

**STUDIOPROGRAMMA ass.prof.**

Viale Rimembranza, 15 - 50060 PELAGO (FI) - Tel.(Fax) 055/8326276

e-mail: [studioprogramma.ap@gmail.com](mailto:studioprogramma.ap@gmail.com) -

**COMUNE DI PELAGO - LOCALITA' PATERNO  
VARIANTE AL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO (PUE)  
AMBITO 5.1 VIA TOGLIATTI VIA DELLO STRADONE-P.R.G. PELAGO**

**PROPRIETA' : EDILCIESSE srl**

**VANNINI PAOLO, VANNINI CARLO, ZAMPOLI STEFANIA**

**RELAZIONE GENERALE**

La presente relazione, per funzionalità, si articola ed è suddivisa nelle seguenti cinque parti:

- 1) Inquadramento del PUE nello strumento urbanistico vigente;
- 2) I fattori condizionanti la progettazione;
- 3) Illustrazione del progetto planivolumetrico;
- 4) Norme tecniche di attuazione del piano
- 5) Illustrazione dell'atto convenzionale.

## **1)-INQUADRAMENTO DEL PUE NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il piano urbanistico di riferimento è il REGOLAMENTO URBANISTICO DI PELAGO, che prevede per l'area in oggetto una destinazione Residenziale C ai sensi del DM 02.04.68 N° 1444.

Gli atti procedurali ed abilitativi che sono in essere sono i seguenti:

### A)-Variante Regolamento Urbanistico :

Approvato dal Comune di Pelago con Deliberazione del Consiglio Comunale n°68 del 26.11.2007

Ambito di trasformazione 5.1 località Paterno via Togliatti, via dello Stradone per la realizzazione di alloggi di edilizia privata.

### B)-Progettazione planivolumetrica attuativa :

Atti abilitativi rilasciati dal Comune di Pelago:

- 1)-Pratica Comune di Pelago N°0103 /2008 del 26.03.2008  
P.U.E approvato con deliberazione C.C n°63 del 20/9/2009

2)-Convenzione stipulata a firma del notaio STEIDL il 15/4/2011,repertorio 60619 raccolta 17.023 registrato Agenzia delle Entrate Firenze in data 27/04/2011 n°9007 serie 1T

3)-Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione:esecuzione del 1° stralcio funzionale ,autorizzato dal Comune di Pelago con Permesso di Costruire n°173 del 28.06.2011

4)-Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione:esecuzione parziale del 2° stralcio funzionale: Pratica n°0128/2012 protocollo 4851 del 23.05.2012 data rilascio 29.06.2012

5)-Realizzazione di edificio plurifamiliare lotto 4  
Pratica Comune di Pelago n° 2011/0259 protocollo 10.808 del 10.10.2011 data rilascio 29.06.2012.

I lavori relativi allo svolgimento dell'intervento sono stati sospesi per avvenute vicende di tipo economico che hanno impedito ai promotori dell'intervento di proseguire l'attività e che hanno poi comportato il passaggio di proprietà dell'area ad una nuova Società .I nuovi proprietari intendono proseguire e completare l'intervento,apportando delle modifiche al progetto originario, nella direzione di razionalizzare le opere e riducendo le aree pubbliche,sempre nel rispetto dei parametri urbanistici e gli spazi pubblici minimi di legge.

Lo stato di abbandono delle opere di urbanizzazione già eseguite ed il loro deterioramento obbligano ad una revisione totale delle stesse pur rimanendo sostanzialmente nella loro ubicazione originaria.

I nuovi promotori dell'intervento sono:

**-EDILCIESSE S.R.L.** proprietaria del terreno della superficie catastale di mq 18.124 (diciottomilacentotrentaquattro)

In Catasto Terreni del Comune di Pelago le porzioni di terreno in oggetto sono così di seguito identificate nel foglio di mappa n° 46 alle seguenti particelle::

