

COMUNE DI VICCHIO

(CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE)

INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIA MALESCI-VIA F.LLI ROSSELLI

approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 28.03.2024

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL P.A.

interventi in FASE 1

(art. 8.3 delle N.T.A.)



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV.

1.1

Proprietà

F.B.S. sviluppo immobiliare s.r.l.

Progetto

STUDIO FRANCI
Corso del Popolo 44 Vicchio (FI)
studiofranci.fi@gmail.com
Geom. Fabio Franci

Data:
GIUGNO 2024

**1. TIPOLOGIA DEL
PROCEDIMENTO**

Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della L.R. Toscana 65/2014 per esecuzione di opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo "Via Malesci/Via F.lli Rosselli" approvato con Del. C.C. n.26 del 28.03.2024.

**2. INTESTAZIONE DEL
PROCEDIMENTO**

"FBS Sviluppo Immobiliare srl" con sede in Vicchio (FI), Corso del Popolo n. 44 - P.IVA: 07046110487.

La proprietà delle aree sulle quali sono previste le opere è intestata alla società di cui sopra ed è pervenuta alla Società "FBS Sviluppo Immobiliare srl" in forza di atto rogato Notaio Carresi di Borgo San Lorenzo in data 20.10.2020 rep. n. 305.387 raccolta 40.181 registrato a Firenze in data 30.10.2020 al n. 38189 e trascritto in data 02.11.2020 al n. 26962 reg. part.

3. UBICAZIONE

VICCHIO - Capoluogo, **Via Malesci/Via F.lli Rosselli.**

**4. INQUADRAMENTO
URBANISTICO**

Il Comune di Vicchio è dotato di "Piano Strutturale" approvato con delibera di C.C. n. 30 del 08.04.2019 nonché di "Piano Operativo" approvato con delibera di C.C. n. 31 del 08.04.2019 e successive varianti.

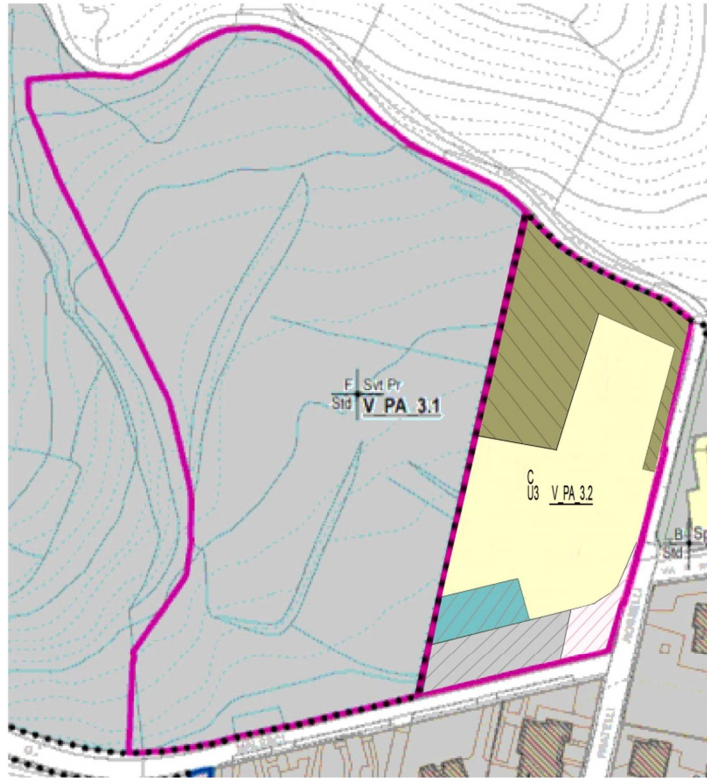
Il Piano Operativo del Comune di Vicchio individua la scheda progetto V_PA_ 3.2.

