

COMUNE DI MONTERIGGIONI
(PROVINCIA DI SIENA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO TU32*
LOCALITÀ UOPINI

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Relativa al progetto di due edifici a civile abitazione con tipologia bifamiliare
da edificare presso Via **Caduti della folgore** CT Fg. 86, P.IIa 308

Committenza:
Immobiliare Uopini S.r.l.
Via Liguria, 2 - Siena

Progettista:
Arch. Sandro Senni

Rilievi strumentali
Geom. Francesco Mazzi

Tenuta di Uopini S.r.l.
Via A. Sclavo, 15/A - Siena

Collaboratori
Arch. Laura Pieri
Ing. Leonardo Mazzi



1. Premesse

Il presente Piano Attuativo disciplina gli interventi nel Comune di Monteriggioni, in Località Uopini, nell'area compresa tra la rotatoria stradale di Via Uopini/Via Caduti della Folgore e Via Carpella, indicata con la sigla **TU32*** (*area di trasformazione urbanistica*).

Le aree di trasformazione urbanistica sono aree a destinazione prevalentemente residenziali finalizzate al

- consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali;
- riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine;
- riqualificazione ambientale e paesistica del contesto in cui si inseriscono.

Fanno parte integrante del comparto anche le aree indicate con VU e P poste sotto la Chiesa di San Marcellino ed Erasmo.

2. Descrizione fisica dell'area

L'area in esame è situata nel limitare della zona nord-ovest della frazione di Uopini, nella zone del versante che degrada verso Badesse.

Questa porzione di territorio si compone di due appezzamenti di terreno, non in contiguità fisica tra di loro, prospicienti Via Caduti della Folgore: il comparto edificatorio vero e proprio TU32* e le aree per verde pubblico VU e parcheggio pubblico P.

Due terreni distinti e morfologicamente molto diversi tra di loro.

- Il primo appezzamento, quello edificabile, è costituito da un area a forma pressoché triangolare, di circa 2.400 mq., posta a completamento tra la precedente lottizzazione TU7 e la viabilità comunale costituita da Via Uopini e Via C. d. Folgore.

Si presenta con un'orografia fortemente in acclivio, con il suo minimo in corrispondenza dell'intersezione stradale della rotatoria su Via Uopini ed il suo massimo in corrispondenza del piano di spicco del blocco di valle della lottizzazione TU7.

In pratica una differenza di quota di circa 12,00 mt. di altezza in circa 60 mt. di lunghezza.

Il margine nord-est è costituito dalla strada privata di pertinenza, di circa 920 mq., che oltre a dare accesso al lotto in esame, serve anche il precedente insediamento TU7.

L'area è quasi del tutto coperta da vegetazione infestante ad eccezione di alcune piante di olivo disposte lungo il confine di Via Caduti della Folgore e Via di Uopini.

- Il secondo appezzamento è costituito da un area di circa 2.200 mq. a vocazione verde pubblico e parcheggio pubblico (rispettivamente lettera VU e P) posta sotto la chiesa

suddetta e racchiusa tra Via Caduti della Folgore e Via Carpella.

Si presente leggermente in pendenza per circa i 2/3 della sua estensione trasversale (da Via C. d. Folgore a Via Carpella) per inclinarsi maggiormente in corrispondenza del salto di quota con la viabilità soprastante di Via Carpella.

Il terreno, come nel caso precedente, è interamente coperto da vegetazione e macchia infestante ed è del tutto privo di alberature.

3. Tipologia del Piano Attuativo, riferimenti e caratteristiche urbanistiche dell'area

Il presente Piano Attuativo rientra tra i cosiddetti "Piani di Lottizzazione" di cui all'art. 115 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. il quale prescrive che:

1. Nei piani di lottizzazione, la convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, contiene:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);

b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere; d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativi all'intero piano."

Il comparto, individuato nelle tavole dell'uso e disegno del suolo in scala 1:2.000 del vigente RUC alla sigla TU32*, corrisponde alle aree di nuova previsione edificatoria assimilate alle zone "C" del DM 1444/68.

Le NTA del RUC normano l'intervento all'art. 31, che predispone una scheda realizzabile mediante Piano Attuativo.

Di seguito si riporta l'estratto normativo:

"Area TU32 Località Uopini*

OBIETTIVI DI PROGETTO: *L'intervento si pone come completamento organico del tessuto esistente in quanto collegato al completamento delle dotazioni urbane (parcheggi, collegamenti pedonali e verde pubblico attrezzato) nella porzione di terreno compresa tra la rotatoria e la chiesa.*

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: *Edificazione in area di espansione.*

