PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

UNITA' TERRITORIALE 7.3 - S. S. I. 7. d. 3
AMPLIAMENTO CAMPUS SCOLASTICO – LA CERNIERA

Relazione illustrativa

COMUNE DI SAN VINCENZO (LI)

26 GEN. 2005

Relazione illustrativa

1. Premessa

Il Piano attuativo di iniziativa pubblica per l'"Ampliamento del campus scolastico" - LA CERNIERA (UT 7.3 – S.S.I.7.D.3), relativo alla previsione di un'area di espansione per residenza e attività di servizi, è stato approvato con deliberazione di C.C. n 34 del 23.05.2003, mai pubblicato sul B.U.R.T. e quindi non efficace, soprattutto per un errore materiale riscontrato dopo l'approvazione ovvero l'inesatta identificazione della particella catastale n. 40 che con una successiva verifica risulta essere di proprietà del Demanio dello Stato - Ramo strade (A.N.A.S.).
Inoltre, a seguito dell'approvazione, con nota prot. 14589 del 22.07.2003, l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio ha sospeso il procedimento di competenza per le problematiche rilevate di carattere idraulico che riguardano non solo la verifica del Fosso del Val di Gori anche quella coordinata del Fosso del Bufalone e del Fosso dei Prigionieri.
In base alle disposizioni dell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, sono state esplicitate in un apposita nota prot. 24354 del 01.12.2003 a firma dell'Ing. Trambusti, le richieste di un aggiornamento della Pianificazione Attuativa pubblica al fine di recepire le modifiche richieste alla tipologia degli interventi di messa in sicurezza idraulica dei Fossi Val di Gori e Bufalone e dei Prigionieri, in quanto avrebbero potuto costituire variante al quadro conoscitivo del PRG, solvo ulteriore verifica.
La relazione di coordinamento ion merito redatta dall'Ing. Muccetti rileva la necessità dell'indagine idrologico-idraulica affinchè confermi la previsione di una cassa di laminazione con conseguente diversa articolazione dell'edificato.

COMUNE DI SAN VINCENZO (LI)
26 GEN. 2005

L'Amministrazione Comunale ha tenuto conto di quanto richiesto dall'Ufficio Regionale per la Tutela del territorio e delle indicazioni di coordinamento redatte dal Dott. Ing.F.Muccetti, che avrebbe reso praticamente inattuabile il piano della CERNIERA in quanto sostanzialmente diverso dal precedente.

Pertanto, è stato approvato un Atto di indirizzo (D.G.C. n. 194 del 10.12.2003) nel quale in sintesi è stato richiesto all'U.T.C. la valutazione e stesura di una nuova proposta progettuale.

In considerazione dell'errore materiale effettuato nell'individuazione delle aree catastali e della necessità di ampliare l'area destinata a cassa di laminazione, si è reso nesessario ed opportuno redigere un nuovo Piano attuativo. Infatti, le modifiche sostanziali riguardano soprattutto la variazione delle aree a standards urbanistici e l'obbligo di ubicare in altra area la zona da destinare ad edilizia convenzionata, oltre che un nuovo disegno della viabilità.

Oltre alle problematiche sopra esposte, in base allo studio idrologico – idraulico presentato, la modifica del progetto della cassa di espansione ha comportato un suo diverso dimensionamento.

Contestualmente si è reso necessario modificare il perimetro del comparto edificatorio, spostando l'area destinata ad edilizia convenzionata nella zona ad est della l'area destinata ad edilizia residenziale privata, lasciando posto così alla cassa di laminazione.

La pianificazione pubblica ha lo scopo di rendere fattibile l'intervento, in conformità con gli obiettivi del P.R.G. vigente.

Quindi, la proposta evidenzia una diversa soluzione progettuale, coordinata con le progettazioni idrauliche e anche con il nuovo disegno delle opere di urbanizzazione, al fine di migliorare e rendere fattibile l'intervento complessivo.