Il Piano Urbanistico "Via Malesci/via F.lli Rosselli" ha reso attuativo l'intervento previsto nella scheda progetto V_PA_ 3.2. L'iter urbanistico del Piano è stato il seguente:

- deposito da parte della società "FBS Sviluppo Immobiliare srl" in data 31.05.2022;
- adozione con Delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 29.12.2023;
- approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 28.03.2024.

Il presente procedimento riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione come previste dal Piano Urbanistico approvato nella "FASE 1", come questa risulta disciplinata

dalle NTA del P.A..



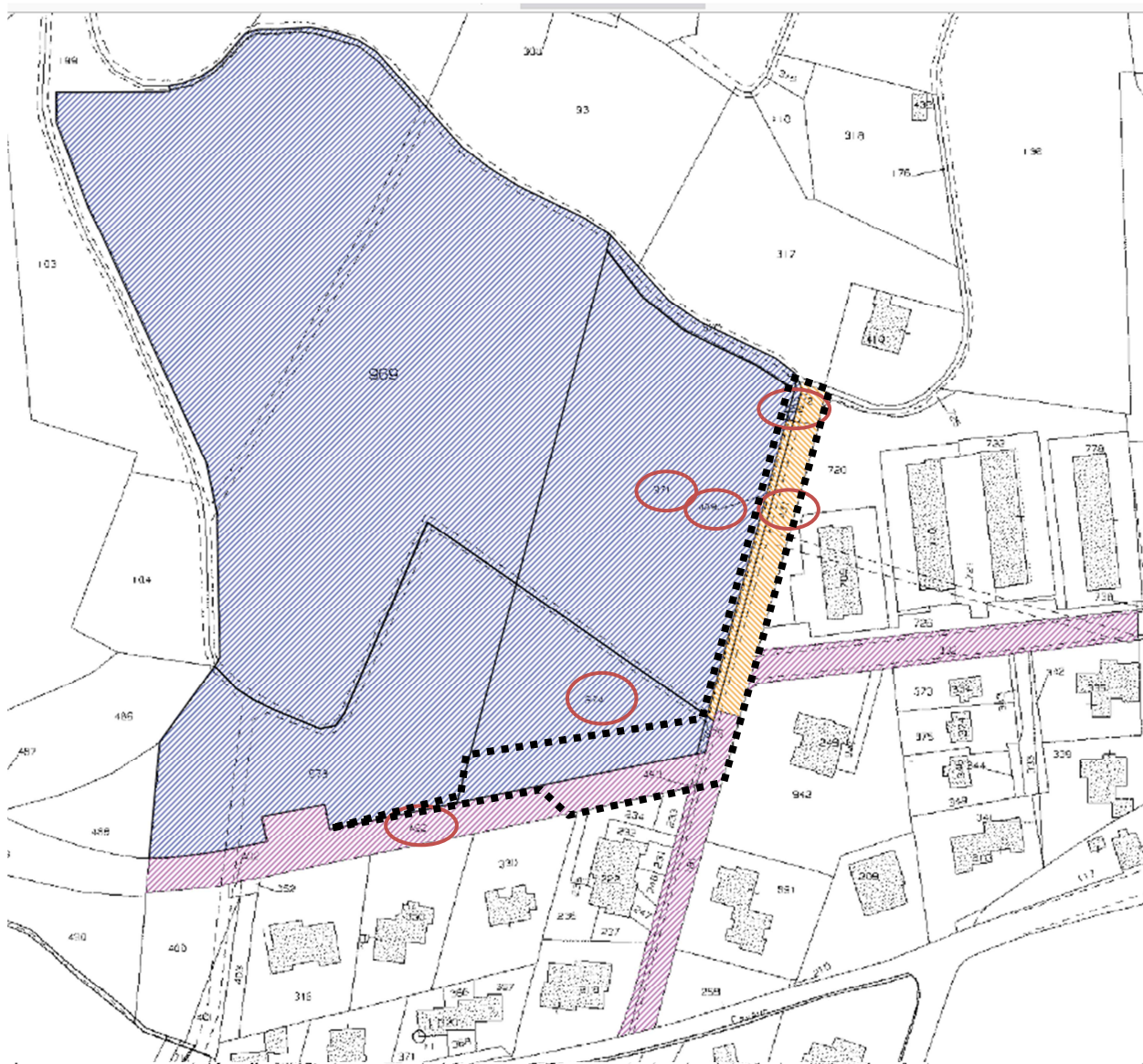
Estratto dalla cartografia del Piano Operativo

5. RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Le aree da fare oggetto, nel loro complesso, alle opere di cui al presente procedimento, risultano sia in proprietà del soggetto richiedente (FBS Sviluppo Immobiliare s.r.l.), sia del Comune di Vicchio.

A sua volta le aree in proprietà di FBS Sviluppo Immobiliare s.r.l. risultano in parte già occupate da viabilità pubblica costituita da porzioni di Via Malesci, Via F.lli Rosselli e Via Rontini ed in parte da aree non alterate.

La complessiva rappresentazione catastale delle aree interessate dal presente procedimento è data dallo schema seguente.



Intestazione della proprietà	Foglio di mappa: 85 - Particelle:
 F.B.S. SVILUPPO IMMOBILIARE srl	969 - 970 - 971 - 972 - 973 - 974 - 975
 VIABILITA' IN PROPRIETA' F.B.S. SVILUPPO IMMOBILIARE srl DA CEDERE AL COMUNE DI VICCHIO	181 - 332 - 492 - 493
 COMUNE DI VICCHIO	429 - 431 - 727

..... AREA DI INTERVENTO (OPERE DI URBANIZZAZIONE FASE 1)

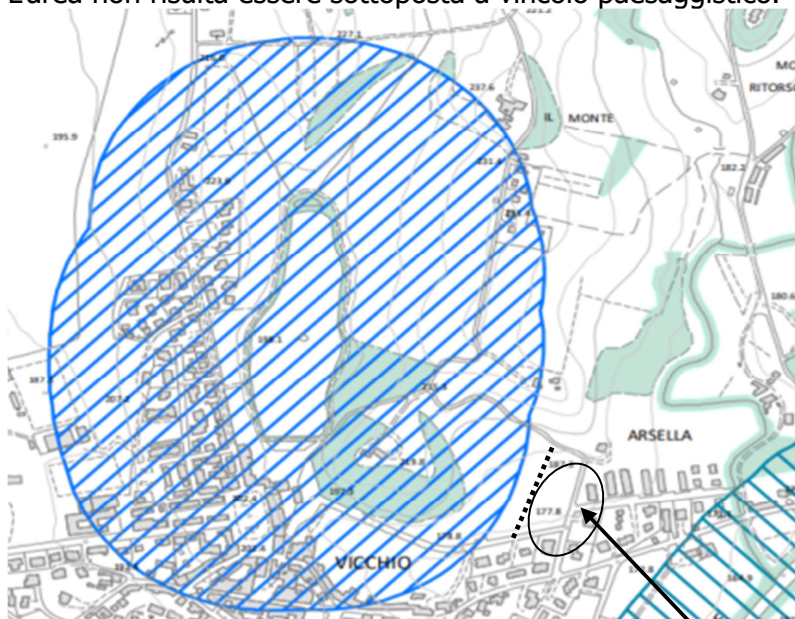
6. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA

L'area risulta essere stata oggetto di procedimento urbanistico che ha condotto alla formazione di un PIANO URBANISTICO ATTUATIVO. Non risultano agli atti precedenti istanze edilizie riferite all'area in oggetto, la quale risulta libera da manufatti.

