



**COMUNE DI
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**
PROVINCIA DI GROSSETO

**PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INTERVENTO N°5 _ CHIESA**

LOCALITA':

Via Ximenes - Via San Benedetto Po
58043 - Castiglione della Pescaia

IL COMMITTENTE:

Parrocchia di San Giovanni Battista in Castiglione della Pescaia
Parroco Pro tempore Don Gianni Malberti

IL PROGETTISTA:

Arch. CRISTIANA BOSCHI

Via Mazzini, 6 - Castiglione d. Pescaia
Tel. 0564/933096
e.mail: c.boschi@archiworld.it
P.IVA 01190530533

OGGETTO:

RELAZIONE GENERALE

DATA: GIUGNO 2016

TAV.11

IL PROGETTISTA:

Arch. CRISTIANA BOSCHI

IL COMMITTENTE:

Parrocchia di San Giovanni Battista
Il parroco pro tempore
DON GIANNI MALBERTI

INDICE RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA.....	2
2. OBIETTIVI E FINALITA'	3
3. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	5
4. ANALISI DELLO STATO DI FATTO.....	8
5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO.....	9
5.1 Lotto 1_Area edificabile.....	9
5.1.1 Caratteristiche degli interventi edilizi.....	11
5.1.2 Aree esterne e parcheggi pertinenziali.....	12
5.1.3 Impianti.....	13
Acque di scarico.....	13
Acque meteoriche.....	13
Allaccio gas.....	13
Rifornimento idrico.....	13
Impianto elettrico.....	14
5.2 Lotto 2_Parco giochi/attrezzature sportive.....	14
5.3 Lotto 3_Area da cedere al Pubblica Amministrazione.....	15
5.4 Verifica degli standard urbanistici.....	15
5.5 Area in cessione alla P.A. esterna al comparto.....	16
6. OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA.....	16

ALLEGATI:

1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2_FOTOINSERIMENTI E RENDER

1. PREMESSA

La Parrocchia di San Giovanni Battista in Castiglione della Pescaia da anni ha manifestato l'esigenza di eseguire ingenti opere di restauro e consolidamento della Chiesa di Santa Maria Goretti.

Al fine di reperire le risorse economiche necessarie alla realizzazione di tali interventi l'Amministrazione Comunale ha previsto, nel Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n°57 del 31/07/2014, l'edificazione di un terreno di proprietà dell'Ente ecclesiastico, posto in adiacenza al complesso parrocchiale di Santa Maria Goretti (Intervento di programmazione negoziata n°5_Chiesa).



Fig.1_Inquadramento aereo dell'area

Ciò **IN COERENZA ANCHE CON LE STRATEGIE DI SVILUPPO E GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE**, che relativamente alla sub-utote della città da consolidare ammette interventi di *“nuova edificazione per insediamenti residenziali a ricucitura delle aree poste all'interno della città con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza”* (art. 45 delle NTA del PS).

Tale intervento rappresenta un'opportunità per la **RIQUALIFICAZIONE DI UN "VUOTO URBANO"** posto nelle immediate vicinanze del centro storico di Castiglione, in adiacenza all'incrocio tra via Ximenes e via San Benedetto Po, individuato al Catasto Terreni della Provincia di Grosseto al Fg. 103 p.la 39, 48 e 451.



Fig.2_Terreno oggetto di intervento

Con la presente variante si intende rettificare la superficie individuata dalla specifica scheda di intervento del R.U. in quanto, a seguito dell'esame approfondito dell'area e dei rilievi di dettaglio effettuati, è emersa una difformità rispetto allo stato effettivo dei luoghi.

Inoltre obiettivo della variante è **RIDURRE L'IMPATTO AMBIENTALE** dell'intervento edilizio di previsione rispetto al contesto insediativo e garantirne la massima integrazione, anche mediante il frazionamento in due distinti fabbricati, oltre alla modifica della destinazione ad esclusivo uso residenziale, **SENZA INCREMENTO DELLA S.U.L.**

2. OBIETTIVI E FINALITA'

Scopo della presente variante è quello di **VALORIZZARE E MIGLIORARE LA QUALITÀ EDILIZIA** dell'intervento di previsione al fine di consentire alla Parrocchia di San Giovanni Battista, proprietaria dell'area, di reperire, attraverso l'alienazione del terreno edificabile, le risorse economiche necessarie a **SOSTENERE I COSTI DELLE OPERE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DELLA CHIESA DI SANTA MARIA GORETTI.**

La chiesa, che costituisce de facto la sede della parrocchia di San Giovanni Battista, a causa delle condizioni di precarietà statica e funzionale in cui versa, è stata recentemente dichiarata **INAGIBILE** e pertanto **CHIUSA AL CULTO.**

Risulta priva di copertura, in quanto sono stati recentemente rimossi i pannelli di tamponamento esterno costituiti da lastre in cemento amianto,

al fine di effettuarne la bonifica. Questi ultimi risultavano infatti friabili ed in stato di avanzato degrado, con la presenza di crepe, rotture, sfaldamenti del materiale, muffe e licheni estesi su gran parte della superficie con un diffuso affioramento delle fibre di amianto.



Fig.3_Chiesa di Santa Maria Goretti dopo la rimozione dei pannelli di copertura in eternit



Fig.4_Lastre di copertura in eternit prima della rimozione



Fig.5_Dettaglio della struttura di copertura in metallo

Da un'analisi dello stato di conservazione del manufatto è emerso che è fortemente compromessa la capacità resistente della struttura in acciaio portante i due livelli di copertura (costituiti da quella esterna, ormai rimossa, a falde inclinate e quella sottostante pressoché piana) a causa della vetustà, oltre che delle condizioni climatiche, particolarmente aggressive tipiche di un ambiente marino, in cui è ubicata.



Fig.6_Dettaglio del piede dei montanti della struttura di sostegno delle coperture



Fig.7_Dettaglio del tirante di copertura

Al fine di non aggravare ulteriormente la situazione di criticità, si prevedono a breve ingenti interventi di consolidamento, i quali risulteranno molto onerosi a causa dell'avanzato degrado in cui versa la struttura.

Pertanto, per quanto sopra detto, **L'INTERVENTO DI PREVISIONE DEL R.U. NON HA ALCUN FINE DI LUCRO** da parte della Parrocchia di San Giovanni Battista, in quanto tutto il ricavato verrà reinvestito per le opere di restauro e risanamento conservativo della Chiesa.

3. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E ATTI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

L'area oggetto di variante ad oggi risulta classificata dal **Regolamento Urbanistico** approvato con Delibera C.C. n°57 del 31/07/2014 come ambito di programmazione negoziata "*Intervento n°5_Chiesa*".

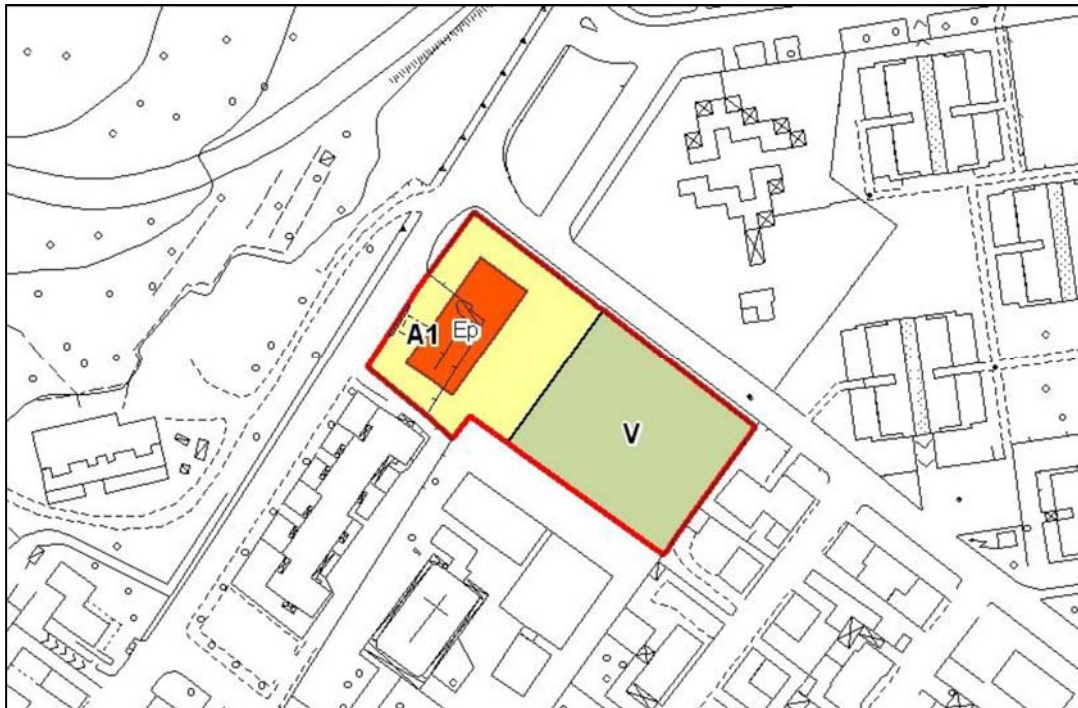


Fig.8_Estratto di R.U. – Intervento n°5_Chiesa

La scheda specifica prevede la suddivisione dell'area in due lotti, ciascuno di circa mq. 2100, rispettivamente destinati alla realizzazione di una palazzina di complessivi mq. 1260 di SUL (lotto A1) ed alla realizzazione di un'area a verde attrezzato da cedere al Comune (lotto V).

All'interno dell'area privata edificabile (Lotto A1) è ammessa la realizzazione di una palazzina, disposta su n°3 piani fuori terra (H max 9,50mt.) destinati rispettivamente a:

- piano terra: c/1, e/1, e/2 (per complessivi mq.80 di SUL)
f/6 (per complessivi mq.340 di SUL);
- piano primo e secondo: a/1 (per complessivi mq.840 di SUL.) per un totale di 10 alloggi.

L'intervento di edificazione è subordinato alla sistemazione a parco giochi/attrezzature sportive di uso pubblico dell'area in cessione ed alla manutenzione e gestione della stessa per trenta anni, oltre alla messa in sicurezza idraulica, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate nella scheda della fattibilità allegata alla relazione geologica idraulica di supporto al R.U.

Il **Piano Strutturale** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°2 del 22/01/2010 classifica l'area in oggetto nel *"Sistema territoriale della costa e del mare di Castiglione _ sub-sistema C della costa di Castiglione della Pescaia – UTOE 1_Castiglione della Pescaia – Sub-UTOE della città da consolidare - Zona T.E.T.I. disciplinata dal P.T.C."*.