26 GEN. 2005

Il piano attuativo sarà adottato e successivamente approvata dal Comune, con le procedure di cui ai commi da quattro a otto dell'articolo 30 della L.R. n. 5/95.

L'Indirizzo di Trasformazione Territoriale della UT è Trasformazione.

L'obiettivo è la realizzazione di edilizia residenziale (convenzionata) e privata, la dotazione di attrezzature di interesse pubblico (come la Sala della città, progetto approvato con delibera di Giunta Comunale) e, quindi, l'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti.

Il Piano attuativo costituisce strumento urbanistico di dettaglio in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, ovvero Piano di Lottizzazione di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150.

L'IT è pari a un IT 0,07 mq SLP/mq ST; tale capacità edificatoria è destinata a Residenza e Attività urbane ma non comprende le eventuali quantità destinate ad attrezzature pubbliche destinate ad Attività di servizi per l'istruzione e attrezzature di interesse comune.

Il Piano Strutturale ha già dimostrato e giustificato l'attuazione del Piano Attuativo in oggetto inserendo l'intervento in una più ampia politica di sviluppo e di valorizzazione delle potenzialità latenti nel territorio.

La legge, infatti, orienta l'azione dei pubblici poteri ed indirizza le attivita' pubbliche e private a favore dello sviluppo sostenibile.

La sostenibilità dello sviluppo è volta ad assicurare uguali potenzialita' del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future nel fruire delle risorse del territorio.

26 GEN. 2005

2. Elaborati di Piano:

- **Tav. n. 1** - Estratto aereofotogrammetrico. con individuazione del perimetro di piano – 1:1.000
- **Tav. n. 2** - Estratto Planimetria del P.R.G. con indicazione delle aree oggetto di piano – 1:2.000
- **Tav. n. 3** – Rilievo – 1:1.000
- **Tav. n. 4** – Planimetria generale di progetto - 1:1000.
- **Tav. n. 5** – Planimetria di progetto – 1:1.000
- **Tav. n. 6** – Progetto del suolo – 1:1.000.
- **Tav. n. 7** – Sezioni – 1:1.000
- **Tav. n. 8** – Particolari costruttivi e foto
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Valutazione degli effetti ambientali
- Individuazione delle aree catastali interessate dal piano sulle mappe catastali e relativo elenco delle proprietà – 1:2.000
- Computo metrico estimativo
- Convenzione
- **Relazione geologico – tecnica di fattibilità** dello Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti e Dott. Geol. R. F. Meli – con i seguenti elaborati:

1. Carta geologica – 1:2.000
2. Carta geomorfologica – 1:2.000
3. Carta ad indirizzo idrologico e dei dati di base – 1:2.000
4. Sezioni litotecniche
5. Carta della fattibilità – 1:2.000

- **Relazione dello studio idraulico per la realizzazione di un serbatoio di laminazione sul Fosso Val di Gori** redatta dal Dott. Ing. N. Lenza e dal Dott. Ing. S. Damiano – con i seguenti elaborati:

26 GEN 2005

1. Tav. 01 – stato attuale
2. Tav. 02 – sezioni trasversali
3. Tav. 03 – planimetria generale – stato progetto

- Tav. 04 – sezioni – tipo
- Quadro conoscitivo costituito dagli estratti, in scala 1: 2.000 delle tavole 1B6 ,1C1,1C2, 1F1,1F2 ,3.2./1 del Piano Strutturale e dagli estratti della zona interessata, delle tavole dell'Atlante Territoriale relative a "USO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI ED USO DEL SUOLO" e dello "STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E STATO FISICO DEI SUOLI", nonché della "Carta della Fattibilità" già allegate al Regolamento Urbanistico.

3. Lo stato attuale

L'Unità Territoriale 7.3 ha nel suo complesso una superficie di mq 101.075 in base all'individuazione delle aree catastali all'interno del perimetro di piano.

