

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

(Provincia di Firenze)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PL64)

PER LA REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALI POSTE IN
AREA URBANIZZATA TRA PIAZZA CAMPOBELLO E VIA DEL TORRICINO
LOCALITA' PANICAGLIA, COMUNE DI BORGO SAN LORENZO.

PROPRIETA' : CAPECCHI Carla – SGUANJI Dina
SQUILLONI Cristiana – SQUILLONI Gian Filippo Maria
SQUILLONI Gianna – SQUILLONI Paola – SQUILLONI Patrizia
SQUILLONI Pier Luigi – SQUILLONI Teresa

TECNICI INCARICATI: arch. Paola GUIDOTTI - geom. Matteo CAFARELLI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SCALA : *****

DATA: Luglio 2021

TAV. A

Arch. Paola Guidotti
Corso G. Matteotti 108
Tel: +39 339-1713915
e-mail: guidotti.paola@tiscali.it

Geom. Matteo Cafarelli
Via Massarenti 9
Tel: +39 349-8797827
e-mail: matteo.cafarelli@tiscali.it

= RELAZIONE TECNICA =

Oggetto della presente relazione tecnica è la realizzazione del Piano di Lottizzazione n.64 del Vigente R.U., finalizzato alla realizzazione di fabbricati a civile abitazione sulle due particelle oggetto della scheda sopra riportata e allegata alla presente relazione. L'area oggetto di intervento è individuata al Catasto Terreni al foglio n. 64 particelle 205-343, posta in Frazione Panicaglia tra Via del Torricino e Piazza Campobello, di proprietà dei sig.ri Capecchi Carla – Squanci Dina - Squilloni Cristiana – Squilloni Gian Filippo Maria – Squilloni Gianna Squilloni Paola – Squilloni Patrizia – Squilloni Pier Luigi – Squilloni Teresa.-

L'area totale oggetto del presente progetto di edificazione è in attuazione nella scheda del Piano di Lottizzazione n. 64 e riguarda la sommatoria delle superfici fondiarie delle due particelle catastali interessate, suddivisa in due lotti destinati alla realizzazione di edifici privati residenziali.

L'individuazione dei due lotti di intervento deriva dalla suddetta scheda, la quale individua un Lotto "A" con superficie non inferiore al 50% per l'area oggetto di cessione congiunta a stipula di convenzione con il Comune di Borgo San Lorenzo - di cui alla Variante al RUC in seguito all'evento franoso del 2014 che ha interessato la Frazione di Panicaglia | Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 06.03.2019 Adozione Variante Parziale al RUC - al fine della ricollocazione delle superfici e dei volumi danneggiati e successivamente rimossi nell'area di frana stessa .

Sulla suddetta area sarà possibile una edificazione fino a 1.000mq di SUL, oggi Superfici Edificabile, di cui all'art. 10 del DPGR 39/R del 2018.

Sull'area residua, individuata negli elaborati grafici come Lotto B, sarà dunque possibile invece una edificazione da parte dei privati fino a 750mq. di SUL oggi Superfici Edificabile, di cui all'art. 10 del DPGR 39/R del 2018.

L'intervento verrà attuato mediante pianificazione urbanistica attuativa di insieme oggetto della presente relazione e tramite successivi interventi diretti, individuati tramite stralci funzionali inerenti i due Lotti indicati A e B – Vedi Tav.8 allegata - a seguito del rilascio dei rispettivi permessi a costruire.

L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire per stralci funzionali ivi compreso l'allacciamento ai sottoservizi e linee di distribuzione già presenti nell'area urbanizzata perimetrale, essendo il lotto nella sua interezza all'interno del territorio Urbanizzato di Panicaglia.-