PARTICELLA	SUP	QUALITA	'CLASSE	R. D.	R.A.
345	14	semin.arbor	3	€ 0,05	€ 0,04
349	23	semin.arbor.	3	€ 0,08	€ 0,07
350	170	semin.arb.	3	€ 3,07	€ 2,60
352	2	semin.arb.	3	€ 0,01	€ 0,01
353	141	semin.arbor.	3	€ 0,47	€ 0,40
355	131	semin.arbor	3	€ 0,44	€ 0,37
356	42	semin.arb.	3	€ 0,14	€ 0,12
357	7	semin.arb.	3	€ 0,02	€ 0,02
364	1000	frutteto	U	€ 10,59	€ 5,42
366	75	frutteto	U	€ 0,79	€ 0,41
371	51	ul-vign .	U	€ 0,30	€ 0,29
373	27	ul-vign.	U	€ 0,16	€ 0,15
374	7	ul-vign.	U	€ 0,04	€ 0,04
375	1068	frutteto.	U	€11,31	€ 5,79
376	301	frutteto	U	€ 3,19	€ 1,63
377	93	frutteto.	U	€ 0,98	€ 0,50
379	45	frutteto	U	€ 55,16	€ 28,25
380	140	frutteto	U	€ 1,48	€ 0,76
381	138	frutteto	U	€ 1,46	€ 0,75
382	117	frutteto	U	€ 1,24	€ 0,63
383	15	frutteto	U	€ 0,16	€ 0,08
384	6	frutteto	U	€ 0,06	€ 0,03
385	2	frutteto	U	€ 0,02	€ 0,01
386	52	ul-vign	1	€ 0,31	€ 0,30
387	18	ul-vign	1	€ 0,11	€ 0,10
388	13	ul-vign	1	€ 0,08	€ 0,07
389	5	ul-vign	1	€ 0,03	€ 0,03

390	7	ul-vign	1	€ 0,04	€ 0,04
391	300	sem-arb	3	€ 1,01	€ 0,85
392	197	sem-arb	3	€ 0,66	€ 0,56
393	217	sem-arb	3	€ 0,73	€ 0,62
394	180	sem-arb	3	€ 0,60	€ 0,51
395	14	sem-arb	3	€ 0,05	€ 0,04
396	8	sem-arb	3	€ 0,03	€ 0,02
397	208	sem-arb	3	€ 0,70	€ 0,59
398	150	sem-arb	3	€ 0,50	€ 0,43
399	20	sem-arb	3	€ 0,07	€ 0,06
400	28	sem-arb	3	€ 0,09	€ 0,08
401	24	sem-arb	3	€ 0,08	€ 0,07
402	2	sem-arb	3	€ 0,01	€ 0,01
403	3	sem-arb	3	€ 0,01	€ 0,01
404	2	sem-arb	3	€ 0,01	€ 0,01
405	316	frutteto	U	€ 3,35	€ 1,71
442	3750	frutteto	U	€ 39,70	€ 20,34
443	1060	frutteto	U	€11,22	€ 5,75
444	400	frutteto	U	€ 4,23	€ 2,17
445	350	frutteto	U	€ 3,71	€ 1,90
446	238	frutteto	U	€ 2,52	€ 1,29
447	63	frutteto	U	€ 0,67	€ 0,34
448	24	frutteto	U	€ 0,25	€ 0,13
449	1275	frutteto	U	€13,50	€ 6,91
450	593	frutteto	U	€ 6,28	€ 3,22
451	432	frutteto	U	€ 4,57	€ 2,34
452	184	frutteto	U	€ 1,95	€ 1,00
454	68	frutteto	U	€ 0,72	€ 0,37
456	219	frutteto	U	€ 2,32	€ 1,19
458	484	frutteto	U	€ 5,12	€ 2,62
459	203	frutteto	U	€ 2,15	€ 1,10
460	22	frutteto	U	€ 0,23	€ 0,12
461	26	frutteto	U	€ 0,28	€ 0,14
462	191	frutteto	U	€ 2,02	€1,04

463	58	frutteto	U	€ 0,61	€ 0,31
464	21	frutteto	U	€ 0,22	€ 0,11
465	8	frutteto	U	€ 0,08	€ 0,04
466	921	frutteto	U	€ 9,75	€ 4,99
467	93	frutteto	U	€ 0,98	€ 0,50
468	152	ul-vign	1	€ 0,90	€ 0,86
469	56	ul-vign	1	€ 0,33	€ 0,32
470	22	ul-vign	1	€ 0,13	€ 0,12
471	1041	sem-arb	3	€ 3,49	€ 2,96
472	512	sem-arb	3	€ 1,72	€ 1,45
473	250	sem-arb	3	€ 0,84	€ 0,71
474	20	sem-arb	3	€ 0,07	€ 0,06
475	7	sem-arb	3	€ 0,02	€ 0,02
476	2	sem-arb	3	€ 0,01	€ 0,01