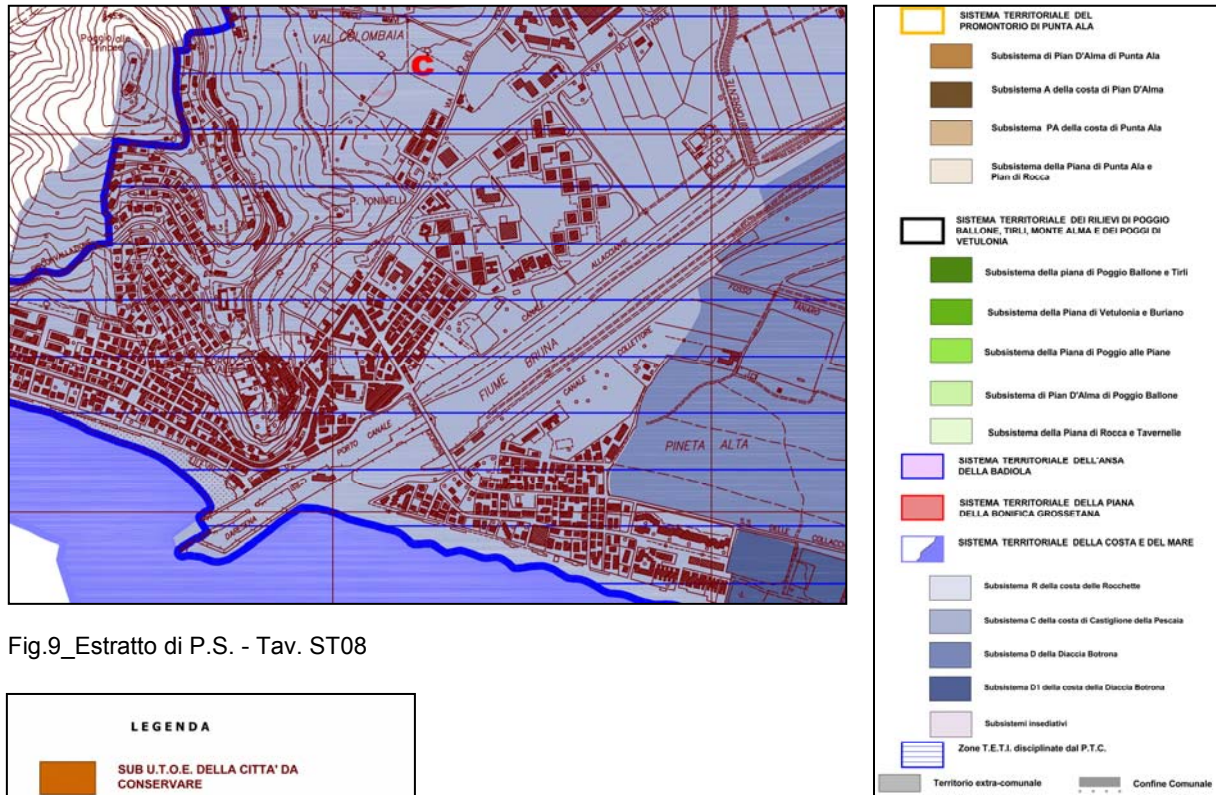


Fig.9_Estratto di P.S. - Tav. ST08

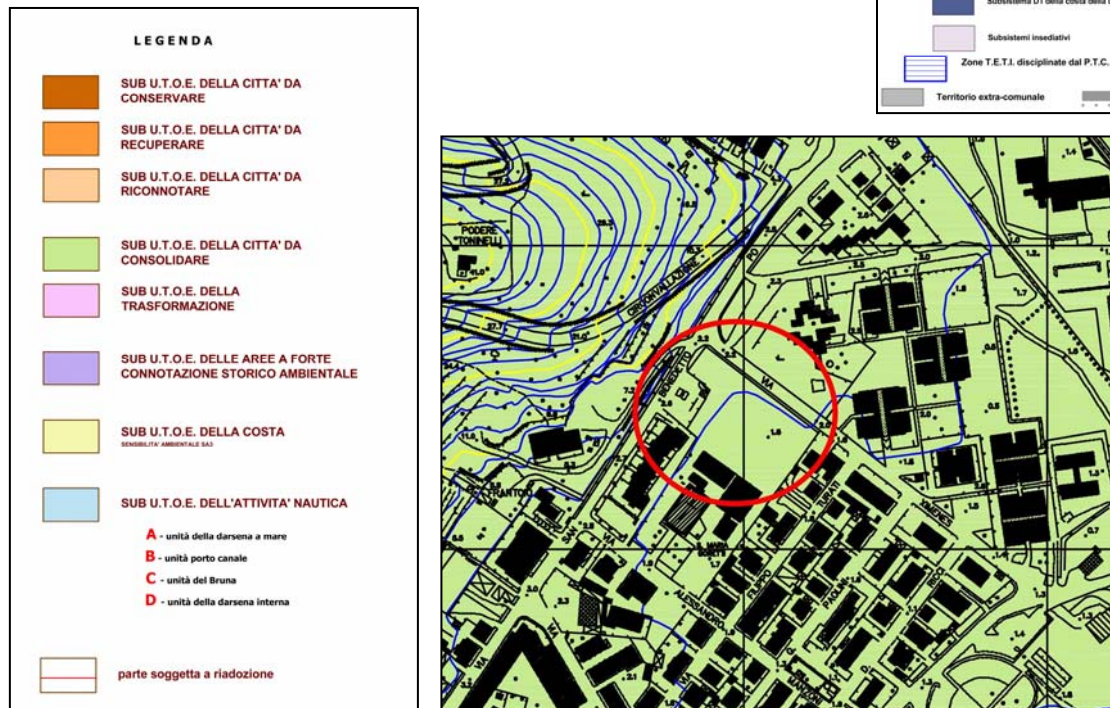


Fig.10_Estratto di UTOE 1_Castiglione della Pescaia

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva per l'inquadramento urbanistico dell'area di intervento.

Tab.1_Inquadramento urbanistico

TABELLA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO		
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (P.T.C.)	C2.1 Pinete di Castiglione area T.E.T.I.	
PIANO STRUTTURALE (P.S.)	St08 Sistemi territoriali	Sistema territoriale della costa e del mare Sub-sistema territoriale C della costa di C.d.P.
	U.T.O.E.	U.T.O.E. 1 - Castiglione della Pescaia sub.utoe della città da consolidare
	QC07A Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui all'art 136 del D.Lgs 42/2004	Non vincolato
	QC07B Vincoli paesaggistici ed emergenze ambientali da tutelare di cui all'art.142 del D.Lgs 42/2004	Non vincolato
	QC07D Vincoli e tutele idrauliche	Non vincolato
REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.)	Tav. 1a Tavole quadro progettuale	Intervento di programmazione negoziata Intervento n°5_Chiesa
	Tav. 1b Relazione geologica allegata al R.U.	Area a Pericolosità Idraulica Elevata e Pericolosità Idraulica Media
PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.)	Art. 136 D.Lgs 42/2004	Non vincolato
	Art. 142 D.Lgs 42/2004	Non vincolato

4. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area di intervento risulta classificata dal R.U. come “*ambito urbano recente*”, caratterizzato da uno sviluppo dell'edificato di tipo spontaneo, con lottizzazioni prive di impianto regolare e ordinato, aventi caratteri tipo-morfologici disomogenei.

