

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

IUC 2

Intervento Unitario Convenzionato via Gramsci

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Progettista incaricato:

Dott. Arch. ALESSANDRO SCARDIGLI

Collaboratori:

Dott. Arch. STEFANO TABANI

Studi geologici ed ambientali:

Dott. Geol. LANDO UMBERTO PACINI

Studi idrologici e idraulici:

Dott. Geol. LANDO UMBERTO PACINI



agosto 2018

OGGETTO: Richiesta per la realizzazione del "IUC 2_Intervento Unitario Convenzionato via Gramsci" da ubicare in via GRASMCI.

PROPRIETA':.....sigg..Fidi Carlo e Stefanelli Roberta

RICHIEDENTI:.....sigg..Fidi Carlo e Stefanelli Roberta

PROGETTISTA:.....Dott. Arch. Scardigli Alessandro

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO:

L'intervento in oggetto è individuato nel vigente R.U.C. n.2 dal "IUC 2_Intervento Unitario Convenzionato via Gramsci", Il suddetto piano è previsto sia realizzato in un area inedificata all'interno di via A. Gramsci.

Ai sensi della parte II "Beni Culturali" del D.Lgs. n.42/2004, Parte II e III, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'area d'intervento non è sottoposta a tutela.

Ai fini del vincolo idrogeologico (Legge Forestale Toscana n.39/2000), l'intervento non ricade nei casi assoggettati all'assenso specifico.

Ai fini delle fasce di rispetto cimiteriale (Regio Decreto n.1265 del 1934 e Legge n.166/2002), l'area oggetto di intervento non ricade all'interno della zona di rispetto.

Ai fini del rispetto dei pozzi (D.Lgs n.152/2006 art.94), l'area non ricade all'interno della zona di rispetto.

Ai fini del rispetto degli elettrodotti (D.M. del 29/05/2008) l'area non ricade all'interno della zona di rispetto.

Ai fini del vincolo ferroviario (D.P.R. 11/07/1980 n.753), l'intervento non è sottoposto alle relative disposizioni.

Ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e della L.R.T. n.10/2010, l'intervento unitario in oggetto non è assoggettato a procedure in materia di valutazione ambientale strategica, essendo la relativa previsione di R.U.C. n.2 già stata oggetto di valutazione dei profili ambientali.

Gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento unitario, stabiliti dalla scheda di R.U.C. sono:

1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art.10.1 delle presenti NTA.



2) l'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione e la cessione dell'area relativa al percorso pedonale tra via Gramsci e Piazza Alighieri.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DELL'INTERVENTO:

Il terreno oggetto dell'intervento, ha una forma geometrica irregolare, si presenta allo stato attuale come un area a carattere agricolo.

Il terreno è pressoché pianeggiante, con una lieve pendenza naturale verso sud e confina:

- a nord con la proprietà Comune di Pieve a Nievole;
- ad est con la proprietà Innocenti Rinaldo, proprietà Salcito Giuseppina e Toni Alessandra Cardelli, proprietà Michelozzi Giovanni e Michelozzi Marco;
- a sud con la residua proprietà Fidi Carlo e Stefanelli Roberta e proprietà Comune di Pieve a Nievole;
- ad ovest con la proprietà Stefanelli Roberta e Elisabetta, proprietà Bechini Adolfo e Bechini Maria, salvo se altri.

INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'INTERVENTO:

I terreni oggetto del "IUC 2_Intervento Unitario Convenzionato via Gramsci", Piano Attuativo PA4, sono individuati presso all'Agenzia delle Entrate di Pistoia Territorio di Pistoia, nel comune di Pieve a Nievole, come segue:

Catasto Terreni:.....Foglio 7.....porzione della part.icella 108

SOGGETTO ATTUATIVO:

I soggetti attuativi del Piano in oggetto sono i signori: FIDI CARLO, nato a Monsummano Terme (PT) l'11 aprile 1964, codice fiscale FDI CRL 64D11 F384I e STEFANELLI ROBERTA, nata a Pistoia (PT) il 20 gennaio 1964, codice fiscale STF RRT 64A60 G713Q, entrambi residenti a Pieve a Nievole (PT) in via Gramsci n.8/a.

DATI URBANISTICI DI PROGETTO:

Il "IUC 2_Intervento Unitario Convenzionato via Gramsci", prevede i seguenti parametri urbanistici edilizi indicati nel R.U.C. n.2 vigente:

- Superficie territoriale.....mq 1.540
- Viabilità pedonale.....mq 440
- Superficie fondiaria.....mq 1.100
- Superficie Utile Lorda.....mq 500
- Superficie Coperta.....mq 300
- Numero di piani fuori terra.....n.2
- Altezza massima.....ml 7,50
- Tipologia edilizia prevista dal Piano Attuativo.....mono/bifamiliare
- Destinazione d'uso.....residenziale
- Unità immobiliare max.....n.4



- Strumento.....Intervento Unitario Convenzionato
- Norma.....art.10.1 NTA

L'intervento in oggetto sarà eseguito su un terreno con una superficie territoriale complessiva pari a mq 1.540,96.

