'intera zona IUA1.

La relativa Convenzione regolerà l'attuazione del Comparto 4A - 4B - 4C e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti ai predetti settori, in prosecuzione ed in coerenza con quelle già in corso di realizzazione ed afferenti ai Comparti 1-2-3 nonché la cessione al Comune di Castelfiorentino delle aree di proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE

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. 8 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) in 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. 8x25. 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.

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.

La pavimentazione dei percorsi pedonali interni alle aree a verde potrà essere realizzata o come descritto sopra per i marciapiedi, oppure con superficie inghiaiaata. 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 porfido 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 onomastica 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 calcestruzzo vibrocompresso autoportante o in PVC rigido a sezione circolare diam. 250/300 mm. La fognatura nera sarà realizzata in PVC rigido conformi alle norme UNI 7447/75 del diam: di 200 mm.

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 cm. 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.

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

10) I punti luce posizionati sui percorsi pedonali interni e/o spazi a verde saranno del tipo indicato negli elaborati grafici allegati al progetto esecutivo, che comunque dovrà prevedere la installazione di corpi illuminanti ad alta efficienza energetica (tipo led) e garantire il rispetto nella normativa regionale in materia di inquinamento luminoso. L'altezza del punto luce non sarà inferiore a ml. 3,50. Preferibilmente la distanza fra i punti luce non dovrà superare 4 volte l'altezza della sorgente.

11) I punti luce posizionati lungo la strada di lottizzazione saranno del tipo indicato negli elaborati grafici allegati al progetto esecutivo, che comunque dovrà prevedere la installazione di corpi illuminanti ad alta efficienza energetica (tipo led) e garantire il rispetto nella normativa regionale in materia di inquinamento luminoso. L'altezza del punto non sarà inferiore a ml. 8,50.

12) I conduttori di alimentazione dovranno essere del tipo G2R/4 in gomma butilica unipolari; saranno alloggiati entro tubi in pvc o di cemento 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 PUBBLICO ATTREZZATO

13) Le aree a verde attrezzato dovranno prevedere la messa a dimora di piante di alto e basso fusto, e siepi 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.

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.

In funzione delle variazioni proposte si determinerà una variazione degli standard delle superfici con funzione pubblica, con particolare riferimento al Verde e Parcheggi che risulteranno comunque ampiamente superiori rispetto alle dotazioni richieste dalla relativa Schedas di R.U.

Castelfiorentino, lì 14.10.2026

Il Tecnico
(Ing. Maurizio Fontanelli)