



**Progetto Unitario – Intervento Edilizio Diretto Convenzionato**

**IDC.R1 - Capoluogo. Via del Catano – Fosso Candalla**

**Relazione Tecnica Descrittiva**

Il sottoscritto Ing. Carmine Parrillo, con studio professionale in Pieve a Nievole via Roma n. 19, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 380, in qualità di progettista dell'intervento di cui in oggetto relaziona quanto segue:

**1. Individuazione dell'area - Proprietà**

L'area oggetto dell'intervento è sita nel Comune di Monsummano Terme (PT), via del Catano - via Fosso Candalla, rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 8 dal mappale 125, della superficie di mq 3.330.

Il terreno è di proprietà dei sig.ri: Diolaiuti Antonella, nata a Monsummano Terme il 14/11/1956, ivi residente in Via C. Battisti n. 854; Porciani Elena, nata a Monsummano Terme il 25/03/1953, ivi residente in Via C. Battisti n. 846/2; Mazzoncini Gabriella, nata a Monsummano Terme il 16/12/1940, residente in Vignale Monferrato (AL) in Via Massimo D'Azeglio n. 11.

**2. Inquadramento urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Monsummano Terme, individua detta area come zona IDC.R1, disciplinata dall'articolo 92 delle Norme Tecniche di Attuazione ed elencato nell'Appendice 1 delle stesse. La scheda ivi presente nominata "IDC.R1 – Capoluogo. Via del Catano – Fosso Candalla" prescrive i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggetta la progettazione attuativa, gli elementi vincolanti per la progettazione e per l'attuazione con le relative modalità. Il terreno in oggetto, indicato con una superficie territoriale di mq 2997, viene

assegnata una superficie utile lorda di mq 400 con un'altezza massima di ml. 7,50, un rapporto di copertura pari al 40%, un'area a verde pubblico di mq 1.211 ed un parcheggio, anch'esso pubblico, di mq 336. Il lotto dei richiedenti ricopre un'area maggiore di quella dell'intera previsione urbanistica, pari a mq 3.334, ciò è dovuto al fatto che parte del terreno di proprietà è già occupato dalla via del Catano.

La modalità di attuazione, come previsto dalla normativa, sarà l'Intervento Diretto Convenzionato previa redazione di Progetto Unitario che prevede e regola l'intero intervento di trasformazione. Nel caso in oggetto è prevista la localizzazione del parcheggio pubblico su via del Catano e del verde su via Fosso Candalla.

Nella presente progettazione si è tenuto conto di quanto ammesso dall'articolo 92 comma 3 delle NTA circa l'introduzione di modeste modifiche al disegno interno dell'area IDC indicata nella cartografia; Ciò per consentire un ingresso pedonale e carraio anche da via Fosso Candalla.

### **3. Previsioni progettuali**

Con l'intervento in progetto si intende realizzare n. 2 unità abitative che, secondo le intenzioni progettuali e la richiesta della Committenza, devono essere completamente autonome. Abbiamo previsto la realizzazione di due fabbricati unifamiliari indipendenti, ognuno con accesso proprio, sfruttando la forma e la collocazione del lotto delimitato da due vie pubbliche. Si vengono a costituire così due immobili monofamiliari, una con accesso dal parcheggio in progetto su via del Catano, l'altra con ingresso da Via Fosso Candalla mediante vialetto privato. È stata scelta la tipologia di singole unità abitative libere su tutti i lati, in quanto, secondo le nostre idee progettuali, si adatta bene al dimensionamento urbanistico assegnato dal Regolamento Urbanistico ed alla collocazione dell'area all'interno del territorio urbano. Inoltre, con quanto in progetto, l'incremento del carico urbanistico sarà minimo e la zona verrà completata con l'inserimento di una nuova zona a parcheggio e di un'area a verde pubblico attrezzato. La distribuzione planimetrica dei fabbricati, tiene conto della migliore esposizione possibile compatibilmente con gli accessi funzionali. Sotto il profilo della composizione architettonica, è stata curata la tipologia classica toscana, prevedendo costruzioni con facciate intonacate associate ad elementi da realizzare in pietra a faccia-vista.

Entrambi i fabbricati, unitamente con i rispettivi resedi di pertinenza, rispetteranno la normativa relativa ai parcheggi per la sosta stanziale fissata dall'articolo 17 delle NTA, prevedendo posti auto sia all'interno dei fabbricati (autorimesse private), che all'esterno nella pertinenza esclusiva, nella misura minima di due posti auto per alloggio.