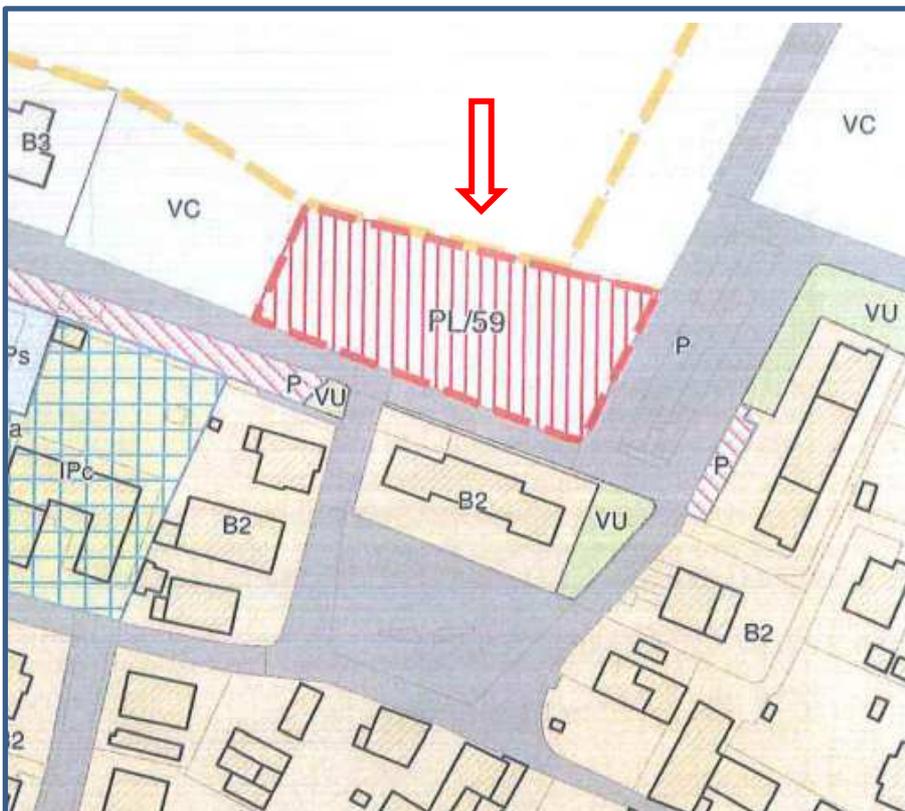
Nell'area esterna al perimetro di lottizzazione , corrispondente al marciapiede pubblico, risultano realizzati il solo cordonato e la pubblica illuminazione.-

Sarà portato a completamento con finitura in asfalto o in cemento rigato, previo accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Lorenzo – Lavori Pubblici.-

Si precisa che gli enti erogatori dei servizi interessati (servizio idrico / fognario ed elettrico) sono stati interpellati al solo fine degli allacci privati, mediante Pec di richiesta di fattibilità (Vedi Tav. D allegata) dei quali si allegano pareri preventivi di fattibilità.-

L' area di cui alla scheda di Lottizzazione non è interessata da vincoli di alcun tipo .-

Di seguito vengono riportati gli estratti di RUC, ovvero della scheda di trasformazione relativa all'area in oggetto



ESTRATTO DELLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE PL64



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 64 – PARTICELLE 205-343

SITUAZIONE ATTUALE

L'area oggetto del presente piano di lottizzazione si trova in area urbanizzata, in prossimità del parcheggio pubblico di Piazza Campobello, e fiancheggiata da edifici per civile abitazione plurifamiliari di recente costruzione, prospicienti sia la piazza stessa, sia Via del Torricino e disposti per lo più su due piani fuori terra, oltre piani seminterrati/interrati ad uso cantine-garages.

Le finiture dei fabbricati esistenti prospicienti l'area in oggetto sono per lo più intonacati, alcuni con infissi esterni e persiane in legno, altri con avvolgibili, terrazzi con ringhiere metalliche, ed alcuni edifici con parapetti piani in cls.

L'area in oggetto si apre sul lato Nord verso gli Appennini, sul lato Est verso il parcheggio pubblico e la Piazza Campobello, sul lato Est prosegue un'area coltivata fino all'insediamento successivo, ed il lato Sud prospiciente Via del Torricino ed i prospetti tergalì dei condomini che hanno accesso dalla viabilità parallela.