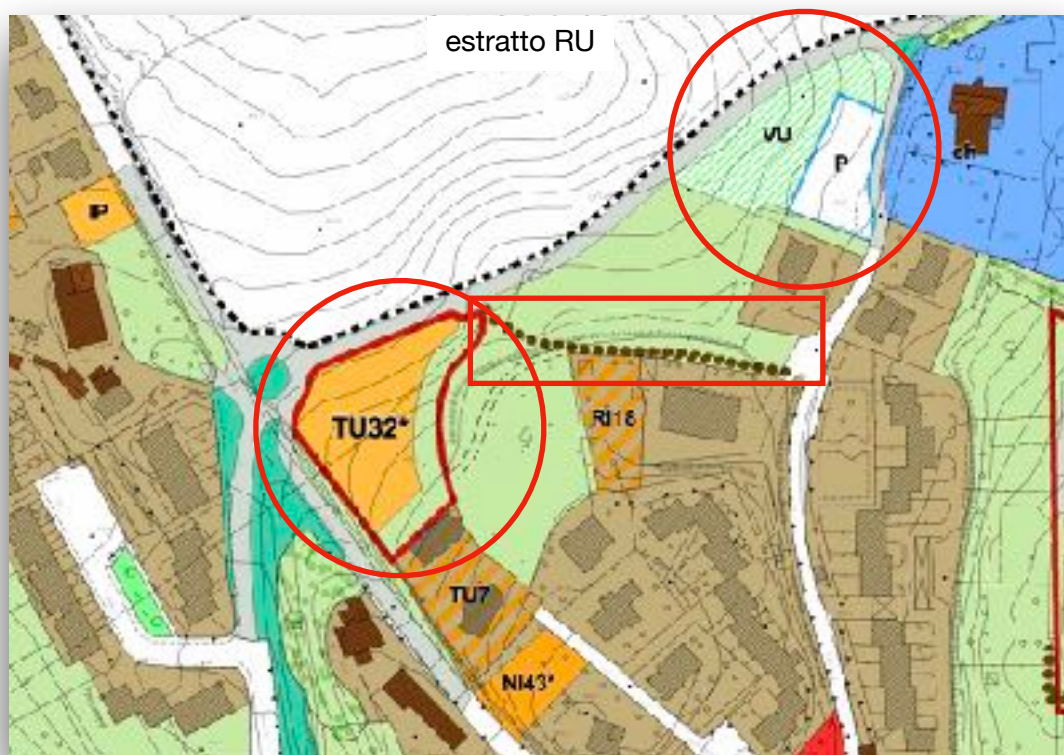
Il comparto è composto dall'area perimetrata come TU32, oltre alle aree per verde pubblico VU e parcheggio pubblico P, poste in adiacenza alla Chiesa. Nel comparto così descritto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici pari a 900 mq per parcheggi pubblici e 1.300 mq per verde pubblico.*

STRUMENTO DI ATTUAZIONE; *intervento a Piano Attuativo.*

FUNZIONI: *Quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).*

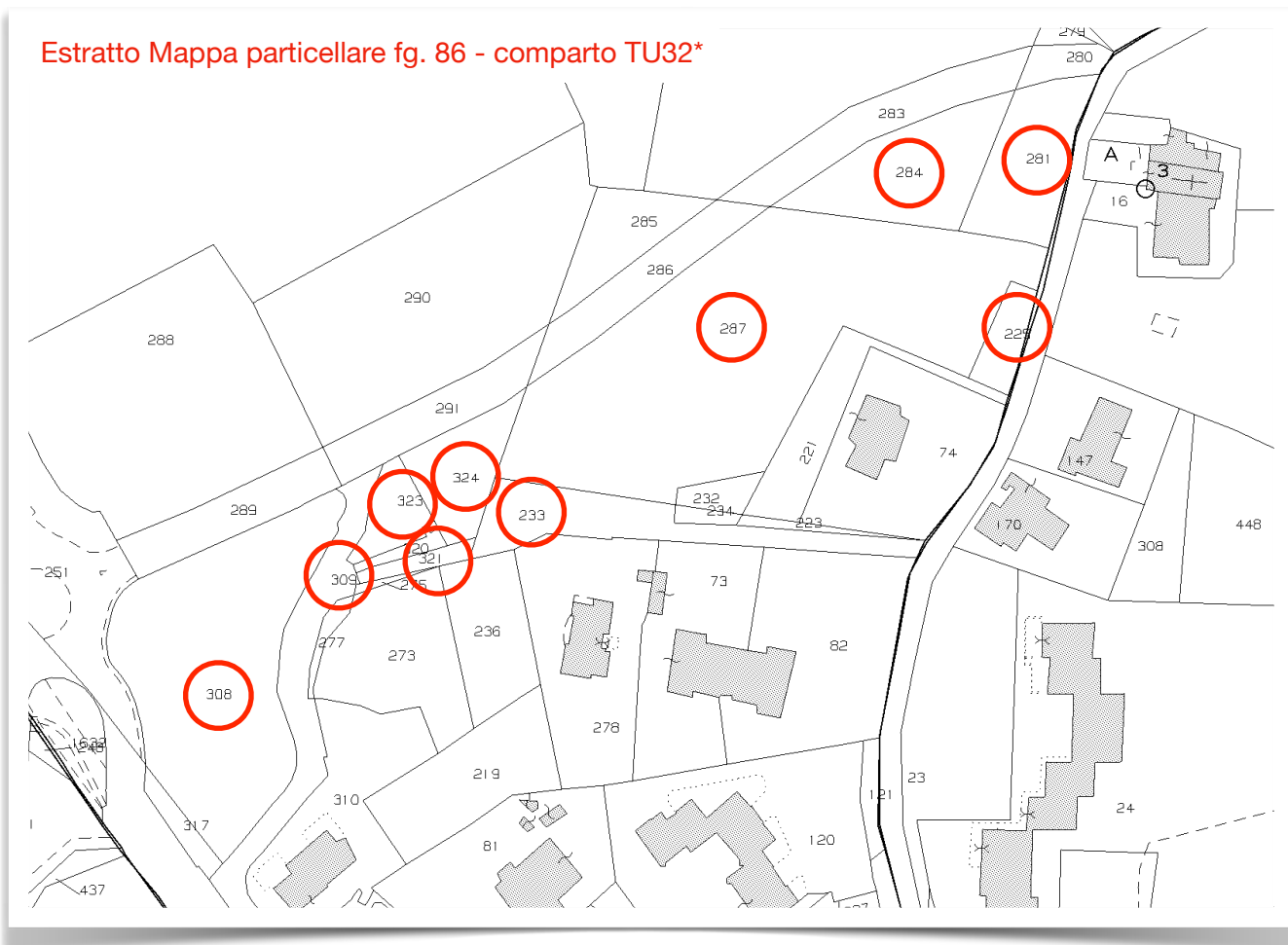
PARAMETRI URBANISTICI: *SUN 750 mq; SUL 865 mq e Vm 2.600 mc. con piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati o seminterrati.*

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: *dovrà essere sottoscritta l'autorizzazione all'uso pubblico del camminamento pedonale da via Caduti della Folgore a via Carpella."*



Catastralmente il comparto insiste sulle seguenti particelle o porzione di esse per un totale di circa 6.200 mq. di superficie territoriale:

- CT fg. 86 p.lle 308, 309, 321 parte, 324 parte, 233 parte, 287 parte, 284, 281, 225 come da estratto di mappa che segue.