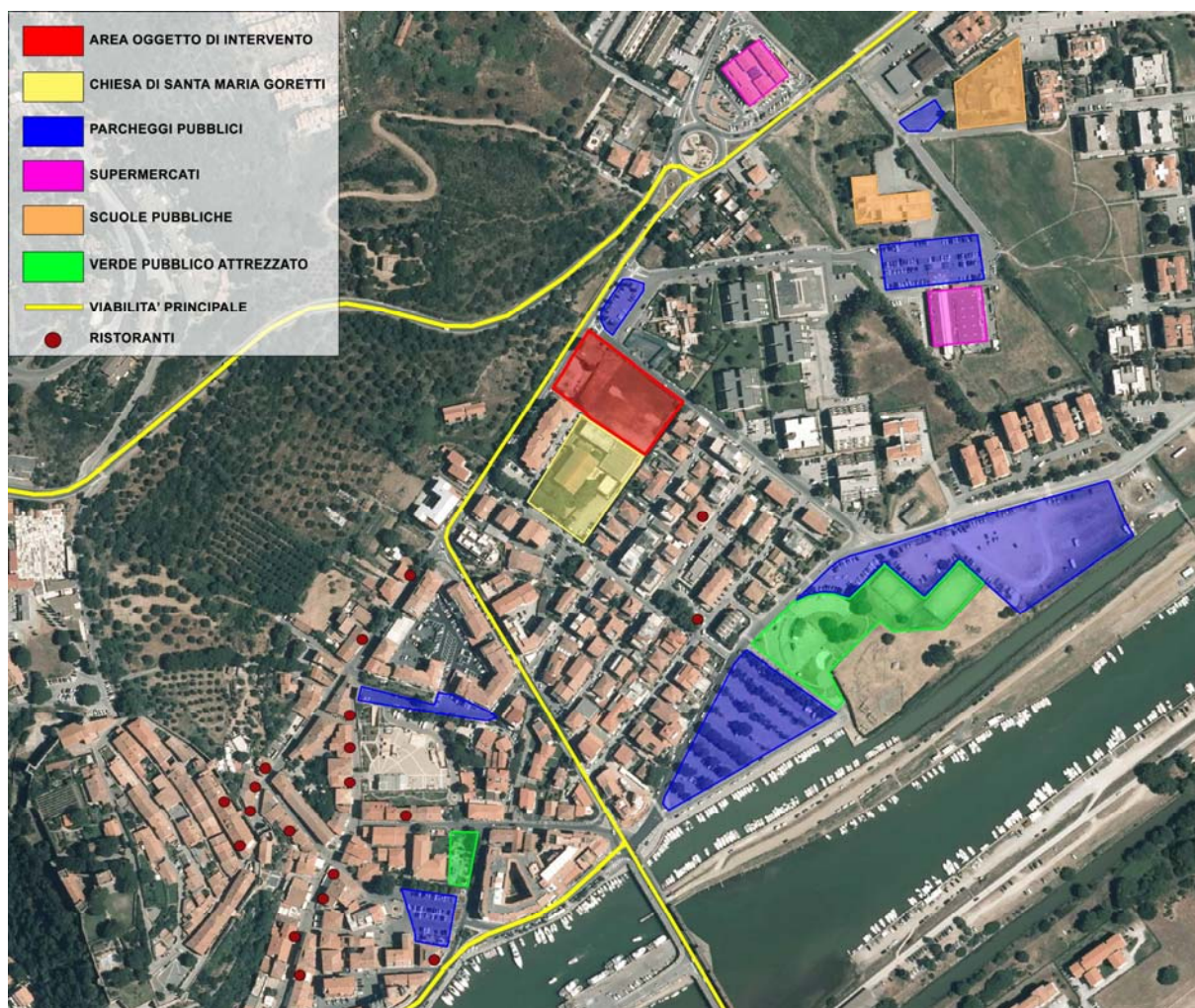


Fig.11_Ortofoto con individuazione delle opere di urbanizzazione e servizi di quartiere

Come si evince dallo schema sopra riportato, l'area oggetto di intervento risulta essere posta in un **AMBITO GIÀ URBANIZZATO** e nelle immediate vicinanze di alcuni servizi pubblici fondamentali, quali aree a verde pubblico attrezzato, scuola dell'infanzia e primaria, parcheggi pubblici, supermercati e ristoranti. Pertanto le opere di urbanizzazione dell'area saranno limitate esclusivamente all'adeguamento delle esistenti e non si renderà necessario realizzare ulteriore viabilità pubblica di accesso al lotto.

Il lotto di intervento si trova ai margini del tessuto urbano storico e presenta i caratteri tipici di un “vuoto urbano” privo di identità, ad oggi parzialmente utilizzato per le attività ricreative organizzate dalla parrocchia di San Giovanni Battista, sebbene risulti priva di qualsiasi attrezzatura ludico/sportiva.

5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

La variante prevede modeste modifiche rispetto alle previsioni del R.U., finalizzate alla riqualificazione urbana di un'area in stato di degrado, mediante la realizzazione di due manufatti ad uso residenziale, opere di messa in sicurezza idraulica e della viabilità carrabile/pedonale pubblica, oltre ad opere di sistemazione di un'area a parco giochi/attrezzature sportive.

A seguito di rilievi di dettaglio dell'area di intervento la Superficie Territoriale (St) risulta essere pari a mq. 4.977,42, anziché mq.4.200 di previsione, suddivisa in tre lotti:

- **Lotto 1**_Area edificabile, con superficie pari a mq. 2615,50 (52,55% St) destinata alla realizzazione di n°2 palazzine residenziali, compresi i parcheggi pertinenziali e le aree a verde privato;
- **Lotto 2**_Area a spazio giochi/attrezzature sportive, con superficie pari a mq. 2198,45 (44,17% St) di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista;
- **Lotto 3**_Area da destinare alle opere di messa in sicurezza della viabilità carrabile e pedonale, da cedere al Pubblica Amministrazione, successivamente alla loro realizzazione, con superficie pari a circa mq. 163,47 (3,28% St).

5.1 LOTTO 1 AREA EDIFICABILE

Il mercato immobiliare attuale appare indubbiamente molto selettivo e sempre più orientato alla qualità funzionale, energetica ed ambientale, distributiva ed estetica degli edifici. Nel passato, fino ai primi anni del nuovo secolo, qualunque sviluppo residenziale poteva essere collocato sul mercato con notevole tranquillità e con ottima possibilità di successo dell'iniziativa, sia per i ricavi economici, sia per i brevi tempi di assorbimento (inferiori a 6-9 mesi).

Ad oggi invece la situazione è profondamente mutata e la richiesta è orientata verso una tipologia residenziale caratterizzata da **STANDARD ELEVATI** dal punto di vista ambientale-energetico, con dotazioni impiantistiche innovative, flessibilità degli spazi e comfort abitativo.