7. VINCOLI

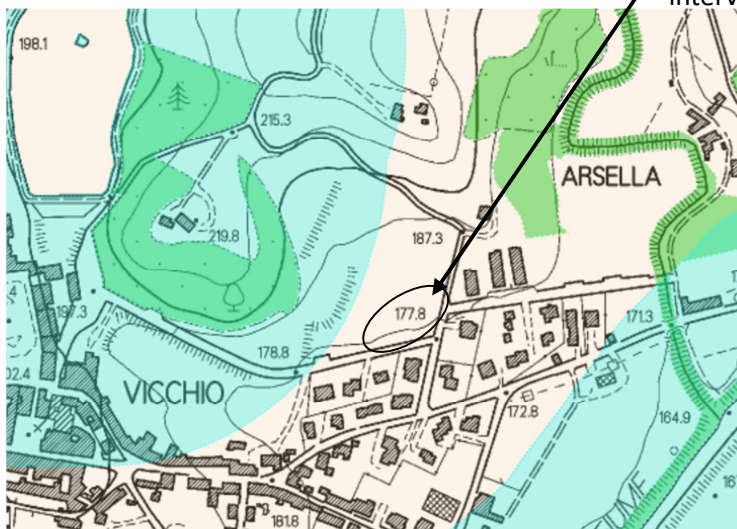
Vincolo paesaggistico

L'area non risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico.



Carta dei vincoli – Regione Toscana

Area di
intervento



Carta dei vincoli – P.S.

Vincolo idrogeologico

L'area non risulta essere sottoposta a vincolo idrogeologico.

Vincoli geologico, idraulico, sismico

Le indicazioni attinenti alla "pericolosità dell'area" sono contenute nell'apposito fascicolo contenente il supporto geologico di cui all'elaborato allegato al presente procedimento.

Individuazione delle fasce di rispetto dalla strada

Non risultano fasce di rispetto imposte.

8. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'area che interessa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in oggetto è composta da porzione di area privata e da aree in proprietà del Comune di Vicchio, come da schema riportato nella " Rappresentazione Catastale" di cui al precedente paragrafo 5.

Aree ricadenti nella proprietà della società richiedente non utilizzate ai fini pubblici

Allo stato le aree private in oggetto risultano libere da ogni forma di occupazione, con uso limitato alla mera manutenzione ordinaria e quindi con il mantenimento a foraggio spontaneo in carenza di ogni tipo di lavorazione agraria.

Aree ricadenti nella proprietà della richiedete con utilizzo ai fini pubblici

Dette aree sono occupate dalle seguenti strade pubbliche:

- Via Giovanni Malesci: interessata dall'intervento in prossimità all'incrocio con via F.lli Rosselli;
- Via F.lli Rosselli: interessata dall'intervento in area a monte dell'incrocio con via Rontini.

L'ambito di cui trattasi risulta urbanizzato, le strade sono tutte dotate di illuminazione pubblica, marciapiedi sui due lati e rete di smaltimento meteorica.

La strade sono inoltre attrezzate relativamente ai sottoservizi con la rete fognaria, la rete idrica, la rete elettrica, la rete di gas metano e la rete telefonica.

La porzione più a nord di Via F.lli Rosselli, in proprietà del Comune di Vicchio, risulta in parte occupata da strada bianca sulla porzione centrale e da aree contermini ad incolto.

9. INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI INTERVENTO

In relazione alla facoltà attribuita a quanto riportato all'art. 8.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo, il soggetto attuatore ha inteso procedere con l'esecuzione degli interventi, previsti nel Piano Attuativo approvato in data 28.03.2024, in forma disgiunta e differita.

Sulla base di quanto sopra il soggetto attuatore a mezzo del presente procedimento dà luogo pertanto al deposito, presso il Comune di Vicchio, della richiesta dei Permessi di Costruire riferita ai lotti funzionali corrispondenti alla FASE 1, di cui il presente atto rappresenta il primo stralcio esecutivo (il secondo riguarderà il "fabbricato A" della componente edilizia in ambito edificabile privato).