Le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale all'interno del comparto sono le seguenti:

- Aree di Trasformazione Urbanistica TU32* - Superficie area 2368 mq. - Le funzioni sono quelle previste dall'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei): nello specifico **residenza**.
- Verde privato di pertinenza dell'edificato - art. 39 delle NTA del RUC - Superficie area 919 mq. - parti caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino o dalla conservazione delle sistemazioni agricole tradizionali. In tali aree dovranno essere mantenute le

alberature di dimensione superiore a 20 cm di diametro, eventuali spostamenti potranno essere valutati di volta in volta in funzione della tipologia delle essenze e della valutazione paesaggistica. Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle piscine, di parcheggi in green-pav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi di cui all'art. 48, comma 17 delle presenti norme, per una superficie non superiore a 8 mq. Sugli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e, nel caso di annessi precari comunque condonati ai sensi della normativa vigente la loro sostituzione con le tipologie degli annessi previste dal Regolamento di cui sopra: nello specifico **viabilità pertinenziale e percorsi pedonali**.

- Verde Pubblico, Verde Urbano e Parcheggi (VU) - art. 36 delle NTA del RUC - Superficie area 1.944 mq. - **comma 6)** Aree a **verde urbano e parcheggi**: il Regolamento urbanistico individua alcune aree con destinazione promiscua a parcheggio e verde urbano da realizzarsi in aree di espansione o comunque periferiche. I progetti, di iniziativa pubblica o privata, dovranno prevedere la sistemazione unitaria di tutta l'area individuata e dovranno essere realizzati in maniera da garantire una superficie permeabile non inferiore al 75% e una adeguata sistemazione con alberature di alto fusto.
- Parcheggi pubblici - art. 36 delle NTA del RUC - Superficie area 971 mq. - **comma 5)** I **parcheggi pubblici** esistenti sono individuati con apposito perimetro nelle tavole in scala 1/2000 delle presenti norme. I parcheggi di progetto sono individuati, oltre che dal perimetro, dalla sigla P, ad eccezione di quelli da ricavare all'interno delle aree di trasformazione urbanistica e delle aree produttive artigianali e/o industriali di espansione, ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

Comma 5 bis) Per i parcheggi a raso, nell'ambito di tale articolo, valgono le stesse disposizioni del *comma 5) dell'art. 33*: per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con strutture leggere: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere impermeabile nel rispetto del rispetto di copertura e delle norme sulla permeabilità dei suoli.

- Percorso pedonale - art. 45 delle NTA del RUC - **comma 6)** I **percorsi pedonali o ciclabili di progetto**, appositamente individuati nelle tavole 1/2.000 del Regolamento urbanistico costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici; la loro sezione minima nei tratti extraurbani è di m 1,5; saranno progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità anche ai portatori di handicap secondo la normativa vigente in materia. Il sottofondo sarà realizzato con sottofondo in terra battuta nelle aree a verde attrezzato e in battuto di cemento o elementi autobloccanti nei percorsi a margine della viabilità carrabile. I tracciati riportati in cartografia hanno valore indicativo, la definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili e degli itinerari ciclo-pedonali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri piano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo (stazioni di sosta, attraversamenti, etc.), in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

4. Lottizzazione residenziale

4.1 Premessa

L'intervento prevede la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale da posizionarsi per lo più baricentricamente rispetto ai lotti di pertinenza "A" di valle e "B" di monte.

La metratura complessiva messa a disposizione dallo strumento urbanistico comunale per l'edificazione è quella indicata dalla scheda del RU:

- SUN 750 mq.
- SUL 865 mq.
- Vm 2.600.

Oltre a quanto sopra il progetto proposto riprende quanto richiesto dalla normativa comunale:

- numero dei piani pari a 2 fuori terra;
- al piano interrato o seminterrato sono localizzate le autorimesse, i locali tecnici relativi all'impianto termico ed al trattamento delle acque, oltre cantina e/o locale accessorio;
- l'altezza di interpiano è compresa fra m 3,00 e m 3,30 (ndr: quota estradosso pavimento piano inferiore/pavimento piano superiore);

- la quota del piano terreno non supera di 80 cm. la quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura è inferiore al 50% del lotto edificabile;
- è stata garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- è previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo;
- gli alloggi superano tutti la Superficie Utile Lorda (SUL) di 45 mq. fissata dal RUC;
- sono stati previsti parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 2 della L. 122/1989 e comunque in numero doppio rispetto al numero degli appartamenti previsti;
- sono stati previsti posti auto a raso in ottemperanza all'art. 12 bis C. 5 dell'R.U.;
- benché l'intervento abbia una Superficie Utile Netta (SUN) superiore ai 450 mq. ed una Superficie Utile Lorda (SUL) maggiore di 520 mq. non sono previste realizzazioni attuate per stralci funzionali

Si precisa che l'esatto sedime dei fabbricati, il loro posizionamento all'interno del lotto, così come gli accessi carrabili e pedonali, i marciapiedi e le opere connesse, le finiture e composizioni dei prospetti ed in generale tutte le opere riguardanti la composizione architettonica verranno determinati con precisione in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

4.2 Schema caposaldo e quota di spicco fabbricati

La particolare orografia e geometria del lotto fabbricativo genera una pendenza di oltre il 20% lungo il versante nord-sud (60 mt. circa di lunghezza per oltre 12 mt. di dislivello di quota), inoltre la conformazione triangolare limita fortemente gli spazi trasversali.