**- I signori:**

**VANNINI PAOLO** quale comproprietario per  $\frac{2}{4}$ ,

**VANNINI CARLO** quale comproprietario per  $\frac{1}{2}$

**ZAMPOLI STEFANIA** quale comproprietaria per  $\frac{1}{4}$  ,

comproprietari della porzione di terreno della superficie di mq 761 (settecentosessantuno) contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 46 dalle particelle ;

part.	Superf.	Qualità	Classe	R.D	R.A.
406	196	frutteto	U	€ 2,08	€ 1,06
378	68	frutteto	U	€ 0,72	€ 0,37
453	43	frutteto	U	€ 0,46	€ 0,23
455	82	frutteto	U	€ 0,87	€ 0,44
457	372	frutteto	U	€ 3,94	€ 2,02

In tale area è consentita la costruzione di edifici ad uso residenziale.

Il PUE approvato prevede le seguenti potenzialità edificatorie:

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 18.296,09

SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 5.471,96

S.U.L. RESIDENZIALE MQ. 1.880,00

N.PIANI UTILI MAX 3

EDIFICABILITA':

Residenza Privata S.U.L. mq. 1.880,00

h mt.3,20(altezza virtuale)

volume mc.6.010,00

## **2)-I FATTORI CONDIZIONANTI LA PROGETTAZIONE**

-Stato di fatto, urbanistico della zona in cui si colloca il PUE;

-Situazione di diritto (servitù attive e passive, vincoli urbanistici e di altra natura, norme edilizie particolari ecc..)

L'intervento e' finalizzato al miglioramento e completamento dell'assetto urbano nella fascia di valle della Strada Comunale di Campicuccioli:

Un tratto di viabilità con parcheggi serve per distribuire la costruzione di 4 edifici residenziali e a raggiungere una area adibita a Verde Pubblico Secondario dove è prevista la realizzazione di un'area attrezzata per attività collettive quali campo polivalente .

Un percorso pedonale e' previsto in adiacenza del Parcheggio pubblico sulla via dello Stradone per collegamento con la via Togliatti a monte dell'intervento.

Un collegamento con ampia scala per superare il dislivello esistente e' previsto per raggiungere via dello Stradone dal piazzale finale della via nuova di Lottizzazione.

Dovranno essere cedute le aree per la Viabilità , Parcheggi, Verde Pubblico e Attrezzatura Sportiva di quartiere.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento: Viabilità, aree a parcheggio, percorso pedonale, allacciamenti alle reti tecnologiche e di smaltimento con depuratore degli scarichi civili ubicato su area condominiale.

Strumento di attuazione: Attraverso PUE convenzionato

(Piano Urbanistico Esecutivo -Piano particolareggiato di iniziativa privata)

La situazione di fatto della zona inoltre, caratterizzata da costruzioni di modeste dimensioni su 2 -3 piani di altezza fuoriterza ha determinato la scelta tipologica di progetto.

La variante al P.U.E. approvato si rende necessaria per avvenute esigenze di razionalizzare le aree da destinare ad attrezzature pubbliche al minimo stabilito dagli standards urbanistici di legge e di realizzare un'attrezzatura sportiva di quartiere.

**Descrizione dello stato di consistenza del cantiere:**

Il cantiere è stato iniziato nel 2011 e interrotto dopo un anno circa,dopo aver realizzato i movimenti di terra per la realizzazione della sede stradale con la fondazione,la massicciata e lo strato di base in pietrame,con la messa in opera di cordoni e zanelle,la realizzazione dei sottoservizi, le condotte dei servizi pubblici(fognature con pozzetti e condotte,rete idrica,rete elettrica Enel e telefonica Telecom e Pubblica illuminazione) e la realizzazione delle fondazioni e del primo solaio dell'edificio previsto nel lotto 4.

