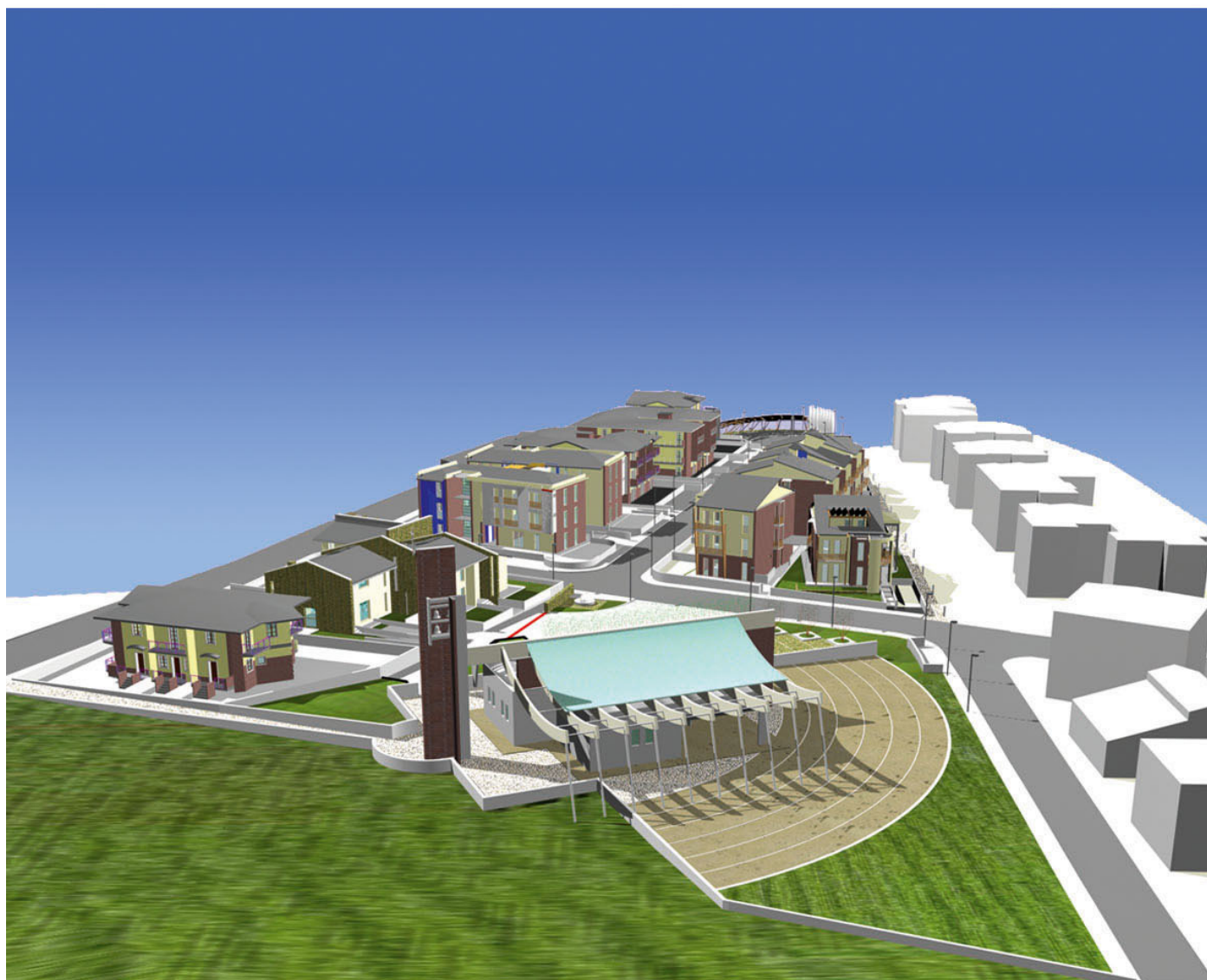


PROPRIETA': EDILIZIA MODERNA di Vivai snc, Dott. Tanga Arrigo, Dott. Dilaghi Cesare, Dott.ssa Dilaghi M. Elena, Sigg. Rotelli Giuliana, Anna, Luana, Duchini Anna, Sigg. Borgia Donato, Raffaele, Massimo