Per quanto sopra detto con la variante di progetto si intende **INNALZARE LA QUALITÀ URBANA ED EDILIZIA** del complesso residenziale e dei singoli alloggi, al fine di realizzare due manufatti di soli 9 appartamenti ciascuno, distribuiti su tre livelli, dotati di ampi terrazzi e giardini privati, con grandi pareti finestrate collocate su facciate opposte, per favorire l'illuminazione naturale e la ventilazione incrociata.

La soluzione distributiva di progetto, con soli tre appartamenti per piano e con affacci su prospetti opposti, risulta ottimale per limitare l'introspezione diretta e per conferire una maggiore indipendenza a ciascun alloggio.

In particolare la S.U.L. complessiva di mq. 1260, prevista nella scheda n°5 del R.U, verrà distribuita su **DUE PALAZZINE RESIDENZIALI** ciascuna con superficie coperta (Sc) pari a circa mq.338, altezza (H) pari a ml. 9,50 e volume (V) pari a mc. 2759,44.

Si prevede inoltre il cambio di destinazione d'uso del piano terra, da commerciale/direzionale/pubblici esercizi a residenziale, andando così ad incrementare il numero degli alloggi di n°8 unità, fino ad un totale di n°18 appartamenti, dei quali n°3 con vincolo di edilizia convenzionata.

L'intervento di progetto **NON PRODURRÀ UN AGGRAVIO DEL CARICO URBANISTICO**, in quanto rimarrà invariata la S.U.L. complessiva autorizzata e di conseguenza il numero degli abitanti equivalenti così come definiti dal D.M. 1444/68 e dal R.U. approvato (Tab.2):

Tab. 2

D.M. 1444/68 (1ab.eq / 30 mq SUL)		R.U. (1ab.eq / 35 mq.SUL)	
R.U. 1260 mq SUL	VARIANTE 1260 mq SUL	R.U. 1260 mq SUL	VARIANTE 1260 mq SUL
42 ab. eq	42 ab. eq	36 ab. eq	36 ab. eq

Altresì, applicando il sistema convenzionale per il calcolo degli abitanti equivalenti (in caso di scarichi residenziali o assimilabili ai domestici) riportato nelle linee guida ARPA, si evince una notevole riduzione di carico urbanistico in termini di abitanti equivalenti nel progetto di variante rispetto a quello approvato nel R.U., così come si evince dalla tab.3 sotto riportata:

Tab.3

	LINEE GUIDA ARPA	R.U.	VARIANTE
Residenza	Camera \leq 14 mq. = 1 ab.eq Camera > 14 mq. = 2 ab.eq	4 ab.eq x 10 app. = 40 ab.eq	3 ab.eq x 18 app. = 54 ab.eq
Uffici	1 ab.eq / 3 dipendenti	1 ab. eq	0 ab. eq
Ristorante	1 ab.eq / 3 posti 1 ab.eq / 3 dipendenti	204 mq. sala (*) / 1,2 mq. = 170 posti 170 posti / 3 = 57 ab. eq 9 dipendenti / 3 = 3 ab. eq Totale 60 ab. eq	0 ab. eq
TOTALE		101 ab. eq	54 ab. eq

(*) Per i ristoranti si considera circa 1,2 mq. di spazio a persona

Tenuto conto della richiesta del mercato attuale rivolta verso una tipologia di alloggi di dimensioni contenute, si è previsto di ridurre la S.U.L. dei 10 appartamenti da realizzare ai piani primo e secondo, con il conseguente incremento di una unità residenziale per piano, garantendo comunque una S.U.L. > mq. 65, in conformità a quanto previsto all'art.11 del R.U.

Relativamente alla destinazione d'uso del piano terra, la variante elimina la tipologia commerciale/direzionale/pubblici esercizi per ristoranti, pizzerie, ecc, a vantaggio di quella ad esclusivo uso residenziale. Ciò a seguito di un'attenta valutazione dello stato attuale dei luoghi ed in particolare dello sviluppo urbanistico del quartiere di intervento, a **PREDOMINANTE VOCAZIONE RESIDENZIALE**, in evidente contrasto con la presenza di attività di esercizio pubblico e di svago, che generano un incremento dei livelli di inquinamento acustico e del traffico veicolare.

Inoltre, con la variante di progetto, si va a compensare in parte alla mancata realizzazione di alloggi di previsione del R.U. nell'UTOE 1 (a seguito della crisi del mercato immobiliare che vede una considerevole riduzione degli investimenti edilizi) ed in parte all'esubero delle attività commerciali/direzionali di previsioni (dimensionamento complessivo com/direz. previsione del P.S. mq.10'000 – dimensionamento com/direz. previsione del R.U. mq.13'286).

Si fa inoltre presente che tale incremento di alloggi, va anche a supplire alla riduzione di n°4 abitazioni previste dal R.U. nell'intervento di programmazione negoziata C2_Circonvallazione, ubicato nella medesima UTOE 1. Ciò in applicazione al parere della conferenza paritetica istituzionale del 22/01/2016 e riadozione del R.U. approvato con Delibera n°15 del 17/03/2016.

Per quanto sopradetto si può considerare un incremento complessivo di progetto di solo **N° 2 ALLOGGI**.

Il piano ha anche lo scopo di andare incontro alle esigenze abitative dei residenti, ed a tale fine si prevede che n°3 appartamenti di progetto siano destinati prioritariamente a prima casa. L'ubicazione e le caratteristiche degli stessi verranno successivamente concordati con la Pubblica Amministrazione.

5.1.1 _ CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ciascun appartamento ha S.U.L. pari a circa mq.70, nel rispetto di quanto previsto all'art.11 del R.U, ed è costituito da una zona soggiorno/cucina, camera matrimoniale, camera singola e servizio igienico.

Tutti i locali rispettano le caratteristiche di superficie, altezza ed aeroilluminazione di cui all'art. 61 del R.E.C. approvato con Delibera C.C. n°36 del 14/4/2016.

Le unità residenziali poste al piano terra sono corredate da un piccolo giardino pertinenziale ad uso esclusivo, di circa mq. 70, mentre quelle poste ai piani superiori sono dotate di balconi, come meglio di evince dalla "*Tav.6_Stato di progetto – Edificio A e B – piante*" e dalla "*Tav.7_Stato di progetto – Edificio A e B – Prospetti e sezioni*".