Per sopperire a queste caratteristiche orografiche e geometriche ed al contempo utilizzare il più possibile la capacità edificatoria, è stato previsto il terrazzamento del terreno per consentire l'inserimento dei due edifici di progetto che saranno posti con il fronte principale parallelo a Via Caduti della Folgore.

Premesso che lo ZERO di progetto è individuato da piano quotato sulla caditoia in prossimità della rotatoria stradale di Via di Uopini, si prevede un terrazzamento su Via Caduti della Folgore per il "lotto A" ad una quota variabile di + 0,00/4,00 mt., mentre il secondo lotto è previsto ad una quota variabile di + 7,50/12,00 mt., alla stessa quota a monte della strada pertinenziale esistente, in pratica con identica giacitura rispetto al

recente edificio della TU7.

Per l'individuazione della quota di spicco del piano orizzontale del piano terra dei due fabbricati si prende a riferimento il profilo del terreno successivo al terrazzamento e s'individua un caposaldo su cui traslare verticalmente i nostri blocchi per una escursione compresa tra +/- 1,50 mt. dal suolo (vedi schema seguente).



4.3 Progetto e tipologia dei fabbricati

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici, orientati con l'asse longitudinale est-ovest (parallelo a Via Caduti della Folgore), costituiti da due abitazioni terra-tetto ciascuno con tipologia mono-bifamiliare.

I due edifici, pensati in forma gemella, sono composti da due corpi di fabbrica ognuno, adiacenti ed indipendenti tra di loro a meno del muro centrale di separazione tra le unità immobiliari. Sono distribuiti con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo. Le autorimesse (ai sensi art. 2 della 122/1989) ed i locali tecnici sono al piano interrato/seminterrato ed il sottotetto è dedicato alle soffitte non abitabili.

I prospetti, pur nella loro semplicità compositiva, sono contraddistinti dalla presenza di logge negli angoli dei fabbricati e dai volumi dei corpi scala posti a sud, affiancati e leggermente aggettanti rispetto al filo della muratura perimetrale dell'edificio. Le soluzioni progettuali, quanto a materiali, effetto materico, cromie e scansioni di pieni/vuoti di facciata sono improntate in considerazione a quanto già realizzato nell'edilizia circostante,



con particolare riferimento alla limitrofa lottizzazione TU7.

Per le finiture esterne sono previsti paramenti ad intonaco con colori delle terre in chiaro, possibilmente a calce, alternato a pietra (naturale o ricostruita) e/o laterizio faccia a vista.

Terrazzi e balconi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a

barre verticali.

La copertura è prevista a capanna, in tegole e coppi alla toscana, con la falda orientata a sud maggiormente inclinata rispetto a quella posta a nord per facilitare l'impiego e la resa di energie sostenibili.

Per il corpo scala in leggero aggetto rispetto al prospetto posteriore è prevista una copertura semi-piana per dare connotazione al volume e realizzare così anche un accesso al tetto.

Le recinzioni dei due lotti saranno realizzate in maniera unitaria ed omogenea per

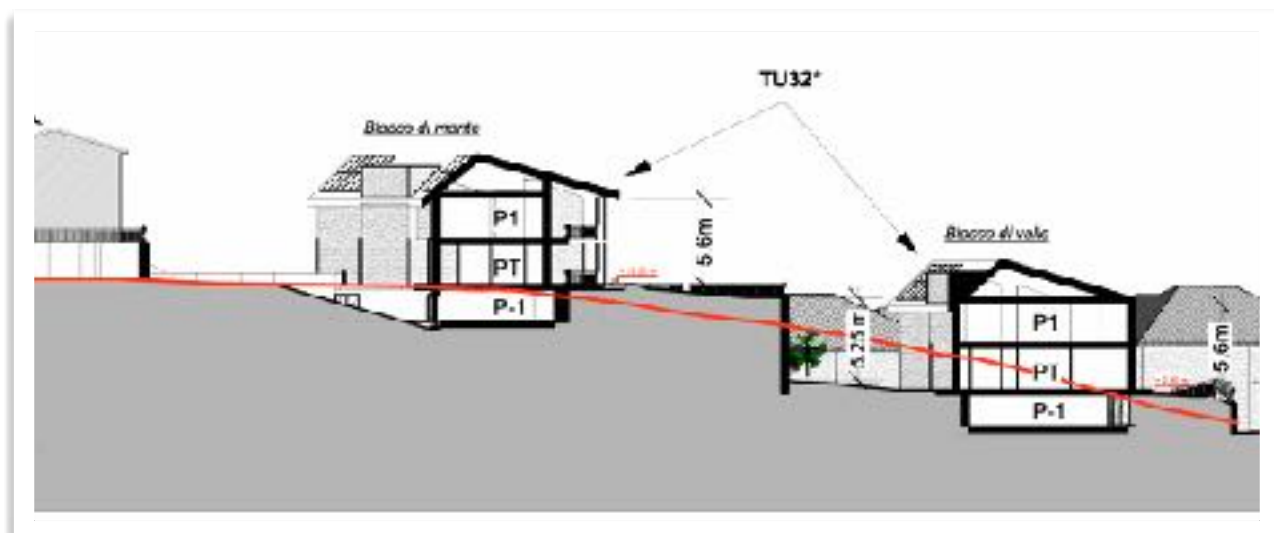


dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro e riprenderanno lo stesso linguaggio delle recinzioni presenti nella limitrofa lottizzazione TU7.

Nei fronti prospicienti la strada pertinenziale ed in generale in tutti le parti complanari tra interno ed esterno dei lotti le recinzioni saranno costituite da rete a maglia sciolta con paletti metallici a "T". Di preferenza infissi direttamente al suolo, oppure, dove questo non sia possibile, montate su muretti bassi di circa 30-40 cm. di altezza. In entrambi i casi da inverdire con messa a dimora di siepe vegetale in essenza autoctona, a meno che ciò non impedisca punti di vista dall'interno verso l'esterno della lottizzazione. L'altezza complessiva sarà essere contenuta entro 200 cm. di altezza.