Si tratta di una parte di città, che con la sua collocazione occupa un ruolo centrale rispetto al paesaggio circostante e sotto vari aspetti rappresenta l'elemento intorno al quale ruotano tutti i vari sistemi.

Attualmente, l'area ha prevalentemente destinazione d'uso agricola, (anche se il P.R.G. vigente l'ha inserita nel sistema insediativo) coltivata ad oliveto.

26 GEN 2005

4. Il progetto

L'UT 7.3 – Ampliamento del Campus scolastico) ovvero "La Cerniera", si trova ubicata al margine sud del "Paese nuovo" dei residenti e costituisce, secondo le previsioni del P.R.G. vogente la nuova zona di espanzione residenziale.

L'intento del Piano è stato quello di voler progettare questa parte del Paese, Nuovo connettendola con la vecchia Aurelia (SP n. 39) tramite una "piccola tangenziale urbana" che si sviluppa dal prolungamento di *via F.Confalonieri,* disegnando altresì una curva che si riconnette con una rotonda con la via Aurelia.

Non a caso la nuova viabilità di progetto, già prevista dal PS e poi riconfermata dal RU, è denominata "La cerniera"; essa va ad unire non solo i sistema della viabilità esistente, diluendone i flussi di traffico, ma anche i sottosistemi ambientali ed insediativi.

Questo "anello", oltre a permettere di riequilibrare la distribuzione della viabilità e creare l'ingresso a sud della città, delimita l'area della nuova espansione prevista per la realizzazione di edilizia residenziale privata e convenzionata, per l'ampliamento delle attività scolastiche, socio – culturali e per il tempo libero (attrezzature di interesse pubblico) previste nella zona più ad est del comparto edificatorio.

L'idea progettuale, determinata anche dall'ampliamento della Cassa di laminazione a sud in corrispondenza del Fosso di Val di Gori, è quella di suddividere l'area in due parti:

- una fascia a ovest, verso la via Aurelia, destinata alla residenza e/o attività urbane, verde pubblico e parcheggi pubblici;
- l'altra nella parte superiore ad est che accoglierà le attrezzature di interesse comune e la "Casa della città".

Tra questi due sistemi saranno interposte le aree destinate agli standards pubblici: una piazza opportunamente attrezzata quale

26 GEN 2005

verde pubblico, pressocchè speculare con quella esistente (Piazza San Giovanni XXIII) ed un'area a verde pubblico di uguali dimensioni tra le quali è stata ubicata l'edilizia convenzionata; i parcheggi pubblici, anch'essi alberati, sia per l'ediliza convenzionata che per quella privata.

Con la piazza "ribaltata" progettata a verde pubblico, l'intento è stato quello di creare un'unica piazza che costituisca un "anello" tra la città costruita e l'area d'intervento, interrompendo un po' la struttura della "strada di attraversamento", che costituisce il confine nord dell'ambito.

Questa nuova piazza potrà avere il centro segnato da una fontana e costituirà il punto centrale attorno al quale saranno vissute le vecchie e le nuove attività; sarà anche un momento di sosta tra il "costrutito", ove percepire le relazioni circostanti.

Accanto alla nuova Piazza è prevista la "Casa della Città", un opera progettata ed approvata per ospitare l'arte in tutte le sue forme; un "cubo silente", come è stato definito, su due piani per una superficie totale di 4.050 mq circa.

Questi spazi aperti saranno creati per rispondere a tutte le esigenze: l'ombra ed il fresco dato dalle piante di giorno, l'atmosfera delle luci e dei giochi d'acqua nella notte.

La parte a verde pubblico cingerà l'edificazione anche a sud, laddove è ubicato l'accesso trasversale all'area.