I fabbricati sono ubicati all'interno del lotto di intervento mantenendo le distanze minime dai fabbricati (pari a mt.10) e dai confini e strade (pari a mt.5).

I manufatti hanno struttura portante in cemento armato e tamponamenti esterni realizzati mediante l'uso di blocchi in laterizio ad alto rendimento energetico, e/o pareti a cassetta, con interposto adeguato isolamento termico.

Esternamente l'involucro edilizio è intonacato e tinteggiato a civile nei colori terrosi; gli infissi sono in pvc o alluminio elettroverniciato, dotati di avvolgibili frangisole in alluminio/persiane.

Gli ingressi sono caratterizzati da elementi architettonici decorativi con funzione anche di schermatura delle parti comuni.

La copertura è di tipo piano praticabile ed accessibile a mezzo dell'ascensore condominiale e di una botola di servizio, dotata di scala retrattile, posta in aderenza all'ascensore.

5.1.2 _ AREE ESTERNE E PARCHEGGI PERTINENZIALI

All'interno del lotto 1 si prevede una superficie complessiva a parcheggio pari a circa mq. 707, suddivisa in due aree distinte, in conformità a quanto stabilito dalla L.122/89 (mq.1,00 di parcheggio ogni mc.10,00 di costruito pari a mq.551,88). E' garantita la dotazione di almeno 1 posto auto per alloggio e di 1 posto auto per i portatori di handicap (nel rispetto dell'art. 8.2.3 del D.M. 236/89). Questi potranno anche essere coperti con strutture leggere in legno e/o ferro aperte su tre lati.

Il tutto come meglio evidenziato nella *"tav.4_Stato di progetto_Azzonamento e verifica standard"*.

Sono inoltre presenti aree scoperte destinate alla sosta dei motocicli e delle biciclette.

La scelta di frazionare le dotazioni di parcheggio in distinte aree è finalizzata al miglior inserimento di queste nel contesto di intervento, ciò anche attraverso opere di mitigazione ambientale quali la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, con funzione anche di ombreggiamento.

Inoltre, al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo, si prevede che i parcheggi siano realizzati con pavimentazioni drenanti tipo autobloccanti inerbiti che consentono il passaggio dell'acqua piovana.

I percorsi pedonali pertinenziali sono realizzati con masselli autobloccanti da esterni.

Si prevedono opere di sistemazioni a verde, costituite da alberature di essenze autoctone, siepi e spazi verdi a completamento e mitigazione dell'intervento.

Lungo via Ximenes, in aderenza ad uno dei parcheggi pertinenziali di progetto, si individua un'area da destinare al posizionamento dei cassonetti di raccolta rifiuti, le cui caratteristiche e dimensioni verranno meglio concordate con il competente Ufficio Ambiente del Comune.

In fase di concessione diretta verranno meglio dettagliate le recinzioni ed il controllo accessi all'area di progetto, che si prevedono con caratteristiche architettoniche analoghe a

quelle esistenti ubicate nelle immediate vicinanze, al fine di un miglior inserimento ambientale nel contesto di intervento.

5.1.3 _ IMPIANTI

ACQUE DI SCARICO

Così come disposto dall'art.52 del RUC, il progetto prevede la realizzazione dell'impianto di scarico del refluo domestico attraverso la suddivisione in due reti con tubazione distinte, quella delle acque nere (provenienti dai soli wc) e quella delle acque nere - saponose (lavandini, bidet, docce, lavelli, lavatrici, lavastoviglie) al fine di ottimizzarne il deflusso fino al limite della proprietà, dove verranno convogliate in un'unica tubazione prima dell'innesto nella fognatura pubblica.

Si prevede la messa in opera, in prossimità dello stesso recapito, di un pozzetto ispezionabile sifonato con braca di ispezione e ventilazione riportata fin sopra la copertura dell'edificio. Inoltre, lungo la linea delle acque nere - saponose, si prevede la messa in opera di un pozzetto degrassatore debitamente dimensionato.

Tutte le tubazioni sono a giuntura ermetica e presentano caratteristiche realizzative secondo quanto prescritto dal gestore del sistema idrico integrato.

ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche, così come disposto dall'art. 52 del RUC, saranno allontanate dagli edifici di progetto in maniera totalmente indipendente dai reflui domestici e poi immesse nella fognatura pubblica. Tali acque saranno prima convogliate in opportune vasche di accumulo al fine di prevederne il recupero per usi di tipo irriguo e di alimentazione delle cassette dei wc; detti serbatoi saranno dotati di uno scarico di troppo pieno collegato alla pubblica fognatura.

Inoltre le acque meteoriche provenienti dalle aree a parcheggio e di manovra verranno convogliate direttamente in fognatura tramite opportuno pozzetto disoleatore.

ALLACCIO GAS

Il progetto prevede l'allaccio alla conduttura di gas metano comunale e la messa in opera dei relativi contatori per ciascuna singola utenza privata. Ciascun impianto privato sarà realizzato a regola d'arte attenendosi alle regole specifiche e alle relative prescrizioni costruttive.

RIFORNIMENTO IDRICO

L'impianto idrico-sanitario per l'approvvigionamento dell'acqua potabile presume l'allaccio all'acquedotto pubblico, così come disposto dall'art. 54 del RUC. Si prevede la messa in opera di un contatore per ciascuna palazzina di tipo condominiale, a valle del quale viene

prevista un autoclave con cisterna di accumulo da 5mc per ciascuna palazzina (volume per un massimo di 200 lt/abitante). L'impianto di pressurizzazione dell'acqua è pertanto tale da renderlo non in presa diretta dall'acquedotto come richiesto dal regolamento, con l'utilizzo a monte di esso di una valvola di ritegno con disconnettore a pressione ridotta.

Si sottolinea inoltre come sia in previsione, oltre alla linea di alimentazione agli usi domestici appena descritti, una tubazione per le acque reflue per l'alimentazione delle cassette dei wc e per l'irrigazione, collegata all'accumulo delle acque meteoriche così come descritto in precedenza. Sarà fatto di assoluto divieto la realizzazione di by-pass e collegamento tra dette tubazioni. L'approvvigionamento idrico e la funzionalità di tale impianto sarà eventualmente garantito, anche in caso di limitata piovosità, dall'alimentazione idrica proveniente dai pozzi esistenti o nuovi pozzi. Quest'ultimi dovranno essere realizzati, così come previsto dall'art. 67 del R.U., in modo da evitare emungimento da falde superficiali captando esclusivamente falde idriche profonde, al fine di non interferire con il cuneo salino.