Qualora la protezione e/o delimitazione sia inerente a lastrici, ingressi, passaggi pedonali in quota la recinzione sarà costituita interamente da parapetti murari, ringhiere o da situazioni miste per un'altezza complessiva di almeno 100 cm.. Le ringhiere sono previste ad elementi verticali distanti non più di cm. 10 tra loro.

Per la sistemazione esterna sono previste opere per livellamenti del terreno secondo la planimetria ed i profili di progetto, con i necessari sbancamenti e riporti dipendenti dalla conformazione orografica dell'area che saranno definiti con precisione nella fase esecutiva dell'intervento. Le opere di contenimento del terreno dovranno di preferenza essere realizzate in ingegneria naturalistica e terre armate con essenze tappezzanti e rampicanti autoctone. Qualora la natura e consistenza delle opere da realizzare non consenta di intervenire come indicato e si debba far ricorso a muri a retta in conglomerato cementizio, (come quelli esistenti su Via Caduti della Folgore e su Via Uopini), questi saranno nascosti alla vista mediante il loro totale inerbimento con essenze rampicanti autoctone. Nel caso in cui non sia possibile procedere all'inerbimento del muro di





contenimento questo dovrà essere rivestito in laterizio, pietra naturale o ricostruita o blocchi splittati.

Gli ingressi pedonali di pertinenza ai due fabbricati in progetto saranno realizzati in blocchetti posati a secco su fondazione in sabbia compattata risultando pertanto permeabile e quindi non computato ai fini del calcolo della superficie pavimentata. Per le sistemazioni dei giardini esterni (eventuali fioriere basse, muretti divisorii di proprietà) saranno adottate tecnologie a secco e utilizzo di essenze vegetali appropriate.

Unica eccezione potrebbe riguardare il muro a retta di confine tra i due lotti, dove verrà eretto un muro di contenimento per un'altezza di circa 5,00/5,50 m fuori terra. Qualora non sia possibile la sua esecuzione con interventi di ingegneria naturalistica si procederà alla sua realizzazione in conglomerato cementizio armato e con il suo totale inerbimento con verde verticale e/o piante rampicanti.

Il confine fra le due unità abitative facenti parti del medesimo edificio, invece, presenterà una delimitazione mediante muretti bassi e rete a maglia sciolta in aggiunta a siepi o rampicanti in essenze autoctone.

4.4 Percorsi meccanizzati

Per quanto riguarda i percorsi meccanizzati, i nuovi edifici predisporranno gli accessi carrabili ai garage sia direttamente da Via Caduti della Folgore, ad una distanza di almeno 12 mt. rispetto alla rotatoria stradale su Via di Uopini, che dalla strada di pertinenza dell'edificio, già esistente e realizzata nell'ambito del precedente intervento residenziale

della TU7. Gli accessi pedonali saranno individuati nelle immediate vicinanze degli stessi accessi carrabili.

5 Distanze dai fabbricati - Deroghe

Il comparto su cui insiste il Piano Urbanistico Attuativo TU32* è assimilato ai sensi del DM 1444 del 02/04/1968 alle zone territoriali omogenee "C", per cui:

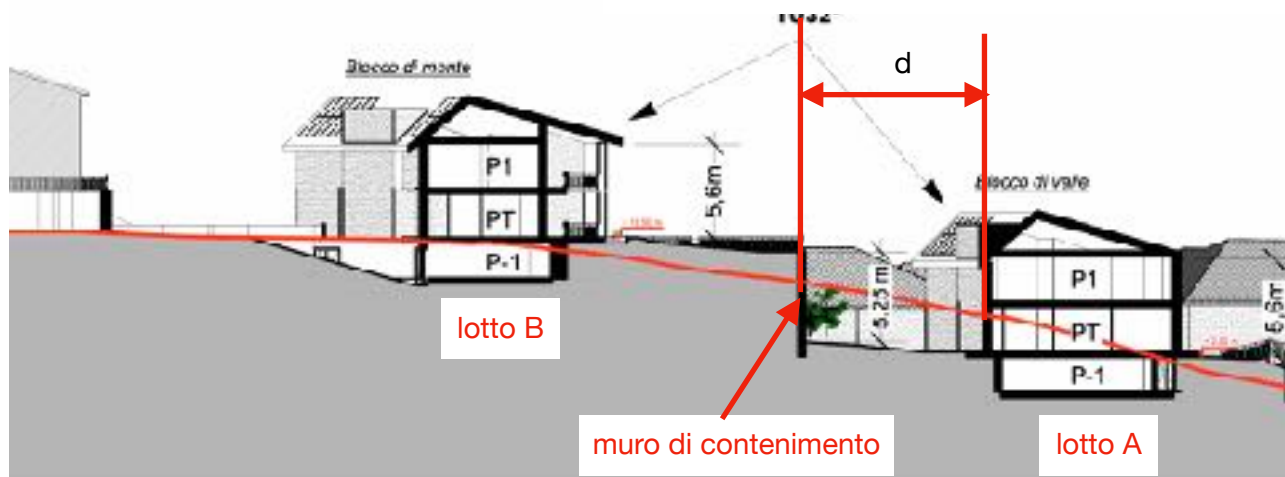
- distanza minima dai fili stradali pubblici e dagli spazi pubblici: 5,00 mt.;
- distanza minima dai confini: 5,00 mt.;
- distanza minima tra i fabbricati: 10,00 mt..

Considerato che

- si sta operando all'interno del perimetro di un Piano di Lottizzazione convenzionato, con previsioni planovolumetriche;
- l'andamento naturale del versante genera una notevole pendenza del terreno edificabile (oltre il 20% nel versante nord-sud);
- la particolare conformazione triangolare del lotto fabbricativo richiede l'inserimento di muri di contenimento del pendio e del terrazzamento del lotto;

visto quanto sopra sono ammesse distanze inferiori rispetto a quelle indicate all'art. 9 del DM 1444/1968 in particolare tra gli edifici ed i muri a retta di contenimento del terreno e del profilo della strada privata di pertinenza dell'edificato, qualora questi ultimi assumano la connotazione di "costruzione".