PROGETTISTI: Dott. Arch Claudio STARNINI  
Dott. Arch. David LEONINI  
collaboratore: Dott. Arch Simone MORSELLI

## **RELAZIONE DI FATTIBILITÀ**

## **PIANO DI LOTTIZZAZIONE CT02 - Loc. "I Piani" RAPOLANO TERME (SIENA)**



## 1 - RELAZIONE DI FATTIBILITA'

Il P.D.L. è conforme a quanto previsto dagli S.U.V.:

- ✓ **P.S.:** *Piano Strutturale* approvato con D.C.C. N° 27 del 31/03/05; l'area di intervento è inserita all'interno delle "aree di frangia" - Art 33 subsistema urbano di Rapolano e di Serre SBF.4.1. - ambito 4.1.A.3.
- ✓ **R.U.:** *Regolamento Urbanistico* adottato con D.C.C. 53 del 11/07/2008, approvato con D.C.C. n° 67 del 27/11/2009 : **TCr1- Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti a prevalente funzione residenziale - comparto unitario CTO2 I Piani . Art. 56 delle NTA:**

### CTO2 – Rapolano Terme – Ubicazione: località "I Piani"

*C.f.r. NTA art 56 pag 78: "Il R.U. individua, secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente, l'ambito di applicazione del Piano Attuativo all'interno del quale si applica la disciplina generale definita dalle presenti norme al fine di attuare gli interventi edilizi soggetti a procedura diretta, la realizzazione degli standard urbanistici e la relativa cessione e/o monetizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (mobilità, parcheggi e verde elementare). Il Piano di Lottizzazione esteso a tutto il comparto con progettazione degli spazi esterni inerenti la confinante zona F .....*

#### **OBIETTIVI STRATEGICI:**

- *ridisegno complessivo dell'area attorno alla Chiesa dei piani*
  - *coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale (art. 22 –SBT2.A7 - AMBITO RIPIANI TRAVERTINOSI)*
- le azioni da perseguire nella redazione del Piano Attuativo, dovranno essere rivolte alla riqualificazione di sistemi insediativi ed al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Rapolano Terme*
- *le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di massima utilizzazione delle aree aperte compatibilmente con criteri d'inserimento ambientale limitando eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante.*
  - *In particolare il Piano di Lottizzazione dovrà essere elaborato unitariamente per tutto il CTO dovrà :*
    - privilegiare insediamenti di tipo intensivo a palazzine plurifamiliari su lotto con giardino nell'ambito identificato con la sigla A all'interno del Comparto TCr1, secondo quanto previsto dalla successiva tabella che definisce i parametri edilizi di dettaglio privilegiare insediamenti di tipo estensivo e villini isolati con giardino nell'ambito identificato con la sigla B all'interno del Comparto TCr1, secondo quanto previsto dalla successiva tabella che definisce i parametri edilizi di dettaglio, prevedere la rinaturalizzazione delle aree verdi con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi (olivi, alberi da frutto etc.) coerenti con i caratteri di ruralità dei luoghi il Piano attuativo dovrà comprendere la progettazione completa della Piazza prevista per la prospiciente Chiesa dei Piani e dovrà prevedere il recupero, ai soli fini pedonali e ciclabili, dell'attuale strada vicinale posta a confine ovest dell'ambito A con la zona già edificata (ovest), il percorso dovrà collegare il prolungamento di Via Firenze fino a raggiungere e ricollegarsi della*