Per quanto concerne la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui all'articolo 16, ciò viene soddisfatta con la realizzazione del parcheggio su via del Catano che per dimensioni garantisce le superfici minime richieste per i fabbricati residenziali in progetto.

#### **4. Le opere di urbanizzazione**

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Monsummano Terme prevede in testata all'area di proprietà su via del Catano, un parcheggio pubblico della superficie di mq 336, e lungo la via Fosso Candalla un verde pubblico della superficie di mq 1.211. Secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico, questi devono essere realizzati dal soggetto titolare del Permesso di costruire, a scomputo dei contributi concessori, con successiva cessione dell'area al Comune. Considerate le caratteristiche della viabilità esistente e valutata la forma dell'area prevista, il parcheggio pubblico su via del Catano si ritiene opportuno realizzarlo con stalli perpendicolari alla stessa strada, in modo da realizzare il numero massimo di posti auto (11), e contemporaneamente assegnare una misura adeguata per la manovra. Il parcheggio in progetto è stato effettuato anche in ottemperanza alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, prevedendo un posto auto con gli spazi adeguati per i portatori di handicap; Anche per i marciapiedi ed i camminamenti, previsti a corredo del parcheggio, è stato rispettato il dimensionamento minimo previsto di metri 1,50 di larghezza, oltre alla previsione di idonee rampe di accesso fruibili anche dai portatori di handicap. Le finiture del parcheggio saranno simili a quelle delle aree pubbliche limitrofe ovvero con pavimentazione in blocchetti di cemento prefabbricato (autobloccanti), per i posti auto ed i marciapiedi, mentre gli spazi di manovra saranno in conglomerato bituminoso.

Il verde pubblico prospiciente via Fosso Candalla sarà interamente delimitato da cordonature in C.A., ed avrà un passaggio pedonale che collega le aree a parcheggio su via del Catano con l'interno della via Fosso Candalla; Tale camminamento avrà un andamento curvilineo irregolare per rendere il percorso più armonioso, e sarà intervallato da uno spiazzo circolare ove, nelle immediate vicinanze, sono previste panchine in legno per le sedute dei fruitori del giardino. Il passaggio pedonale descritto verrà realizzato in cemento. L'intero lotto sarà livellato con terreno vegetale e si provvederà alla piantumazione di arbusti e cespugli, oltre alla concimazione e alla semina di manto erboso.

La realizzazione del verde pubblico lungo la via Fosso Candalla comporterà obbligatoriamente la sistemazione della stessa strada che, per uniformarla con la porzione esistente a sud, verrà leggermente ampliata agevolando così l'accesso al fabbricato ivi presente ed a quello previsto con l'intervento in progetto.

Oltre alla realizzazione del parcheggio e del verde pubblico prescritto dalla scheda presente nell'Appendice 1 delle NTA del RU, vengono di seguito descritte le ulteriori opere di urbanizzazione da effettuare per il completamento e per la fruizione dell'intera area; Dette opere riguardano gli allacciamenti alle pubbliche utenze (gas-metano, Enel, Telecom, fognatura nera, fognatura bianca ed illuminazione pubblica), che nello specifico consistono in:

- Allacciamenti alla rete di gas-metano con l'estensione della rete esistente;
- Allacciamenti alla rete di energia elettrica;
- Allacciamenti alla rete telefonica, che comporta ed obbliga lo spostamento di n. 2 pali esistenti, in quanto ricadenti nell'area ove è prevista la realizzazione del parcheggio;
- Allacciamenti alla rete idrica comunale e, se necessario, estensione ed adeguamento della stessa;
- Allacciamenti alla fognatura bianca e nera anch'essa presente su via del Catano;
- Realizzazione di nuovo tratto di illuminazione pubblica, prevista sia su via del Catano agli estremi del parcheggio di previsione, che su via Fosso Candalla lungo il verde pubblico a confine con la via Fosso Candalla.

Gli allacciamenti previsti saranno inseriti e realizzati lungo la via del Catano e, per quanto ammesso e possibile, lungo la via Fosso Candalla; Le opere relative all'esecuzione degli allacciamenti saranno realizzate nel sottosuolo secondo quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla presente, e comunque dovranno essere effettuati secondo quanto indicato dai tecnici incaricati dagli enti gestori.

Quanto sopra risulta meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente, a cui si rimanda per una migliore individuazione dell'intervento in progetto.

Pieve a Nievole li 1 febbraio 2017

Dott. Ing. Carmine Parrillo

