

Studio del Geometra
Francesco SALVADORI

Empoli Via Masini 65 tel. e fax 0571 534813
E.Mail = salvadorifrancesco@tin.it

STUDIO CERBIONI
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE INGEGNERI
IVAN LOMBARDO E ALESSIO MANGINI

Empoli Via XI Febbraio 113 tel. e fax 0571 711618
E.Mail = studiocerbioni@gmail.com

RELAZIONE TECNICA GENERALE

OGGETTO : REALIZZAZIONE di
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
SCHEDA 2.6 - UMI 2
AMBITO DI ESPANSIONE

UBICAZIONE : COMUNE di EMPOLI
Via San Mamante

PROPRIETA' : BINI Carla
BINI MORIANI Francesca
BINI MORIANI Elena

Empoli 01 Dicembre 2015

* * * * *

- Bini Moriani Elena, nata a Livorno il 22/03/1968, residente nel comune di Empoli (FI) Via Salaiola n. 146, C.F.: BNM LNE 68C62 E625J

L'intera **AREA DI INTERVENTO** ha una superficie catastale di **mq 2.940,00** come indicato in dettaglio nelle Tav. 1 e 9 di progetto.

Classificazione urbanistica vigente :

Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata all'interno della U.T.O.E. n.2 - **Ambito di Espansione C1**, soggetta a **Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)** secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, secondo le prescrizioni riportate nella **scheda 2.6 - UMI 2**.

Superfici del comparto e parametri urbanistico – edilizi :

- a) Superficie Territoriale (ST): **2.845 mq**
- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - parcheggi pubblici **4 mq ogni 30 mq di S.U.L.**
 - verde pubblico di R.U. **800 mq**
- c) Superficie fondiaria Sf **a-b**
- d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria **6,5 mq ogni 30 mq di S.U.L.**

I parametri urbanistici per l'attuazione del Piano Urbanistico così come proposti nella scheda PUA 2.6 sono i seguenti:

- a) Superficie utile lorda **S.U.L. 1.002 mq**
- b) Rapporto di Copertura Fondiario **Rc = 0,35**
- c) Altezza massima **H = 10,50 m**
- d) Numero massimo di piani fuori terra **N° = 3**
- e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici Ds **come da R.U.**
- f) Distanza minima dei fabbricati dai confini **Dc = 5m**
- g) Distanza minima tra fabbricati **Df = 10m**
- h) Tipologie edilizie: **case isolate, a schiera, in linea**

E' inoltre consentita una utilizzazione di tipo direzionale, diversa da quella residenziale, nella misura massima del 10% della S.U.L. totale

Progetto dei lotti e destinazione d'uso :

Dai rilievi eseguiti con gli strumenti topografici l'Area di Intervento risulta pari a **2.800 mq**, quindi di dimensioni leggermente inferiori rispetto a quella indicata sulla scheda norma.

In tale area è prevista la realizzazione di una zona da destinare ad edilizia privata di tipo residenziale di **1.002 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.)** complessiva oltre ad una zona a verde, marciapiedi e parcheggio pubblico. Nello specifico l'area a destinazione residenziale, dotata di resede pertinenziale esclusivo, avrà complessivamente una **superficie coperta di mq 648,02** con altezza max fuori terra di 10.50 m, disposta su max tre piani fuori terra (due piani oltre sottotetto) e piano interrato.

Secondo il progetto la **Superficie Fondiaria è di mq 1.851,49** ed è destinata ad accogliere quattro fabbricati a destinazione residenziale, come ammesso dalla scheda 2.6, uno per ciascun lotto (Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4).

Nelle tavole di progetto sono state riportate indicativamente le sagome di tali fabbricati, aventi una superficie coperta complessiva max di **mq 648,02** (pari a al 35% di mq 1851,49) nel rispetto del Rapporto di Copertura Fondiario di 0,35.

Il progetto prevede infatti la suddivisione della zona residenziale in quattro lotti, ciascuno dei quali frazionabili in due/tre parti tra loro indipendenti (anche nel resede di pertinenza), che si attesteranno su di una viabilità interna privata, che verrà realizzata proprio nell'ambito del piano attuativo.

Le sagome dei quattro fabbricati riportate sulle tavole di progetto, sono puramente indicative e dovranno essere precisate in dettaglio nei progetti specifici dei singoli fabbricati nel rispetto delle quantità di SC e SUL sopra indicate e del gabarit di max ingombro all'interno del quale determinare la forma definitiva delle costruzioni. Come detto i quattro edifici previsti, essendo di ampie dimensioni, potranno essere suddivisi al loro interno in due/tre unità immobiliari distinte anche nel resede di pertinenza.

Distanze e rispetti :

I fabbricati in previsione dovranno rispettare le distanze minime dai confini e tra i fabbricati, come indicato nella scheda 2,6 pari a Dc m 5,00 e Df m 10,00. Tale valore di Df è stato rispettato per definire l'ingombro massimo dei fabbricati rispetto agli edifici posti al di fuori della superficie di intervento.