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà prevista, per un quantitativo pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuo dell'intero intervento, con l'utilizzo di fonti rinnovabili (pannelli solari da ubicare in copertura dell'immobile) come da prescrizione secondo il D. Lgs n. 28 del 3 marzo 2011 e s.m.

Tutte le tubature presentano caratteristiche realizzative secondo quanto prescritto dal gestore del sistema idrico integrato.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico, così come disposto dall'art. 56 del RUC sia per quanto riguarda le utenze private, sia per quelle condominiali è previsto conforme alle normative e ai regolamenti in vigore. In particolare è prevista la messa in opera di interruttori di protezione della linea elettrica tra i contatori Enel e ciascuna utenza privata al fine di salvaguardare gli stessi utenti con opportuni sistemi di sicurezza.

L'impianto elettrico del lotto si completa con la realizzazione di una illuminazione pubblica esterna sia dell'area a parcheggio (di pertinenza delle palazzine), sia del giardino e dell'area gioco. Tali impianti saranno debitamente sezionati e collegati ad opportuni sistemi crepuscolari o con orologi al fine di ottimizzarne il funzionamento notturno e ridurre i consumi elettrici.

Si ipotizza inoltre la posa in opera di pannelli fotovoltaici da ubicarsi sulla copertura delle palazzine.

5.2 LOTTO 2_PARCO GIOCHI/ATTREZZATURE SPORTIVE

Il terreno oggetto di intervento, di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista, presenta un'estensione di circa mq. 2198,45; ha andamento pressoché pianeggiante e

risulta parzialmente recintato ed accessibile dal piazzale antistante la Chiesa di Santa Maria Goretti.

Ad oggi viene utilizzato dalla Parrocchia per le attività ludico-ricreative, sebbene non adeguatamente attrezzato per tali finalità, oltre ad essere totalmente privo di opere a verde.

L'intervento di progetto è finalizzato alla riqualificazione di tale area mediante la realizzazione di un parco attrezzato con giochi, alberature, arredo urbano ed uno spazio pergolato per la sosta ombreggiata.

In particolare l'area è dotata di una serie di percorsi pedonali con fondo naturale in breccia di collegamento tra le varie aree attrezzate e quelle libere per i giochi all'aperto.

Sono installate attrezzature per il divertimento, il benessere ed il movimento in piena sicurezza di grandi e piccoli, quali altalene, scivoli, bilancini, casette, ponticelli, arrampicate, giochi su rete, e giochi vari. Inoltre si prevede l'installazione di arredi urbani quali panchine, contenitori per i rifiuti, fontanelle e tettoie.

Completa l'intervento la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone ubicate in modo da alternare zone d'ombra e zone al sole, per consentire lo svolgimento delle varie attività ludico-ricreative anche durante la stagione estiva.

Lungo il confine di proprietà sono messe a dimora siepi miste ad arbusti ed alberi, distribuite in modo da creare una sorta di chiusura permeabile al passaggio degli animali ed alla vista, con un effetto meno barriera, movimentato ed ornamentale.

L'area, così come allo stato attuale, rimarrà di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista, che ne garantirà l'apertura al pubblico dal complesso parrocchiale oltre alla manutenzione e gestione della stessa. Pertanto si ritiene assimilabile a **VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**.

Tale parco così conformato, oltre a costituire un prezioso elemento di completamento ed ambientazione paesaggistica per l'intervento, risulterà una risorsa urbanistica godibile da tutta la collettività.

5.3 LOTTO 3 AREA DA CEDERE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Il progetto di variante prevede lavori di messa in sicurezza della sede stradale in corrispondenza dell'incrocio tra via Ximenes e via San Benedetto Po, ad oggi pericoloso soprattutto relativamente alla svolta a sinistra da via Ximenes, in quanto non vi è un'adeguata visibilità per gli automobilisti. Tali lavori consistono nell'ampliamento del raggio di curvatura per l'immissione dei mezzi in sicurezza su via San Benedetto Po.

Inoltre, per garantire la sicurezza dei pedoni, si prevede la realizzazione di marciapiedi in corrispondenza dell'area di intervento.

Gli stessi verranno realizzati su terreno di proprietà privata della Parrocchia di San Giovanni Battista ed, a fine lavori, saranno ceduti alla Pubblica Amministrazione.

5.4 VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'area oggetto di intervento è assimilabile alla Zona Territoriale Omogenea B, definita dal D.M. 1444/1968 come *“le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, intendendo per parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq”*.

Considerando che il Comune di Castiglione della Pescaia ad oggi risulta avere una popolazione complessiva < 10'000 abitanti, per tale Zto il Decreto prevede per ogni abitante 6 mq. di superficie così suddivisa:

- 2,00 mq. destinati all'istruzione;
- 2,00 mq. destinati al verde attrezzato;
- 1,00 mq. destinati a servizi di quartiere;
- 1,00 mq. destinati ai parcheggi pubblici (oltre a quelli pertinenziali).

In riferimento al D.M. 1444/1968 gli abitanti equivalenti dell'intervento di progetto risultano essere pari a 36 ab.eq.

Pertanto la dotazione minima di parcheggi pubblici dovrà essere pari a mq. 36, mentre quella di verde attrezzato pari a mq. 72,00.

Le dotazioni minime di parcheggi pubblici, come si evince dalla *“Tav.4_Stato di progetto_Azzonamento e verifica standard”*, verranno reperite nelle immediate vicinanze dell'intervento, e più precisamente su via Alessandro Manzoni, ad oggi utilizzato già con le medesime finalità, eventualmente da cedere alla Pubblica Amministrazione.

5.5 AREA IN CESSIONE ALLA P.A. ESTERNA AL COMPARTO

La porzione di terreno, individuata al catasto terreni al Foglio 103 P.IIIa 451, esterna al comparto di intervento, costituita da parte della sede stradale di via Ximenes, verrà ceduta in perequazione alla Pubblica Amministrazione.

6. OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

Per la realizzazione dell'intervento si prevede il rispetto delle prescrizioni specifiche per l'intervento n°5_Chiesa individuate nella relazione tecnica integrativa dello studio geologico idraulico di supporto al regolamento urbanistico.