Il progetto si prefigge di attuare la pianificazione proposta dal comune di Pieve a Nievole mediante la realizzazione di due lotti edificabili e la creazione di una viabilità pedonale pubblica, prevede nello specifico:

- la realizzazione di due lotti edificabili adiacenti, dove saranno costruiti due villette monofamiliari con relative autorimesse pertinenziali, per una superficie complessiva di mq 1.100,00.
- la realizzazione di un'area a "viabilità pedonale", a collegamento di via A. Gramsci e via D. Alighieri, con una superficie di mq 440,96, tale area sarà ceduta gratuitamente al completamento dei lavori, libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. Al momento della consegna dell'area sopracitata sarà redatto un verbale congiunto tra il soggetto attuatore ed il Comune di Pieve a Nievole. La sottoscrizione dell'atto costituirà piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa ad opposizioni o contenziosi nei confronti degli atti del comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

Prendendo in esame gli elaborati grafici predisposti per l'attuazione dell'Intervento Unitario si evidenzia che le superfici di progetto sono così suddivise:

- Superficie fondiaria.....mq 1.100
 - Viabilità pedonale.....mq 440
-
- Superficie territoriale.....mq 1.540,00

I nuovi edifici avranno i seguenti parametri urbanistici:

- Altezza massima.....ml 7,50
- Numero di piani fuori terra.....n.2
- Destinazione d'uso.....residenziale

Per un miglior confronto tra i parametri urbanistici ed edilizi di previsione e di progetto si fa riferimento alla tabella comparativa di seguito riportata:



Destinazione prevista:	Superfici di progetto:	Superfici richieste dal R.U.C. vigente
Area residenziale	mq 1.100,00	mq 1.100,00
Percorso pubblico	mq 440,96	mq 440,96
Superficie complessiva	mq 1.540,00	mq 1.540,96

INTERVENTO DI PROGETTO:

L'intervento progettuale propone la realizzazione di due unità edilizie e di una viabilità pedonale.

Ogni unità abitativa sarà realizzata su due piani fuoriterza, sarà dotata di un ingresso pedonale e di un ingresso carrabile esclusivo e di una autorimessa pertinenziale adiacente. I due fabbricati saranno costruiti con le autorimesse pertinenziali in aderenza tra loro.

I lotti edificabili avranno le seguenti caratteristiche:

Lotto 1:

- superficie fondiaria.....mq 537,62
- superficie coperta massima.....mq 124,92
- superficie utile lorda.....mq 249,84
- volume edificabile.....mc 1.873,80
- altezza massima.....ml 7,50
- livelli.....2 piani

Lotto 2:

- superficie fondiaria.....mq 562,38
- superficie coperta massima.....mq 124,88
- superficie utile lorda.....mq 249,76
- volume edificabile.....mc 1.873,20
- altezza massima.....ml 7,50
- livelli.....2 piani

VIABILITA' PEDONALE:

La nuova viabilità, disposta secondo l'asse nord-sud, servirà a collegamento tra la via A. Gramsci e la via D.Alighieri, in tale area sarà realizzato un percorso pedonale con relativi elementi d'arredo ed alberature, il tutto come meglio rappresentato nella tavola grafica n.5.

OPERE DI NATURA IDRAULICA:

L'attuazione dell'Intervento Unitario in oggetto sarà subordinata alla messa in sicurezza idraulica, ed in particolare alla realizzazione di tutte le opere idrauliche necessarie a far sì che detta attuazione non comporti aggravio delle condizioni di valle e delle zone circostanti.



Il progetto ha eseguito delle specifiche analisi di compatibilità e fattibilità ecologica, idraulica e sismica, facendo riferimento a dati bibliografici e precedenti prospezioni ed indagini effettuate in aree limitrofe, in modo da definire a livello generale tipologia e consistenza del sottosuolo.

Le generali condizioni di stabilità geomorfologica nell'area nel suo complesso risultano sintetizzate nella Carta della Pericolosità Geomorfologica redatta a supporto della Variante n.1 del P.S. Comunale in cui l'intero comparto territoriale viene posto in fattibilità geomorfologica con normali vincoli (classe FG 2) per le aree di nuova edificazione, mentre viene definita una fattibilità geologica senza particolari limitazioni (classe FG 1) per le aree a verde.

Pertanto le situazioni geologiche-tecniche sono apparentemente stabili e i problemi di stabilità sono legati essenzialmente a cedimenti per scarse caratteristiche dei terreni.

DOTAZIONI E SERVIZI:

Il Piano prevede che ogni singolo lotto sia allacciato alle utenze domestiche, nella tavola grafica n.4, in allegato sono riportati gli schemi delle canalizzazioni e delle condutture allacceranno gli edifici alla fognatura bianca, alla fognatura nera, all'illuminazione pubblica, all'acquedotto, alla rete del gas metano ed alla rete telefonica.

Montecatini Terme (Pistoia), li 9 agosto 2018

Io scrivente:

Dott. Arch. Scardigli Alessandro