L'area rilevata risulta pressoché pianeggiante, circondata da una fascia ad L esterna alle particelle in oggetto (Fgl.64 part.205-343) - prospiciente le viabilità pubbliche - corrispondente ad area pubblica di proprietà comunale già dotata di cordonato di delimitazione nonché di pozzetti per le linee elettriche per la pubblica illuminazione presente - difatti vi si trovano già n.4 lampioni funzionanti - oltre ad armadietto Enel e pozzetti Telecom.

L'area rilevata con strumento a cura di topografo da noi incaricato, ha dato come risultato effettivo di Superficie Fondiaria Complessiva - *derivante dal calcolo delle figure geometriche necessarie alla determinazione di tale superficie / Vedi Tav. I allegata* - un totale di mq.2.635,50, contro i mq.2.815 "Catastali " riportati nella scheda di trasformazione PL64 .-

Dalla visura catastale infatti l'area interessata risulta essere pari a:

- Foglio 64 part.205 = Mq.1.280
- Foglio 64 part.343 = Mq.1.535

Per un totale di Mq.2.815

Tenendo conto del rilievo effettuato con superficie complessiva pari a Mq.2.635,50, se ne deduce che il 50% di area oggetto di cessione al Comune di Borgo San Lorenzo dovrà essere superiore o uguale a Mq.1.317,75.

Nell'elaborato grafico allegato nella Tav. I tale verifica di calcolo e ripartizione nei Lotti A e B si riporta ad una superficie di Mq.1.320,80 per il Lotto A, oggetto di cessione (superiore al 50% della superficie effettiva) e di conseguenza, l'edificazione privata che avverrà sul Lotto B, presenterà la superficie fondiaria rimanente di Mq.1.316,72.-

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di edifici unifamiliari e/o plurifamiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici riportati nella Scheda di Trasformazione PL64, con SUL massima consentita (ovvero calcolata secondo la **Se** di cui all'Art. 10 del D.P.G.R. 39/R) pari a mq.1.750, di cui la realizzazione di Mq.1.000 consentita sull'area oggetto di cessione al comune, congiuntamente all'atto di stipula della convenzione.

Tale superficie da prevedersi su un'area pari almeno al 50% della Superficie Territoriale rilevata, ed individuata negli elaborati grafici alla lettera A, Lotto A.

La restante Sul residua (Se) pari a mq.750 sarà realizzata sul Lotto B, come riportato nelle tavole di progetto, e corrispondente ad una Superficie Territoriale uguale o inferiore al 50% dell'area rilevata.

Gli edifici progettati non dovranno avere più di due piani fuori terra, oltre agli eventuali piani interrati ad uso cantine o garages, con altezza massima fuori terra consentita pari a mt.9.00.-

La destinazione consentita sarà esclusivamente residenziale.-

Le caratteristiche indicate nella scheda di trasformazione, riportano in sintesi ad una progettazione "a borgo", di conseguenza nella scelta tra le tipologie edilizie consentite, saranno preferite quelle in cui le varie unità saranno raggruppate, anziché presentare unità isolate, e con la formazione di corte interna o terzale.

Il presente Piano prevede in entrambi i lotti edifici sia unifamiliari, sia plurifamiliari, terratetti in proprietà esclusiva di piccole o grandi dimensioni, con resedi private e garages sia ai piani interrati sia ai piani terra, nel rispetto delle superfici minime dettate dal RUC vigente .-

Le caratteristiche in termini di materiali e colori utilizzati sarà omogenea sui due lotti al fine di individuarlo come unico intervento anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali. I fabbricati potranno avere copertura a capanna e/o a padiglione, tipologie entrambe presenti nei fabbricati circostanti l'area di intervento.

I fabbricati previsti sul Lotto A, a favore di coloro che hanno perso la propria abitazione con l'evento franoso del Febbraio 2014, saranno equivalenti in termine di superfici, alle loro abitazioni pre-frana -esistenti, e suddivisi in tre stralci di intervento, corrispondenti alle esigenze delle famiglie che hanno subito gli eventi franosi del 2014, per cui passibili di intervento di edificazione differito nel tempo in base alle esigenze, necessità, ed ai tempi della demolizione dei fabbricati oggetto di trasferimento di SUL.

