

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA
REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE UBICATO IN VIA DELLA
RESISTENZA IN COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

RELAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO URBANISTICO COME PREVISTO DAL P.R.G. E DAL R.U.

Trattasi di un'area posta nella frazione di Donoratico inserita nel P.R.G. vigente come area C3 di espansione residenziale ad alta densità edilizia e nel R.U. individuata dalla scheda operativa n. 27.

DESCRIZIONE DEL SITO

L'area ai margini nord-est dell'edificato di Donoratico ha finalità residenziali legate prevalentemente al fabbisogno di prima casa.

L'area di intervento è il naturale completamento di una zona compresa tra l'edificato ed il Fosso dei Molini, la giacitura del terreno è prevalentemente pianeggiante con modesti dislivelli fra la zona a monte e quella a valle. L'area è destinata in gran parte ad oliveto, mentre la zona adiacente il fosso dei Molini è completamente priva di vegetazione. Sul terreno insistono soltanto due piccoli volumi tecnici l'uno in prossimità di Via Della Resistenza (ASA), l'altro in prossimità del Fosso (pozzo artesiano della proprietaria del terreno ed al servizio del vicino Condominio "Il Bardiglione").

La zona circostante è caratterizzata da edificazione a due o tre piani a destinazione prevalentemente residenziale con una modesta volumetria destinata al commercio ed al direzionale.

I fabbricati residenziali sono costituiti da tipologie in linea ed alcune schiere con finiture tradizionali: intonaco, o laterizio faccia vista e manti di copertura in laterizio.

L'area ha accesso dalla Via della Resistenza e dalla Via Strasburgo entrambe a carreggiata ridotta . La Via della Resistenza è già caratterizzata da viabilità difficoltosa per la carreggiata troppo stretta, per l'assenza di pista ciclabile e marciapiedi, di contro il transito veicolare é intenso; è una delle arterie principali di penetrazione al centro abitato di Donoratico per chi proviene dalla Strada statale "variante Aurelia" e dalla frazione di Marina. Gli strumenti urbanistico non prevedono ampliamento della viabilità esistente. Entrambe le strade (Via Della Resistenza e Via Strasburgo sono già urbanizzate).

DATI URBANISTICI DI P.R.G. E DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

All'interno del comparto di lottizzazione sono presenti la zona C3 destinata all'edificazione, la zona FV a verde, di dimensione ampiamente eccedente gli standards di lottizzazione ed una fascia di rispetto stradale.

I dati urbanistici di riferimento per il Piano di Lottizzazione sono i seguenti:

Iut 50%St

Iff2,50 mc/mq

Ia 0,048 mc/mq

Iva 0,016 mc/mq

H 9,00 mt.

Iuf 0,30 mq/mq

Sup. minima del lotto 1.200 mq

La superficie territoriale di riferimento è di mq. 33.260.91 mq. prudenzialmente viene sottratta una superficie di fatto occupata dall' ASA e pertanto tutti i parametri di riferimento sono basati su **mq.33.241.85.**

L'indice fondiario modesto rispetto alla superficie dell'intero comparto, risulta eccessivo in funzione della effettiva possibilità di ubicare i fabbricati esclusivamente nella zona C3.

I lottizzanti ed i progettisti hanno ritenuto opportuno ridurre ulteriormente la volumetria, già ridotta rispetto a quella ammissibile, al fine di garantire una migliore qualità urbanistica ed edilizia dell'intervento. Il piano di lottizzazione autorizzato prevede la realizzazione di circa 31591.81 mc contro i 41552.33 ammissibili. La presente variante, riduce ulteriormente la volumetria portandola a 22114,23 mc, quasi la metà di quelli previsti inizialmente, tanto che l'indice fondiario sarà di 1.33 mc/mq contro i 2.5 mc/mq previsti dalle norme.

I dati urbanistici del progetto di lottizzazione sono riportati sulla Tav.6. e risultano tutti verificati con ampi margini rispetto ai parametri ammessi.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'impianto urbanistico è stato disegnato tenendo conto della viabilità esistente, delle esigenze di incremento della stessa, della forma dell'area, dell'orientamento, delle relazioni con l'edificato circostante. Verrà mantenuta la giacitura attuale del terreno a carattere quasi pianeggiante, verrà rialzata soltanto la quota dei lotti edificabili al fine di agevolare l'accesso ai piani interrati.

La suddivisione in lotti rispetta i minimi di 1200 mq sui quali insistono uno o due fabbricati. Tale parametro, con l'approvazione del piano di lottizzazione, può ritenersi superato sia per la riduzione drastica dei volumi, che possono insistere anche su lotti più piccoli, sia perché ad ogni fabbricato

insistente su un lotto o su una porzione di un lotto, è stata attribuita una volumetria e una superficie copribile alle quali è necessario attenersi.

Le tipologie sono aderenti a quelle caratteristiche di Donoratico dove prevalgono appartamenti di due o tre vani con accessi indipendenti o da scale comuni a poche unità.