Lo stato di abbandono del cantiere per oltre dieci anni ha causato però il degrado delle opere realizzate per cui si dovrà eseguire di ripristino con eventuale sostituzione degli elementi danneggiati o mancanti.

La costruzione dell'edificio previsto nel lotto 4 si è interrotta dopo la realizzazione delle fondazioni e di parte del piano seminterrato e di porzione del solaio di calpestio del piano terra.

Le strutture in cemento armato appaiono in buono stato con la possibilità di un recupero completo.

**Le modifiche al PUE approvato sono le seguenti:**

1)-Modifica alla superficie delle aree per attrezzature pubbliche parcheggi,viabilità carrabile e pedonale che passa da mq 12.714,30 a mq 5.347,89;

2)-Realizzazione di Attrezzatura sportiva di quartiere posta a valle dell'intervento, della superficie di mq 600,00 comprendente un campo da calcetto delle dimensioni di mt 30,00 x 20,00 con idoneo sottofondo, recinzione ed impianto di illuminazione;

3)-Modifiche dei parcheggi pubblici a monte su via dello Stradone e alla fine della viabilità;

4)-Creazione di collegamento pedonale con via dello Stradone attraverso scala in metallo per superare il dislivello;

5)-Creazione di area condominiale per installazione di depuratori delle acque reflue dell'area di intervento;

6)-Ripristino del collegamento pedonale pubblico esistente a monte dell'area e del marciapiede di via dello Stradone con nuova pavimentazione e restauro del muro di pietrame di contenimento .

### **3)-ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**

- Esigenze che determinano lo studio del PUE;
- Criteri seguiti nella distribuzione edilizia e nella scelta delle tipologie;
- Criteri seguiti nella composizione urbanistica;
- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste;
- Criteri seguiti nel dimensionamento delle opere di urbanizzazione previste;
- Parametri di utilizzazione dell'area;
- Verifica delle dotazioni prescritte dallo strumento urbanistico;
- Opere ed impianti particolari eventualmente previsti;
- Modalità di raccordo dei servizi canalizzati e delle strade alle reti.

Lo sviluppo del terreno partendo dalla quota della via Togliatti a monte dell'insediamento in progetto , e' caratterizzato:

- da un primo tratto in notevole pendenza con muretti in pietra di contenimento del versante e scarpata dal lato nord ovest e stradella poderale di penetrazione ;
- da un secondo tratto caratterizzato da uno sviluppo piuttosto regolare del terreno con lieve pendenza con orientamento verso sud-ovest .Nella direttrice nord ovest-nord est - il terreno e' delimitato da un muro in pietra dell'altezza di circa tre metri di sostegno della Via dello Stradone.

La necessità di contenere al massimo i movimenti di terra è prioritaria su ogni altra cosa, al fine di un concetto di rispetto ambientale: in effetti la viabilità interna, i parcheggi pubblici, nonché gli edifici progettati sono stati impostati, per quanto possibile, rispettando le quote naturali del terreno.

La viabilità interna è caratterizzata da una nuova strada di penetrazione che verrà realizzata in parte su una stradella poderale esistente e che deve servire per la distribuzione dei veicoli ai parcheggi pubblici ed

all'accesso per il Verde Pubblico per attrezzature collettive posto a valle dell'insediamento, oltre naturalmente a raggiungere gli edifici in progetto.

#### **4)-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIFICHE DEL PIANO**

Sono indicate in altro elaborato progettuale allegato alla presente.

#### **5)-ILLUSTRAZIONE DELL'ATTO CONVENZIONALE**

- Elementi essenziali e qualificanti della convenzione.
- Obblighi assunti dal lottizzante.
- Tempi di attuazione del Piano di Lottizzazione.
- Modalità esecutive.
- Garanzie finanziarie.
- Eventuali clausole particolari.