Il soddisfacimento degli standards urbanistici, in questo piano attuativo, è stato previsto in modo omogeneamente distribuito ed equlibrato all'interno dell'area di intervento, soprattutto tenendo nella dovuta considerazione le prescrizioni delle indagini geologiche e dello studio per la riduzione del rischio idraulico, in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ufficio Regionale per la Tutela del territorio della Regione Toscana.

26 GEN 2005

Pertanto, il comparto edificatorio è individuato tenendo conto della necessità di salvaguardare l'edificazione dal rischio idraulico e quindi di distribuire in modo equilibrato l'edificazione e gli standards urbanistici.

Alla Residenza privata saranno destinati 5.150 mq di S.L.P. ripartiti in 25 lotti con unità abitative su due piani di 206 mq di S.L.P., mentre a Residenza convenzionata saranno destinati 1.800 mq di S.L.P., ripartiti in 4 lotti con unità abitative di 450 mq di S.L.P., al fine di dare a ciascuno un'area di pertinenza che contribuisca ad una progettazione di qualità.

Infatti, ognuna di queste unità abitative avrà il suo giardino e sarà costruita indicativamente al centro dei lotti, fermi restando le distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate previste dalla normativa vigente.

I parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 dovranno essere interrati o seminterrati, che non costituiscano S.L.P., sottostanti l'edifico, secondo la normativa vigente.

L'edilizia convenzionata, invece, sarà articolata in quattro edifici di 450 mq di S.L.P., suddivisi in unità immobiliari di vario taglio, ubicati in lotti con una conformazione a "C" adiacente il parcheggio pubblico, aventi areea a verde pubblico sia nord che a sud.

Questi fabbricati costituiranno un "filtro", quasi a chiusura, tra l'edizia privata e l'area destinata ad attrezzature di interesse pubblico.

La viabilità interna che servirà tutta l'area è composta da una sorta di "anello veicolare", interno al comparto edificatorio, in cui il flusso del traffico sarà studiato affinchè ogni edificio sia tranquillamente raggiungibile.

Nella parte di superficie restante accanto alla "Casa della Città" sarà costruito il nuovo polo scolastico (attrezzature di interesse pubblico).

La superficie da destinare questi sarà da definirsi a livello di progettazione esecutiva di opera pubblica.

5. La struttura urbanistica del Piano Attuativo

In continuità a quanto stabilito dal piano precedentemente approvato in ordine alle finalità ed agli obiettivi, viene redatto un nuovo piano attuativo avente i contenuti e l'efficacia di strumento urbanistico di dettaglio in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, con le procedure di cui ai commi quattro e otto dell'art. 30 della L.R. n. 5 del 16.01.1995.
Come abbiamo già sottolineato l'area oggetto di Lottizzazione è stata studiata nella sua unitarietà, cercando di reintegrare la città esistente con la zona di espansione, mantenendo quanto più possibile una visione d'insieme, in modo tale da giungere ad un equilibrio generale di tutte le destinazioni che interesseranno le aree comprese nel piano.

Tali aree saranno quindi destinate a :

- strade veicolari e pedonali;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- attrezzature di interesse comune;
- edilizia residenziale privata;
- edilizia residenziale convenzionata;

La fluidità del traffico all'interno sarà, comunque, garantita dalla possibilità di usufruire di aree sufficienti alla manovra per poter raggiungere tutti i lotti.
Contestualmente, saranno realizzati marciapiedi, un'adeguata illuminazione e un doppio filare di alberi a sottolineare la volontà di trasformare il concetto che generico di viabilità di

progetto, dando vita invece ad una sorta di viale che, come vedremo in seguito, fungerà da unione tra la città esistente e l'area di espansione.

l'area è parzialmente sottoposta al vincolo paesaggistico – ambientale della ex L.n. 1497/39 (D.Lvo n. 490/99) e, pertanto, i progetti dovranno acquisire i necessari nullaosta.

In fase esecutiva per i singoli progetti infrastrutturali connessi al piano sarà verificata la necessità di applicazione o meno delle normative in materia di V.I.A.