Deroga alle distanze minime in relazione a muri di sostegno qualora assimilati a "costruzione" di cui al DM 1444/68



5.1 Distanza dalla strada privata interna alla lottizzazione

In merito si segnala che la strada di servizio alla lottizzazione è una strada privata, interamente posta all'interno del comparto di cui ne fa parte e comune ai lottizzanti.

Potrebbe essere delimitata, inoltre, da un cancello rispetto alla viabilità di Via Caduti della Folgore (in conformità con le norme del codice della strada).

Caratteristiche (privata e completamente interna al comparto) che comportano la non applicabilità del limite dei 5,00 mt. dal confine tra i fabbricati e la strada stessa.

6. Aree a parcheggio (P) e verde urbano (VU) - Standard Tav. 4a

Le due aree da adibire a parcheggio pubblico e verde urbano dovranno rispettare lo standard previsto dal piano, pari a 1.300 mq. per il verde urbano e 900 mq. per il parcheggio.

L'esatto sedime delle due aree, così come gli accessi carrabili e pedonali, i marciapiedi e le opere connesse, così come l'illuminazione pubblica verranno definite con precisione in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

Nello schema proposto dal presente Piano Attuativo le misure minime a standard sono ampiamente rispettate. Vedi tabella sotto (Tav. 4a).

VERIFICA STANDARD URBANISTICI - SUL DI PREVISIONE (SE)					
SUL DI PREVISIONE (SE)	MQ./ABITANTE	ABITANTI INSEDIABILI			
865	25	34,6			
ABITANTI INSEDIABILI	STD. ISTRUZIONE E PARCHEGGIO PUBBLICO *	MQ. TOT. PARCHEGGIO PUBBLICO	STD. TOTALE	PREVISTO	VERIFICA
35	4,50	157,50	245	900	SI
35	2,5	87,50			
ABITANTI INSEDIABILI	STD. ATTR. COMUNI E VERDE PUBBLICO **	MQ. TOT. VERDE PUBBLICO	STD. TOTALE	PREVISTO	VERIFICA
35	2	70,00	385	1.300	SI
35	9	315,00			
* tali aree sanno comunque destinate a parcheggio in aggiunta al parcheggio pubblico					
** tali aree saranno comunque destinate a verde/parco in aggiunta al verde pubblico					
VERIFICA STANDARD URBANISTICI - Vm DI PREVISIONE (VE)					
Vm DI PREVISIONE (VE)	MC./ABITANTE	ABITANTI INSEDIABILI			
2.600	80	32,5			
ABITANTI INSEDIABILI	STD. ISTRUZIONE E PARCHEGGIO PUBBLICO *	MQ. TOT. PARCHEGGIO PUBBLICO	STD. TOTALE	PREVISTO	VERIFICA
33	4,50	146,25	228	900	SI
33	2,50	81,25			
ABITANTI INSEDIABILI	STD. ATTR. COMUNI E VERDE PUBBLICO **	MQ. TOT. VERDE PUBBLICO	STD. TOTALE	PREVISTO	VERIFICA
33	2	65,00	358	1.300	SI
33	9	292,50			
* tali aree sanno comunque destinate a parcheggio in aggiunta al parcheggio pubblico					
** tali aree saranno comunque destinate a verde/parco in aggiunta al verde pubblico					
N.B.: standard verificati applicando la condizione più sfavorevole legata alla SUL di previsione					

ART. 3 DM 1444 DEL 02/04/1968

6.1 Parcheggio pubblico (P)

Al fine del conteggio della superficie da destinarsi a parcheggio è stato fatto riferimento a:

- gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
- le corsie di distribuzione, le aree di manovra, le rampe e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

Sono state escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio e ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, tra cui la parte di terreno inerente il salto di quota tra l'area di parcheggio e Via Carpella.

È stata prevista la presenza di almeno 1 posto auto ogni 40 posti, o frazione, riservato alle auto e/o ai mezzi al servizio di persone disabili, in ottemperanza alla Legge 13/1989.

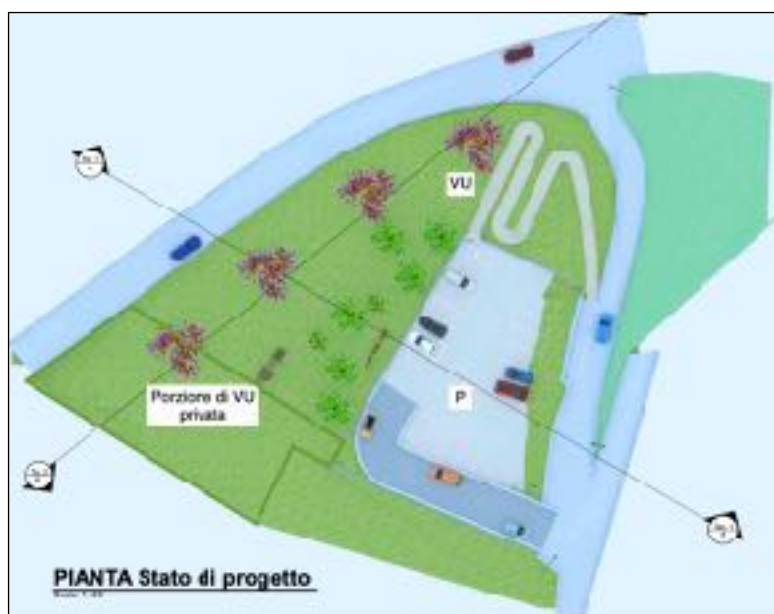
La pavimentazione degli stalli di sosta e dello spazio di manovra del parcheggio deve essere realizzata in materiale drenante (preferibilmente green-pav, autobloccanti o asfalti drenanti).