Ai fini di quanto sopra è precisato in questa sede che ad avvenuta sottoscrizione della Convezione Urbanistica e prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo al presente procedimento, il soggetto attuatore darà seguito all'invio al Comune della comunicazione a mezzo PEC ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA del Piano Urbanistico Attuativo, al fine di formalizzare la modalità dell'esecuzione dell'intervento come sopra indicate, ovvero in forma disgiunta e differita.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

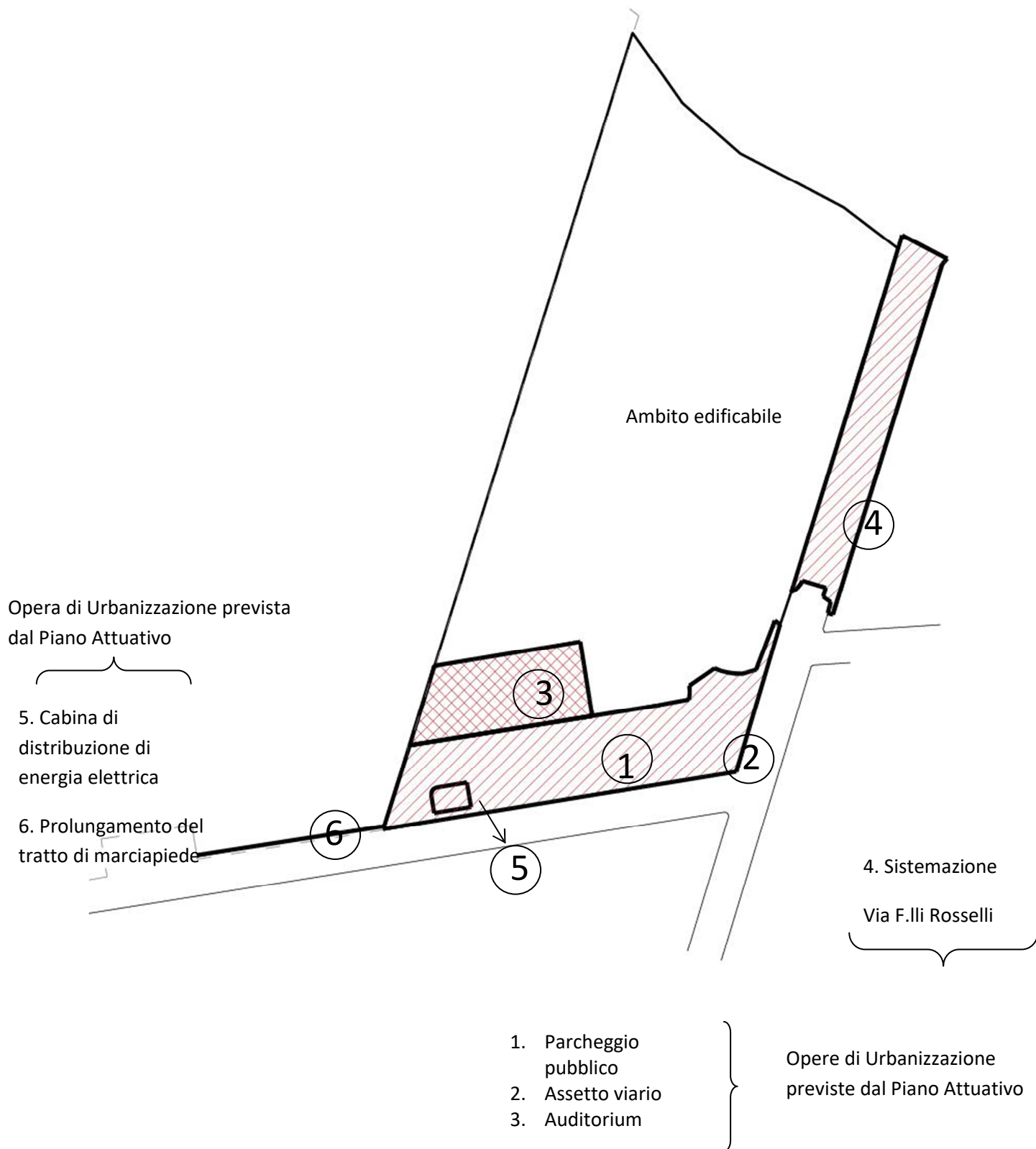
L'intervento in oggetto è relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo in FASE 1 (rif. art. 8.3 delle N.T.A. del Piano Attuativo).