All'interno della lottizzazione viene fatta una deroga a tale limitazione fra i fabbricati dei lotti 3 e 4 che potranno essere realizzati in aderenza o isolati a distanza maggiore o uguale a 8 m ($\geq 8,00$ m).

Questa deroga è consentita ai sensi dall'art. 9.3 delle N.T.A. del R.U.C., di cui si riporta di seguito un estratto:

"...Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche..."

Le sagome indicative dei fabbricati previsti rispettano il gabarit di massimo ingombro e le distanze sopra indicate.

Viabilità interna alla lottizzazione :

Da Via F. Botticini si potrà accedere, mediante cancello motorizzato, alla VIABILITÀ INTERNA ALLA LOTTIZZAZIONE, la quale consentirà l'accesso pedonale e carrabile a tutti i fabbricati dei lotti. E' da precisare che i fabbricati prospicienti Via F. Botticini avranno gli accessi pedonali dal marciapiede antistante la via stessa.

Tale viabilità, con forma planimetrica a "T" è posta in posizione baricentrica all'interno della superficie fondiaria ed avrà una larghezza totale di 5,00 m; i 3,00 m centrali saranno destinati al passaggio dei veicoli, mentre lateralmente sono previsti i passaggi pedonali a raso di larghezza 1,0 m ciascuno.

Questa viabilità, da realizzare con pavimentazione in autobloccanti o altra tipologia, garantisce il soddisfacimento di tutti gli spazi di manovra necessari per l'accesso e l'uscita dei veicoli e dei pedoni dai fabbricati dei singoli lotti.

Parcheggi privati :

La superficie dei parcheggi privati all'interno del resede di ciascun lotto, è stata calcolata ai sensi dell'art. 15 del R.U. che stabilisce una superficie minima pari ad 1mq ogni 10mc del volume convenzionale dei fabbricati (S.u.l. x h 3,00).

Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui sopra, l'art. 15 delle NTA prescrivono che dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare:

DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI PRIVATI (Art. 15 N.T.A. DEL R.U.C.)		
1 posto auto per ogni unità immobiliare	1 posto auto per ogni 50 mq di SUL	1 mq ogni 10 mc di Volume Utile Lordo

Di norma i posti auto dovranno avere lunghezza non inferiore a m. 5 e larghezza non inferiore a m. 2,5. Anche nel caso il lotto venga frazionato in due parti, ciascuna porzione rispetterà gli standard prescritti.

Nella Tav. 6 sono state verificate tali quantità nell'ipotesi di realizzazione di due unità immobiliari per ciascun lotto e considerando che i fabbricati del lotto 3 e 4 siano isolati e non in aderenza; visto il carattere ipotetico di tale verifica, si rimanda ai permessi a costruire dei singoli edifici per la dimostrazione definitiva di tali superfici

Aree da cedere all'Amministrazione Comunale :

Con il presente Piano Urbanistico Attuativo è prevista la cessione di **948,51 mq** di superficie all'amministrazione comunale, tale da soddisfare le richieste riportate sulla scheda norma, e così di seguito suddivisa:

- le aree da cedere a PARCHEGGI PUBBLICI occupano una superficie complessiva di **148,37 mq** maggiore della quantità minima di mq 133,60 calcolata in base a quanto stabilito dalla scheda norma (4 mq ogni 30 mq di S.U.L.) considerando i 1002 mq di S.U.L. previsti con il Piano Urbanistico Attuativo;
- le aree da cedere a VERDE PUBBLICO DI R.U. sono pari a **800,14 mq** maggiore della quantità minima di mq 800,00 stabilita dalla scheda norma.

Parcheggi pubblici e marciapiedi :

Come concordato con i tecnici istruttori dell'amministrazione comunale, la maggior parte dei PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO sono stati reperiti parallelamente a Via San Mamante, in una posizione tale da non invadere l'attuale sede stradale e quindi da non recare danno alla viabilità principale, considerata la larghezza della strada; i restanti parcheggi pubblici di progetto sono stati previsti in fondo a Via F. Botticini nella zona perimetrale della superficie di intervento.

I PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI interessati dagli interventi in progetto con il presente Piano di Lottizzazione, sono quelli distribuiti a ridosso del perimetro dell'area di intervento lungo Via F. Botticini e disposti a lisca di pesce.

Con l'intervento in progetto, per consentire l'accesso alla strada privata di Lottizzazione (mediante un passo carrabile) e garantire lo spazio di manovra per accedere ai parcheggi pubblici di progetto posizionati in fondo a Via F. Botticini, dovrà essere modificata soltanto la segnaletica orizzontale di delimitazione dei posti auto esistenti.

I MARCIAPIEDI PUBBLICI saranno realizzati lungo il perimetro dell'Area di intervento, inferiormente lungo Via F. Botticini e lateralmente lungo Via San Mamante, così come meglio indicato negli elaborati grafici di progetto.

Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e dei marciapiedi verranno impiegati cordonati in granito, zanelle a doppio petto in porfido, secondo le tipologie indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale; le caditoie saranno costituite da pozzetti in c.a.v. prefabbricato complete di griglia in ghisa di forte spessore carrabile

Il manto d'usura sia dei parcheggi pubblici di progetto che dei marciapiedi sarà realizzato in conglomerato bituminoso, binder in conglomerato bituminoso

Area destinata a verde pubblico :

La superficie destinata a VERDE PUBBLICO è stata reperita a ridosso della viabilità principale di Via San Mamante, così come indicato nella scheda norma. Nello specifico tale area sarà costituita da una zona centrale attrezzata, cui si accederà direttamente da Via San Mamante, pavimentata con conglomerato "ecologico" di colore *terre toscane* costituito da leganti trasparenti e inerti, e di cui si riporta di seguito una immagine rappresentativa:



Fig. Tipologia di pavimentazione del percorso pedonale del verde pubblico

Quest'area occuperà circa il 20% di tutta l'area di intervento a verde, e sarà dotata di panchine e cestini per la raccolta dei rifiuti delle tipologie sotto riportate:



Fig. Cestino portarifiuti con struttura esterna in legno



Fig. Panchina con struttura metallica di colore grigio e seduta in legno

La restante zona sarà seminata a prato e accoglierà la messa a dimora di alberi di essenza tipica delle alberature urbane presenti in zona (del tipo "*prunus pissardi nigra*", "*arbutus unedo*" (corbezzolo), ecc.), oltre a idonei pali di illuminazione pubblica, posti a ridosso dell'area attrezzata.

I pali di illuminazione saranno di altezza contenuta e disposti come indicato negli elaborati grafici progettuali; si propone di utilizzare pali tubolari conici e corpo luminante a led: tale scelta sarà comunque da definire con l'Ufficio Strade del Comune.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria :

Come prescritto dalla scheda norma, con il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere garantito un valore minimo di superficie per opere di **urbanizzazione secondaria** pari a **217,10 mq**. Tale quantità, così come ammesso dalla scheda, verrà garantita attraverso la corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area, salvo diversi accordi con l'Amministrazione Comunale.

Rete di distribuzione dei servizi pubblici :

Nella Tav. 7 di progetto è stata riportata la rete di distribuzione di tutti i servizi: elettricità, telefono, gas, acquedotto oltre alla rete fognaria. Essendo l'area già servita da queste utenze si è provveduto a richiedere a ciascun ente fornitore, un parere di

fattibilità dell'intervento proposto, con la possibilità di eseguire nuovi allacciamenti alle reti esistenti. Tutti hanno dato esito positivo fornendo alcune specifiche:

- ACQUE S.P.A. che gestisce la fornitura idrica e il servizio di fognatura, ha precisato che la zona in oggetto risulta attualmente servita dal pubblico acquedotto, in quanto termina a circa 45 m dall'Area di Intervento. Pertanto è stato richiesto di eseguire l'allacciamento mediante tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 60 mm a partire dai vani contatori di nuova installazione (sia per servire l'area di lottizzazione che il verde pubblico)

Per quanto riguarda la fognatura, anche in questo caso la zona di intervento è servita da fognatura pubblica adeguata alla ricezione dell'ulteriore carico idraulico proveniente dall'intervento. Pertanto lo smaltimento delle acque reflue avverrà mediante semplice immissione in pubblica fognatura dei reflui, i quali dovranno essere adeguatamente pretrattati. In particolare è prevista l'installazione a monte del pozzetto di ispezione esistente, un nuovo pozzetto di tipo "*Firenze*".

- TOSCANA ENERGIA, che gestisce la fornitura del gas metano, ha espresso parere favorevole all'intervento, indicando che sarà possibile alimentare la nuova utenza collegandosi alla rete di distribuzione B.P. DN 150 Acciaio, la quale è posta su Via San Mamante.
- ENEL, che gestisce la fornitura della corrente elettrica, ha comunicato come non sia ritenuto necessario realizzare una nuova cabina nell'area oggetto di intervento, precisando solo che sarà necessario disporre le adeguate canalizzazioni per la posa dei cavi elettrici di media e bassa tensione, per l'allaccio alla rete esistente.
- TELECOM ITALIA, che gestisce la fornitura della telefonia, ha comunicato semplicemente che non ci sono controindicazioni per la realizzazione dell'intervento, e per tale motivo verrà effettuato l'allacciamento alla linea esistente.

Non esiste pertanto alcuna problematica per i collegamenti ai servizi pubblici

Permeabilità delle aree :

PERMEABILITA' DELLE AREE (D.C.R. 230/94) dovrà essere osservata nella costruzione dei lotti una superficie permeabile minima pari al 25% della superficie dei lotti stessi.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Geom. Francesco SALVADORI

(firmato digitalmente)

Ing. Ivan LOMBARDO

(firmato digitalmente)