Le tipologie residenziali potranno essere in linea, a schiera o due quadrifamiliari come indicato nelle tavole 7 e 8. In ogni blocco è previsto un piano seminterrato destinato ad accessori, un piano terra rialzato, un piano primo e eventualmente sulle quadrifamiliari un piano mansarda. Gli appartamenti rivolti all'uso residenziale, sono di dimensioni adeguate ed hanno un numero di vani variabile da due a quattro, più accessori.

Nella lottizzazione è previsto anche un fabbricato a destinazione promiscua (fabbricato lettera A): direzionale, commerciale e residenziale. Il fabbricato è posto su due lotti distinti l'uno (A1) per il commerciale – direzionale, l'altro (A2) per il residenziale. I fabbricati sono separati da giunto tecnico, ma in aderenza. Per quanto riguarda la destinazione commerciale sono previsti due fondi che potranno essere utilizzati per creare dei servizi minimi funzionali alle residenze, detti fondi di superficie inferiore ai 150 mq. sono qualificabili come piccole strutture di vendita.

I piani soprastanti i fondi commerciali sono destinati ad uffici, o piccoli laboratori artigiani.

La destinazione di tale fabbricato potrà cambiare senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

Anche la tipologia edilizia di detto complesso si differenzia da quelle prettamente residenziali perché risulti immediatamente riconoscibile la diversa destinazione, il fabbricato è caratterizzato da ampie superfici vetrate contrastate da superfici piene in mattoni a vista.

Le strutture portanti di tutti i fabbricati sono previste in c.a. od in muratura portante con finitura a intonaco o rivestimento con mattoni facciavista, le coperture sono previste in laterizio, gli infissi saranno con i materiali previsti dalle NTA del RU . Le pavimentazioni esterne saranno di tipo omogeneo, in cotto o similare, mentre i parcheggi e la viabilità interna pedonale e carrabile sarà realizzata con betonelle parzialmente permeabili; anche le recinzioni dei diversi lotti o fabbricati avranno finiture simili.

L'impianto della lottizzazione tiene conto dei limiti costituiti dal modesto spazio a disposizione per l'edificazione e della presenza delle fasce di rispetto stradale dove sono stati previsti i parcheggi pertinenziali e pubblici. Una parte di parcheggi pubblici è stata posta in posizione funzionale all'utilizzo degli spazi a verde attrezzato, gli stessi parcheggi agevolano anche le relazioni con la zona abitata esistente oltre il Fosso Dei Molini, visto che sono prossimi al ponte pedonale che collega via Bologna alla Via Grosseto.

I parcheggi pertinenziali sono perlopiù ricavati al piano seminterrato dei fabbricati. Gli androni di accesso ai garages interrati potranno essere scoperti o con solai di copertura quota dei giardini, in tal caso e verranno pavimentati o dotati di aiuole per integrarli funzionalmente ed esteticamente ai giardini.

Per il fabbricato ad uso promiscuo sono previsti parcheggi anche a raso funzionali alle brevi soste. La sistemazione dell'area a verde è prevista in parte attrezzata con giochi e panchine, con funzione di decoro urbano ed in parte soltanto piantumata con essenze autoctone per creare dei polmoni verdi di libera fruibilità. La lottizzazione è servita internamente da una ridotta viabilità pedonale di collegamento con il verde.

VIABILITA'

La nuova viabilità è stata progettata nella misura strettamente necessaria alla lottizzazione, poiché l'area è chiusa fra la Via Della Resistenza ed il Fosso Dei Molini e pertanto non sono prevedibili sull'area ulteriori sviluppi edificatori.

La progettazione privilegia infatti l'adeguamento della viabilità esistente, mentre la nuova viabilità interna (utile soltanto all'accessibilità dei fabbricati di lottizzazione) verrà realizzata delle dimensioni minime dovute per la doppia corsia e pista ciclabile e pedonale. La Via Della Resistenza verrà ampliata di circa Ml.8,50 per realizzarvi l'ampliamento della carreggiata, la pista ciclabile, il marciapiede, la Via Strasburgo verrà ampliata di circa Ml. 8 per aumentare la carreggiata e per realizzare una pista ciclabile e pedonale di larghezza pari a ml.2.00. La nuova viabilità lato nord-ovest misura ml.10 di larghezza inclusi un marciapiede ed una pista ciclabile e pedonale di larghezza di ml.2.

Le isole ecologiche di (14mtx2mt) sono passate da tre a due in relazione alla diminuzione delle volumetrie e delle abitazioni, l'area esistente in fregio alla Via Della Resistenza viene spostata sulla nuova via di lottizzazione , in posizione prossima a Via Della Resistenza, ma tale da non interromper la viabilità pedonale e ciclabile.

I 92 posti auto individuati nei parcheggi pubblici e privati, esterni, sono tutti opportunamente piantumati ed in posizione arretrata rispetto ai fili stradali in modo da non costituire intralcio alla circolazione, in conformità alla norma vi sono tre posti auto distribuiti in vari parcheggi che risultano idonei per portatori di handicap.