Considerato che l'altezza massima che può raggiungere l'acqua in un'ipotetica esondazione, calcolata con tempi di ritorno di 200 anni (cfr. relazione Prof. Pagliara) è di 2,50 m.s.l.m., i fabbricati saranno realizzati in sicurezza idraulica in quanto posti ad una quota pari a 2,70 m.s.l.m.

Questo comporta un rialzamento medio della quota di imposta del piano di calpestio del piano terra di circa cm. 30, rispetto all'attuale piano di campagna (quota media attuale 2,40 m.s.l.m.).

Il previsto rialzamento di circa cm. 30 comporterà la realizzazione di opere di compensazione, tali da garantire il rispetto delle condizioni imposte dalla normativa vigente, per quanto concerne il non aggravio della pericolosità idraulica al contorno.

Ciò attraverso la realizzazione, nell'adiacente area a verde attrezzato, di interventi di sistemazione esterna, quali opere di scavo e livellamento, tali da garantire la compensazione dei volumi d'acqua sottratti dalle opere di riporto.

Inoltre sarà migliorata la regimazione delle acque meteoriche in tutta l'area d'intervento, attraverso il potenziamento delle canalette di scolo stradali o la realizzazione di nuove, laddove non presenti.

Per una trattazione più dettagliata, si rimanda alla relazione geologica di supporto al Piano Attuativo.

Castiglione della Pescaia, lì 30/06/2016

Il Tecnico
Arch. Cristiana Boschi

ALLEGATI:

1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2_FOTOINSERIMENTI E RENDER

1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI

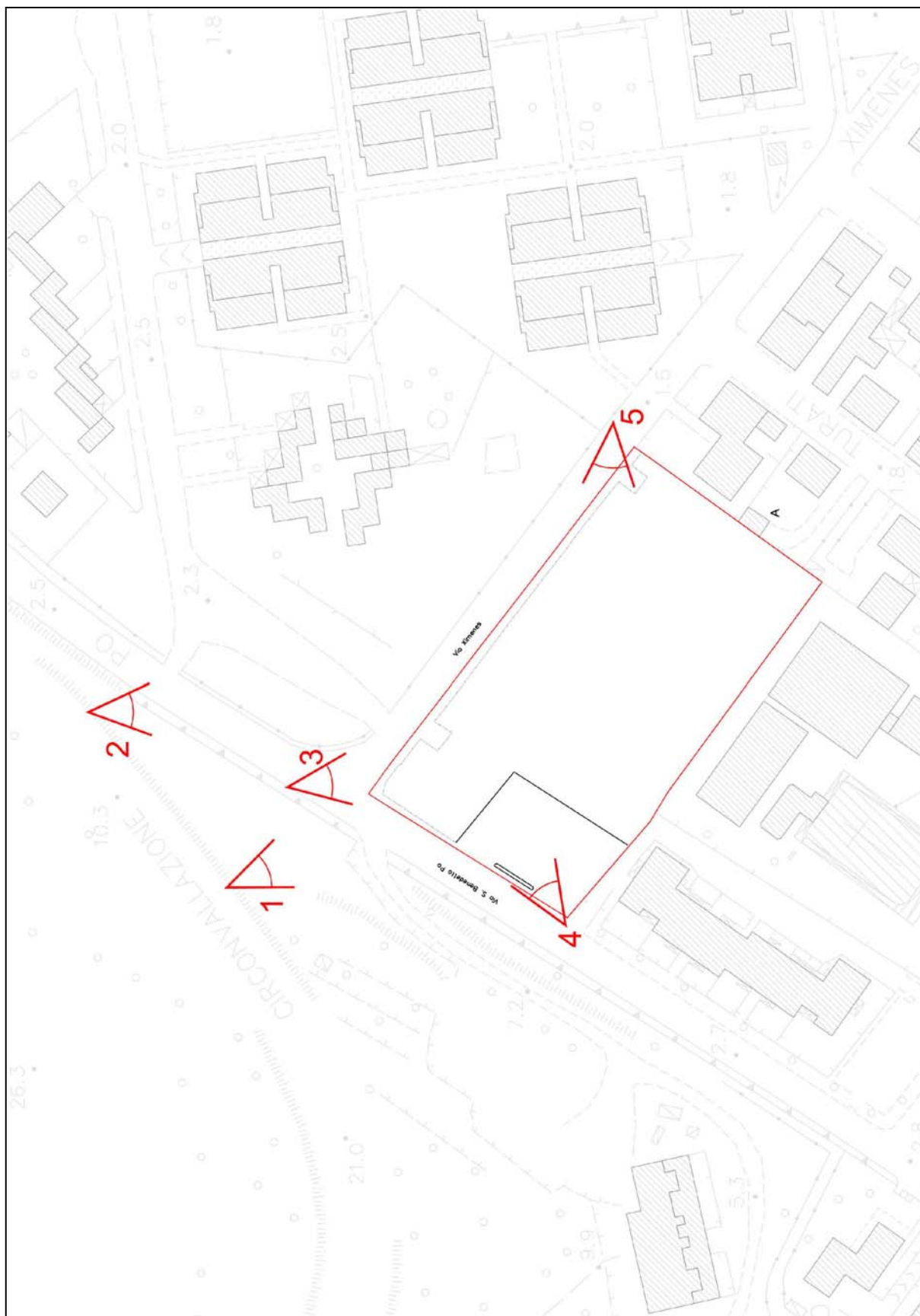




FOTO 1 _ Veduta panoramica dalla strada circonvallazione



FOTO 2 _ Veduta panoramica dalla strada circonvallazione



FOTO 3 _ Veduta da incrocio tra via Ximenes e via San Benedetto Po



FOTO 4 _ Veduta da via San Benedetto Po



FOTO 5 _ Veduta da via Ximenes

2_FOTOINSERIMENTI E RENDER

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI



FOTOINSERIMENTO 1 _ ORTOFOTO
STATO ATTUALE



FOTOINSERIMENTO 2 _ ORTOFOTO
STATO DI PROGETTO



FOTOINSERIMENTO 2 _ VISTA PANORAMICA
STATO ATTUALE



FOTOINSERIMENTO 2 _ VISTA PANORAMICA
STATO DI PROGETTO





RENDER 3 _ Veduta da via Ximenes