FAS ed al sistema pedonale del CTO 6 (ambiti urbani per insediamenti integrati alla residenza TCr2) oltre alla realizzazione e cessione dell'area inerenti alle opere di urbanizzazione primaria di cui agli standard previsti per gli ambiti A e B, prevedere la progettazione e realizzazione della viabilità di quartiere e del parcheggio così come identificato nella cartografia di RU ( tali aree saranno da considerare in aggiunta agli standard minimi da applicare in sede di attuazione del piano di lottizzazione interni agli ambiti A e B) con obbligo di cessione gratuita, in particolare:

- Il prolungamento della Via Firenze
- il parcheggio prospiciente la Chiesa dei Piani
- i percorsi pedonali e ciclabili

**PARAMETRI TERRITORIALI CTO**

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) esteso all'intero il comparto includendo la progettazione e realizzazione della strada di attraversamento alla lottizzazione prolungamento Via Firenze e un parcheggio prospiciente la Chiesa e laterale all'ambito B, oltre il percorso pedonale pubblico che collega gli spazi esterni alla Chiesa con la nuova viabilità prevista dal RU a margine est del CTO .

Superficie territoriale del St = 12.300 MQ

Indice territoriale It = 1,50 MC/MQ

Parcheggi esterni TCr1 mq. 1.100 come da schema urbanistico definito nella cartografia dello zoning del RU – salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

Prolungamento Via Firenze e percorso pedonale esterni TCr1 mq. .... come da schema urbanistico definito nella cartografia dello zoning del RU – salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

<b>PARAMETRI TERRITORIALI riferiti a tutto il CTO2</b>	
<i>Superficie territoriale del comparto St = 12.300 mq</i>	
<b>Volume massimo edificabile sull'intero comparto Vt = 18.500 mc</b>	
<b>Indice territoriale It = 1,50 mc/mq</b>	
<b>Parcheggi esterni Tcr1</b>	1100 mq

<b>PARAMETRI ambito A</b>	
<i>Superficie territoriale - St = 8600 mq</i>	
<b>Volume massimo edificabile V = 15.000 mc</b>	
STANDARS URBANISTICI PUBBLICI (art.3 del DM 02/04/1968 n° 1444, così suddivisi:	<i>Standard di riferimento 80 mc/ab</i>
<u>1- urbanizzazione primaria</u>	
● verde attrezzato primario di quartiere	3,0 mq/ab
● aree a parcheggio	2,5 mq/ab
<u>2 – urbanizzazione secondaria (da monetizzare)</u>	12,5 mq/ab

<b>PARAMETRI ambito B</b>	
<i>Superficie territoriale - St = 2000 mq</i>	

Volume massimo edificabile <b>V = 3500 mc</b>	
STANDARS URBANISTICI PUBBLICI (art.3 del DM 02/04/1968 n° 1444, così suddivisi:	Standard di riferimento 80 mc/ab
<u>1- urbanizzazione primaria</u>	
● verde attrezzato primario di quartiere	3,0 mq/ab
● aree a parcheggio	2,5 mq/ab
<u>2 – urbanizzazione secondaria (da monetizzare)</u>	12,5 mq/ab

**PRESCRIZIONI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL PIANO**

la progettazione urbanistica del comparto dovrà osservare i seguenti criteri:

- in generale il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso sia per caratteri architettonici che le soluzioni planivolumetriche d'insieme;
- con gli stessi criteri dovranno essere previste le soluzioni di sistemazione degli spazi aperti siano questi di uso privato (giardini e aree condominiali) che pubblico;
- i fronti esterni degli edifici dovranno uniformarsi nell'uso dei materiali di rivestimento e degli infissi;
- alberatura e sistemazione a giardino disegnato delle aree libere ad uso privato;
- si prescrive il ripristino del vecchio tracciato della viabilità podereale che corre a margine dei lotti edificati lungo il prolungamento di Via della Libertà, il nuovo tracciato, pur mantenendo le caratteristiche di ruralità (muretti a secco e pavimentazione in macadam), dovrà essere rivisto ed adeguato in funzione alle nuove esigenze e funzioni (percorso pedonale e ciclabile);
- le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a falde inclinate con pendenza non superiore al 30%;
- come materiali di copertura dovranno essere utilizzati tegole e coppi alla romana;
- non sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili;
- i garages e i locali di servizio andranno collocati al piano interrato o terreno;
- gli accessi ai garages andranno essere collocati preferibilmente sui lati dell'edificio;
- la pavimentazione delle rampe di accesso ai garages non potrà superare 3,50 ml. di larghezza;
- sistemazione dello spazio esterno a giardino con messa a dimora di olivi o alberi da frutto; potranno essere previste piccoli resedi per coltivazioni ortive;
- le recinzioni degli spazi privati e/o condominiali verso gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi materiali in modo da uniformare gli elementi decorativi.

Per quanto riguarda i "PARAMETRI DEL PIANO DI DETTAGLIO Ambiti A e B", le "ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO" e le "PRESCRIZIONI SPECIALI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE" si rimanda alle NTA di zona.

La fattibilità del P.D.L. è definita, oltre che dalle previsioni del R.U. vigente, della Valutazione Integrata e della VAS anche

dalle “norme tecniche di attuazione “ del P.S. – 4.1.A3 – **ambiti di frangia: pag. 66 -67.**

**C.f.r. : Ambiti di frangia:**

*“ sono quelle aree interagenti con gli insediamenti consolidati in cui si riscontra però un prevalente uso agricolo dei suoli. In alcuni casi, all'interno di queste aree, si evidenziano fenomeni di degrado ambientale e infrastrutturale dovuti all'uso promiscuo dei suoli (ortivo e/o a stretto servizio della residenza o di attività produttive). Tali aree presentano un particolare valore urbanistico in quanto, da un lato, garantiscono un graduale passaggio tra il paesaggio insediativo e quello agricolo o naturale e, dall'altro, si offrono come potenziale serbatoio per gli sviluppi urbani residenziali, per gli adeguamenti e potenziamenti degli standard, delle infrastrutture e dei servizi necessari alla crescita ed al consolidamento del sistema insediativo”.*

**Il R.U. inserisce l'area oggetto di Piano all'interno degli “ Ambiti di trasformazione urbana a prevalente funzione residenziale” - comparto unitario omogeneo CTO2 I Piani - Art. 56 delle NTA; la classificazione urbanistica, i parametri urbanistici ed edilizi, i sistemi tipologici ed architettonici, le perimetrazioni di piano, ecc., corrispondono alle previsioni del R.U. medesimo.**

L'area di intervento non è soggetta a vincoli sovraordinati ed sufficientemente dotata di infrastrutture e servizi:

- rete elettrica e telefonica
- impianto fognario pubblico
- impianto idrico pubblico
- servizi di raccolta RSU e servizio scuolabus

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:**

Trattandosi di aree di fondovalle in condizioni morfologiche favorevoli ed in assenza di notizie storiche riguardanti eventuali inondazioni, l'area soggetta a Piano è stata classificata a Pericolosità Bassa ( **classe 2 di pericolosità idraulica**) ai sensi della **D.C.R. n° 12/2000**. l'area è posta a distanze e quote tali da ricadere al di fuori degli ambiti A1 del B.ro Temperone (SI 1478 AB).

**PERICOLOSITA'**

L'area ricade in Pericolosità Bassa (**classe 2 di pericolosità**) ai sensi della **D.C.R. N° 94/1985**.

**FATTIBILITA'**

L'area così definita dalla Variante al PRG è classificata a “fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto”, ovvero in **Classe 2 di fattibilità**.

Rapolano Terme

I Progettisti: Dott Arch. Claudio Starnini

Dott Arch. Davide Leonini

Collaboratore: Dott Arch. Simone Morselli