I fabbricati previsti sul Lotto B, oggetto di realizzazione e alienazione a privati, saranno suddivisi in unità abitative che tengano conto delle superfici minime degli alloggi di cui al R.E. e del RUC vigente , per cui potranno essere progettate unità con varie metrature in modo tale da coprire una maggior utenza e differenti richieste.

Le distanze dai confini e tra fabbricati, in rispetto agli artt. 25 e 27 del R.E., sono riportate graficamente, rispetteranno il minimo di mt.5 dal fronte strada, sia su Via Torricino che su Piazza Campobello, seguendo l'allineamento alla viabilità perimetrale per l'intera lunghezza prospiciente l'area edificabile di cui al PL64. Inoltre, la nuova suddivisione delle aree tra Lotto A, oggetto di cessione, e Lotto B, porterà al rispetto

delle suddette distanze anche tra i fabbricati progettati all'interno dei due lotti sopracitati, oltre che tra fabbricati e nuovo confine di proprietà.

Nella Tavola n.8, oltre alla individuazione degli stralci funzionali realizzabili con singoli Permessi a Costruire, viene riportato il calcolo della superficie a parcheggio privato nel rispetto dell'art.28 del R.E. ed art. 62 del R.U, nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di nuova superficie edificabile, così come riportato nell'elaborato grafico e tabella relativa.-

Il suddetto calcolo si riferisce ad una ipotesi progettuale di massima indicativa ai fini della presentazione della presente Lottizzazione .-

I permessi a costruire futuri, ne verificheranno di volta in volta la superficie effettiva necessaria ai fini appunto della l. 122/89 ,sia questa al piano interrato o solo al piano terreno di pertinenza .-

I fabbricati presenteranno aggetti corrispondenti a balconi, terrazze, nel rispetto dell'art.56 del R.E. e riportati graficamente nell'elaborato Tav.7 inerente le tipologie edilizie ed esempi di unità abitative.

Ogni alloggio avrà garantita sufficiente illuminazione e aereazione trasversale, di cui all'Art.73 del RE in merito ai requisiti aereazione e dimensionamento dei locali, e dotato di comfort abitativo dettato dalle vigenti normative in campo di nuova costruzione, inerenti l'isolamento delle superfici opache, tetto e facciate, oltre all'aspetto impiantistico in cui l'efficientamento ed il risparmio energetico intervengono anche su scelte tecnologicamente piu' avanzate, come pompe di calore e riscaldamento con pannelli radianti a pavimento.-

MATERIALI E FINITURE

I materiali e le finiture di cui alla rappresentazione grafica della Tav.5, saranno in continuità con i fabbricati prospicienti l'area di intervento.

Le coperture, a capanna o padiglione, saranno in laterizio, con manto in coppi e tegole o portoghesi, con calate e docce in rame, oltre a comignoli in muratura;

Le gronde saranno lignee o in cls in seguito alla scelta caratterizzante il progetto strutturale che accompagnerà i singoli permessi a costruire in attuazione al presente Piano di Lottizzazione;

Il paramento murario, che per efficientamento energetico, sarà dotato di apposito strato coibente, avrà una finitura con rasatura tipo intonaco, in colori chiari da stabilire con campionatura congiuntamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Lorenzo;

Potranno essere presenti porzioni di facciate rivestite in lastre di materiale lapideo o lastre in gres per esterni, con colori naturali, in campionature, ovvero dal grigio (colore della pietra serena o colombino) al marrone (colore tipo pietra forte);

Balconi e terrazze avranno idoneo parapetto, in muratura, pieno, da intonacare e verniciare, e/o con ringhiera metallica;

Le resedi private saranno perimetrati e suddivisi con rete verde a maglia sciolta oltre a siepe da realizzarsi con essenze autoctone, come l'alloro o l'olea;

Le pavimentazioni esterne, marciapiedi e collegamenti, saranno eseguite con autobloccanti e cordoni di contenimento o in alternativa con pietra locale;

La viabilità interna ai lotti sarà in autobloccanti drenanti o in ghiaia, al fine di garantire la permeabilità dei suoli come da elaborato di calcolo;