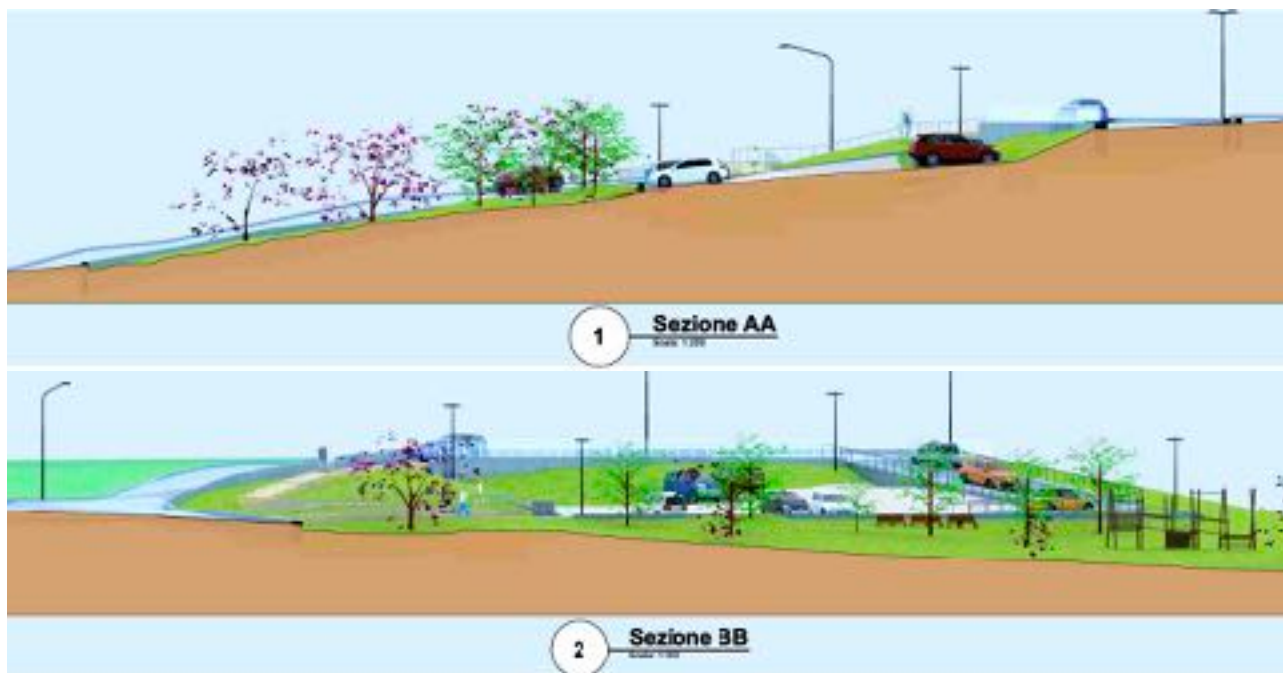
Eventuali sistemazioni inerenti la stabilità del pendio relativo al salto di quota tra la strada di Via Carpella ed il parcheggio dovranno essere attuate mediante interventi di ingegneria naturalistica, con terre armate e/o gabbioni metallici ed inerbimento del versante.

Ogni 4/6 posti auto deve essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto per garantire un ombreggiamento naturale agli stalli di sosta.

Tale disposizione potrà essere variata in fase di progetto esecutivo a seconda delle verifiche della disposizione degli stalli e degli spazi di manovra e delle esigenze di orientamento. Soprattutto nel caso che in accordo con l'Amministrazione Comunale venga dato seguito al comma 5 bis) dell'art. 36 e conseguente comma 5) dell'art. 33 in merito ad eventuali coperture degli stalli per la produzione di energie solari.

All'interno dell'area a parcheggio verrà riservato, da definire in fase





esecutiva, un percorso di accesso alle aree a verde pubblico adiacente che sarà realizzato con materiali drenanti e pavimentazione architettonica.

6.2 Verde Urbano (VU)

La sistemazione dell'area a verde urbano prevede una piantumazione con vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti.

Inoltre è prevista la messa a dimora di alberi ad alto fusto, da definire in accordo con l'ufficio preposto del Comune nel numero e collocazione.

Stesso dicasi per eventuali percorsi, che saranno definiti in fase esecutiva e prescritti esclusivamente in materiale drenante, accessori d'arredo ed illuminazione pubblica.

In ogni caso sarà evitata la realizzazione di aree con verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione.

Sempre in fase esecutiva saranno definiti gli accessi pedonali e l'accesso carrabile per i mezzi della manutenzione delle aree verdi.

7. Cabina elettrica di trasformazione (Enel)

Previa analisi dell'area con i tecnici Enel in merito alla dotazione delle dorsali e cabine di sezionamento della zona, è risultato che l'insediamento previsto per la TU32* dovrebbe trovare la sua alimentazione con diramazione dal sezionamento presente in prossimità della rotatoria stradale di Via di Uopini/Str. Prov. delle Badesse/Via Maestri del Lavoro.

Particolare interesse ha rivestito la possibilità di poter beneficiare della posa in opera di una cabina prefabbricata di trasformazione, tipo "MINIBOX" da collocare sul limitare del parcheggio pubblico di nuova realizzazione, a confine con l'area a verde urbano di progetto. Le sue dimensioni sono mt. 3,00 x 2,00 x 2,45 circa (larg. x lung. x altez.) e permetterebbe al gestore Enel di poter ricalibrare le forniture presenti nella zona.

Con tale installazione sarebbe possibile completare le dorsali nell'area servita da Via Quercebella e contemporaneamente servire le nuove realizzazioni del parcheggio pubblico e verde pubblico. Inoltre, mediante il percorso da effettuare parallelamente alla strada di Via Caduti della Folgore, nella parte lungo il terreno, senza dover intervenire nella parte asfaltata della strada, arrivare al lotto edificabile della TU32*.