Gli elementi essenziali della convenzione che verrà firmata dalle parti ed il Comune ed allegata alla presente sono le seguenti:

- 1) Gli impegni a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nei grafici di progetto a propria cura e spese ed a concederle gratuitamente al Comune.
- 2) A garanzia della esatta realizzazione delle opere, il Concessionario è tenuto a presentare una cauzione finanziaria per un importo desunto dal computo metrico ed aumentato di 1/3.
- 3) Entro 12 mesi dall'approvazione del PUE dovranno iniziare i lavori .
- 4) La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo due stralci funzionali con indicato nella tavola A allegata

Attraverso polizze fidejussorie verranno date al Comune tutte le garanzie finanziarie in conformità di quanto disposto dal 2° comma dell'art.47 della Legge 05.08.1978, N.457.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria avverrà all'atto del rilascio dei "Permessi di Costruire" con le modalità e nella misura prevista dalle tabelle per gli oneri di urbanizzazione in vigore al momento del rilascio degli atti abilitativi stessi, detraendo da questi oneri il costo relativo alla realizzazione dell'Attrezzatura Sportiva di Quartiere(campino di calcio)

## **RELAZIONE FINANZIARIA-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

Per quantificare il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato redatto il computo metrico estimativo utilizzando il prezzario ufficiale della Regione Toscana dell'anno 2021 computando le seguenti lavorazioni:

- Strada pubblica di lottizzazione e relativi marciapiedi e percorsi pedonali
- Rete della Pubblica Illuminazione;
- Rete elettrica di forza motrice
- Rete idrica potabile;
- Rete della fogna nera;
- Rete della fogna bianca;
- Rete del gas metano
- Rete telefonica
- Verde pubblico
- Attrezzatura sportiva di quartiere.

### Elenco elaborati allegati:

- Relazione Tecnica generale
- Relazione Tecnica Opere di Urbanizzazione
- Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione
- Tavola A:Planimetria con perimetrazione degli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione.
- Elaborati grafici in 25 tavole comprendenti:
  - 1) Estratto di mappa catastale in scala 1:2000, estratto PRG in scala 1:2000, sovrapposizione PRG – catastale;
  - 2) Planimetria di rilievo e sezioni stato attuale dell'area 1:500 ;
  - 3) Planimetria delle infrastrutture tecnologiche esistenti in scala 1:500;

- 4) Planimetria generale del progetto di P.U.E tabella dei dati urbanistici in scala 1:500;
- 5) Planimetria con flessibilità immobili di progetto;
- 6) Determinazione grafica ed analitica delle aree destinate a parcheggio pubblico e viabilità carrabile e pedonale;
- 7) Determinazione grafica ed analitica delle aree da destinare a verde pubblico attrezzato e verde pubblico secondario;
- 8) Planimetria generale del piano scala 1:200;
- 9) Sezioni ambientali A-A e B-B del terreno e degli edifici di progetto in scala 1:200;
- 10) Sezione ambientali C-C ,D-D, E-E, F-F, G-G del terreno e degli edifici di progetto in scala 1:200;
- 11) Tipologie degli edifici previsti - Edilizia Privata, con piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 lotti n. 1, 2, 3 e 4;
- 12) Profili degli edifici in progetto con vista dalla strada di lottizzazione con rendering fotografico dell'ambiente circostante;
- 13) Planimetria di delimitazione delle opere urbanizzazione in scala 1:500;
- 14) Planimetria tracciato viabilità e profili in scala 1:500;
- 15) Sezioni stradali 1-17 in scala 1:200;
- 16) Rete distribuzione telefonica Telecom con particolari costruttivi in scala 1:500 e scala 1:20;
- 17) Rete distribuzione gas- metano Toscana Energia con particolari costruttivi scala 1:500 e scala 1:20;
- 18) Rete distribuzione Illuminazione Pubblica con particolari costruttivi scala 1:500 e scala 1:20;
- 19) Rete distribuzione Energia Elettrica Enel con particolari costruttivi scala 1:500 e scala 1:20;
- 20) Rete distribuzione Fognature con particolari costruttivi scala 1:500 e scala 1:20;
- 21) Rete distribuzione Acquedotto Publiacqua con particolari costruttivi scala 1:500 e scala 1:20;
- 22) Parcheggi pubblico e segnaletica con particolari costruttivi scala 1:500 e scala 1:200;

23) Planimetria Verde pubblico scala 1:200

24) Sezione stradale tipo in scala 1:50

25) Planimetria scavi e riporti del terreno.

-Documentazione fotografica

-Relazione Geologica di fattibilità

-Convenzione tipo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

-NTA –Norme tecniche di attuazione del PUE