Rimane inteso che la sagoma riportata e calcolata negli elaborati grafici allegati è indicativa, pur nel rispetto dei due piani fuori terra e dell'altezza massima consentita di mt.9.00, ma potrà essere suscettibile di modifiche e cambiamento, nel rispetto della massima Superficie edificabile pari a mq. 1.000 per il Lotto A e Mq.750 per il Lotto B, e nel rispetto delle distanze tra fabbricati e confine del lotto edificabile e tra prospetti finestrati fronteggianti.-

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Come da parametri urbanistici di cui alla scheda di trasformazione allegata, la Superficie Fondiaria è stata calcolata nella sua interezza, sommatoria delle particelle 205 e 343 del foglio 64 del Catasto Terreni di Borgo San Lorenzo, e definite le due aree di intervento denominate Lotto A, oggetto di cessione con atto di stipula di convenzione con il Comune, destinato ai frantati del 2014, e Lotto B, oggetto di edificazione da parte di privati. Su tali lotti la superficie edificabile massima consentita sarà 1.000mq per il lotto A e 750mq per il Lotto B. La sagoma riportata negli elaborati grafici è indicativa e comunque ne verifica le superfici edificabili massime consentite.

$H = \max 9.00\text{mt}$

Piani fuori terra = 2

SUL (se) = mq. 1.750

I parametri sopra riportati sono meglio riportati nella tavola di progetto n° 8, nella quale, in base ad una ipotesi di progetto riporta il calcolo delle singole superfici dei fabbricati per lotto, e le sezioni tipo indicano le altezze di progetto di massima ipotizzato.-

SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE ED ACQUE METEORICHE

L'impianto di pretrattamento delle acque reflue domestiche e assimilate, composto da fosse biologiche tricamerale, o fosse Imhoff, e pozzetti degrassatori, sarà dimensionato secondo il calcolo indicato da Publiacqua S.p.A. , ovvero nella misura minima di 1 mc ogni 35mq di sul, dove vengono convogliate le acque reflue nere e le acque saponose. Successivamente le acque decantate vengono indirizzate in un pozzetto di ispezione, posto nel resede privato o condominiale dei fabbricati, per poi andare in pubblica fognatura. Le acque meteoriche, invece, vengono raccolte individualmente per essere indirizzate nel un pozzetto di ispezione collegato alla pubblica fognatura.-

Il tutto tenendo in considerazione il regolamento edilizio vigente ed il Regolamento AATO 3.

Le acque saponose, invece, saranno convogliate in singoli o collettivi pozzetti sgrassatori, con cubaggio minimo di 1,00 mc, le cui tubazioni in uscita andranno ad

immettersi nei pozzetti di ispezione verso la fognatura pubblica già presente sotto la sede stradale.

Si rimanda all'elaborato grafico di progetto con schema indicativo , Tavola n° I I .-

Dimensionamento dell'impianto

Secondo le normative ATOO 3, per le civili abitazioni, bisogna considerare 1 A.E. (abitante equivalente) ogni 35,00 mq di superficie utile, ora corrispondete alla Superficie Edifica/Edificabile (SE), pertanto:

A.E. (abitanti equivalenti) = SE (superficie edificata/edificabile) / 35,00 mq =

Pozzetto ad interruzione idraulica (sgrassatore)

Questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente con un minimo assoluto di mc. 1,00.

Dimensionamento fossa biologica bicamerale:

Questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,0225 per ogni abitante equivalente con un minimo assoluto di mc. 3,00.

Descrizione del funzionamento dell'impianto

L'impianto di pretrattamento delle acque reflue domestiche e assimilate saranno convogliate in una fossa del tipo bicamerale, all'interno della quale verranno convogliate le acque nere provenienti dai vasi WC, mentre le acque saponose, provenienti da cucine, lavabi, elettrodomestici e, in genere, da tutti quegli apparecchi la cui utilizzazione comporta l'impiego di saponi, detersivi, nell'ambito domestico, saranno convogliate nel nuovo pozzetto sgrassatore.

Le acque trattate in uscita dal pozzetto sgrassatore saranno innestate nel pozzetto di ispezione e da quest'ultima saranno convogliate nella fognatura esistente.