La realizzazione della suddetta cabina sarà sottoposta all'accordo con l'Amministrazione Comunale ed alla cessione del diritto di superficie per l'effettivo ingombro in pianta del manufatto comprensivo di una fascia di rispetto per le manutenzioni ed una servitù di passo pedonale e carrabile per il suo raggiungimento.

8. Percorso pedonale di uso pubblico

Il percorso pedonale di uso pubblico previsto per il collegamento tra Via Caduti della Folgore e Via Carpella è individuato con tracciato che si snoda nel terreno a verde prospiciente Via Caduti della Folgore e si insinua tra l'edificato esistente, a mezza costa nel versante, con affaccio su Via Carpella.

L'esatto profilo, pendenza e sedime, con relativi accessori (delimitazioni a terra, sviluppo rampe e gradini, illuminazione, verde di corredo, etc.), verrà precisato in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

I materiali utilizzati ed il metodo di posa saranno di tipo drenante e le eventuali opere di sostegno per consolidamenti dei fronti, realizzazione di gradini e/o rampe di collegamento saranno eseguite con interventi di ingegneria naturalistica.

Al termine dei lavori, come prescrizione del Piano di Lottizzazione, dovrà essere sottoscritta la convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'uso pubblico del camminamento in oggetto.

9. Verifica superfici e volumi - Tav. 4b

Si riporta di seguito la tabella della verifica delle superfici e volumi come da indicazioni del RUC. Vedi tipologie e tabella sotto (Tav. 4b)

COMPUTO SUPERFICI E VOLUMI - VERIFICA REGOLAMENTO URBANISTICO					
SUL DI PROGETTO (SE)	MQ	N. ABITAZ.	TOT. SUL	SUL DI PREVISIONE RU	VERIFICA
PIANO TERRA	91,6				
LOGGE PIANO TERRA	3,70				
PIANO PRIMO	86				
LOGGE PIANO PRIMO	3,70				
SOTTOTETTO NON ABITABILE	25,80				
TOTALE MQ. 1 ABITAZIONE	210,80	4	843,20	865,00	SI
Vm DI PROGETTO (VE)	MC	N. ABITAZ.		Vm DI PREVISIONE RU	VERIFICA
PIANO TERRA x HU 2,70 MT.	247,32				
LOGGE PIANO TERRA x HU 2,70 MT.	9,99				
PIANO PRIMO x HU 2,70 MT.	232,2				
LOGGE PIANO PRIMO x HU 2,70 MT.	9,99				
SOTTOTETTO NON ABITABILE x HU 2,10 MT. (ponderata)	54,18				
TOTALE MC 1 ABITAZIONE	553,68	4	2.214,72	2600,00	SI
SUN DI PROGETTO	MQ	N. ABITAZ.	TOT. SUL	SUN DI PREVISIONE RU	VERIFICA
PIANO TERRA	74				
LOGGE PIANO TERRA	5,65				
PIANO PRIMO	74,5				
LOGGE PIANO PRIMO	5,40				
SOTTOTETTO NON ABITABILE	0,00				
TOTALE MQ. 1 ABITAZIONE	159,55	4	638,20	750,00	SI

10. Isola ecologica

In relazione al posizionamento dell'isola ecologica a servizio dell'edificio è stata individuata un'area su Via Caduti della Folgore, prossima all'intersezione con la viabilità privata di accesso veicolare alla TU32*.

Il terreno su cui è previsto il suo posizionamento è di proprietà dei lottizzanti e la piazzola di installazione sarà arretrata rispetto al marciapiede funzionale al camminamento che collegherà Via Carpella con Via Caduti della Folgore.

Avrà una dimensione sufficiente ad ospitare 4 contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti di provenienza domestica.

11. Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi - richiamo

In armonia al DPGR della Toscana 24/07/2018 n. 39/R i parametri urbanistici-edilizi indicati nel RUC per l'area di trasformazione TU 32* sono da leggere in raffronto a quanto indicato nel *“quadro delle definizioni uniformi”* e *“ulteriori specificazioni tecnico-applicative di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi”*, rispettivamente allegato 1 e allegato 2 al citato DPGR.

Siena 03/01/2023

Arch. Sandro Senni



Sommario

<i>1. Premesse</i>	<i>2</i>
<i>2. Descrizione fisica dell'area</i>	<i>2</i>
<i>3. Tipologia del Piano Attuativo, riferimenti e caratteristiche urbanistiche dell'area</i>	<i>3</i>
<i>4. Lottizzazione residenziale</i>	<i>7</i>
<i>4.1 Premessa</i>	<i>7</i>
<i>4.2 Schema caposaldo e quota di spicco fabbricati</i>	<i>8</i>
<i>4.3 Progetto e tipologia dei fabbricati</i>	<i>9</i>
<i>4.4 Percorsi meccanizzati</i>	<i>12</i>
<i>5 Distanze dai fabbricati - Deroghe</i>	<i>13</i>
<i>5.1 Distanza dalla strada privata interna alla lottizzazione</i>	<i>14</i>
<i>6. Aree a parcheggio (P) e verde urbano (VU) - Standard Tav. 4a</i>	<i>14</i>
<i>6.1 Parcheggio pubblico (P)</i>	<i>16</i>
<i>6.2 Verde Urbano (VU)</i>	<i>17</i>
<i>7. Cabina elettrica di trasformazione (Enel)</i>	<i>17</i>
<i>8. Percorso pedonale di uso pubblico</i>	<i>18</i>
<i>9. Verifica superfici e volumi - Tav. 4b</i>	<i>19</i>
<i>10. Isola ecologica</i>	<i>20</i>
<i>11. Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi - richiamo</i>	<i>20</i>