Acque meteoriche

Le acque meteoriche provenienti dai pluviali delle coperture saranno mantenute e raccolte nelle cisterne ubicate nelle resedi private o in parti condominiali. Il troppo pieno di tali cisterne sarà convogliato al pozzetto di ispezione finale, prima dell'uscita dal lotto di pertinenza.-

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Relativamente alla verifica del superamento delle barriere architettoniche, trattandosi di nuova edificazione, dovrà essere verificato il requisito di Visitabilità, come riportato dalla L. 13/89 e successivo D.M. 236/89 e dalle linee guida ovvero:

I percorsi esterni saranno di idonea larghezza per consentire la percorrenza e l'inversione di marcia da parte di persone con impedita o ridotta capacità motoria, oltre ad una pendenza massima consentita per le rampe pari al 5% di raccordo tra marciapiede pubblico e accesso alle abitazioni, siano esse monofamiliari, sia plurifamiliare in condominio. I percorsi esterni saranno dunque Accessibili, mentre le singole unità oggetto di intervento avranno caratteristiche di Visitabilità, ovvero sarà garantito, a persone con impedita o ridotta capacità motoria, l'accesso agli spazi di relazione ed almeno ad un servizio igienico. Per ogni unità immobiliare.

Si rimanda alla tavola n. 10 allegata alla presente relazione per mostrare i percorsi esterni ai fabbricati ed i collegamenti con il marciapiede pubblico e la viabilità. Per i percorsi interni viene rimandato lo schema in dettaglio alla presentazione dei successivi permessi a costruire per stralci funzionali.-

VERIFICA PARCHEGGI

La Legge 122/89, individua la superficie minima da destinare a parcheggi e spazi di manovra in ragione di 1mq ogni 3mq di Superficie Edificabile.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 62 del R.U. comma 1 lettera b , si precisa che le unità immobiliari costituite avranno ciascuna un posto auto/ garage assegnato in uso esclusivo .-

Per i calcoli e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, si rimanda alla tavola 8 allegata alla presente relazione.-

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

L'art.26 comma 2 della DPGR 39R/2018, impone che il progetto contenga specifiche indicazioni tese alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, con il requisito minimo che almeno il 25% della superficie fondiaria (SF) risulti permeabile.

Tale requisito è ampiamente verificato, come risulta nella tavola 9 allegata alla presente relazione.-

TERRE DI SCAVO

L'area oggetto d'intervento è attualmente un'area a verde privata e le terre di scavo del cantiere verranno in parte riutilizzate in loco per i rinfilanchi delle pareti controterra. La quantità residua sarà gestita come rifiuto e pertanto conferita a discarica autorizzata.-

REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Nell'ambito delle successive istanze di Permesso di Costruire di cui agli Stralci funzionali indicati graficamente nella Tav.8, il tecnico abilitato allegherà apposito R.A.P. (Relazione Acustica Preventiva) riportante gli accorgimenti tecnico-pratici per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997.

I tecnici
Arch.Paola Guidotti e Geom. Matteo Cafarelli

Borgo San Lorenzo 08.07.2021

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

(Provincia di Firenze)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PL64)

PER LA REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALI POSTE IN
AREA URBANIZZATA TRA PIAZZA CAMPOBELLO E VIA DEL TORRICINO
LOCALITA' PANICAGLIA, COMUNE DI BORGO SAN LORENZO.

PROPRIETA' : CAPECCHI Carla – SGUANCI Dina
SQUILLONI Cristiana – SQUILLONI Gian Filippo Maria
SQUILLONI Gianna – SQUILLONI Paola – SQUILLONI Patrizia
SQUILLONI Pier Luigi – SQUILLONI Teresa

TECNICI INCARICATI: arch. Paola GUIDOTTI - geom. Matteo CAFARELLI

ESTRATTI E CARTOGRAFIA

SCALA : *****

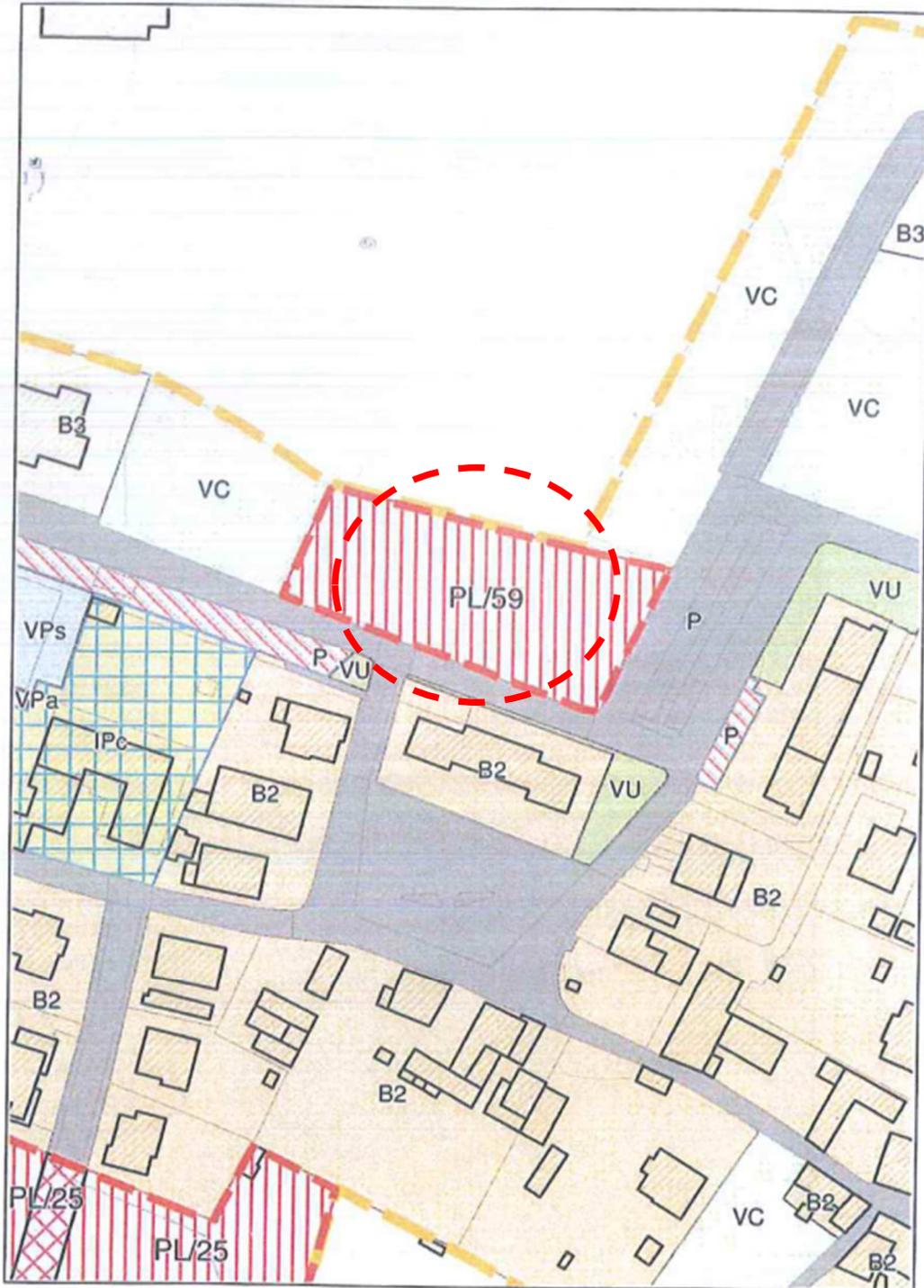
DATA: NOVEMBRE 2020

TAV. B

Arch. Paola Guidotti
Corso G. Matteotti 108
Tel: +39 339-1713915
e-mail: guidotti.paola@tiscali.it

Geom. Matteo Cafarelli
Via Massarenti 9
Tel: +39 349-8797827
e-mail: matteo.cafarelli@tiscali.it

ESTRATTO VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO
PIANO LOTTIZZAZIONE N. 64 – Vedi Tav. I allegata



Edificio oggetto del presente procedimento edilizio.-