Il P.A., nel suo insieme, individua le seguenti OO.UU.:

1. Parcheggio Pubblico su Via Malesci (FASE 1)
2. Assetto viario sulla strada Via Malesci / Via Rontini / Via F.lli Rosselli (FASE 1)
3. Struttura pubblica destinata ad Auditorium (FASE 2)
4. Sistemazione a completamento della componente superiore di Via F.lli Rosselli (FASE 1)
5. Cabina di trasformazione a bassa tensione (FASE 1)
6. Adeguamento marciapiede su via Malesci (FASE 1)
7. Reti tecnologiche (FASE 1).

A mezzo del presente procedimento è quindi inteso dare corso alle opere di urbanizzazione previste ai nn. 1, 2, 4, 5, 6 e 7.

L'organigramma di seguito riportato illustra gli interventi oggetto del presente procedimento; da questo è esclusa la realizzazione della struttura pubblica destinata ad Auditorium (intervento 3), in quanto rientrante nella fase 2 di esecuzione (rif. art. 8.3 delle N.T.A. del Piano attuativo).



Schema delle opere di urbanizzazione

Descrizione delle opere di urbanizzazione in progetto.

(La descrizione segue la numerazione indicata dal P.A.)

1. Il **parcheggio pubblico** ha estensione di circa 500 mq, con la previsione di n.14 posti auto oltre al posto riservato a persone con impedita capacità motoria, oltre ancora ad area sosta di cicloveicoli. La finitura della pavimentazione è in masselli autobloccanti idonei a garantire la permeabilità dell'area. Il parcheggio si connette con la zona edificata a monte mediante percorso a destinazione pubblica. Negli spazi a verde a corredo dell'area è prevista la messa a dimora di alcuni alberi.
2. La criticità data dalla disgiunta intersezione di due strade sull'asse di Via F.lli Rosselli è risolta mediante l'inserimento di **rotatoria**, in adempimento alle previsioni dello strumento urbanistico. Tale intervento è stato oggetto di parere preliminare acquisito in fase di formazione del P.A. da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Vicchio. La progettazione di detti elementi è stata compiuta in ossequio alla normativa del Codice della Strada con un'idonea previsione di segnaletica verticale ed orizzontale.
3. Struttura pubblica destinata ad Auditorium. (rientrante in FASE 2) – Esclusa dal presente procedimento.
4. L'intervento relativo al **completamento di Via F.lli Rosselli**, attualmente costituita da un tronco di strada vicinale con finitura in ghiaia e priva di infrastrutture, è stato concepito seguendo i seguenti criteri:
 - la scelta operata è quella di destinare alla viabilità una sezione stradale analoga (anche se più adeguata) a quella occupata dall'attuale tronco stradale di Via F.lli Rosselli, così da poter disporre sul fianco est di un'area da destinare a parcheggi pubblici e sul fianco ovest di consentire la continuazione del marciapiede in prossimità dell'incrocio di Via Malesci;
 - la nuova arteria risulterà attrezzata con le dotazioni previste a partire dalla nuova rotonda sull'innesto di Via Malesci / Via F.lli Rosselli esistente e quindi con pubblica illuminazione, segnaletica verticale e orizzontale;
 - nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti gestori delle reti impiantistiche acquisite in sede di formazione del P.A. il nuovo assetto viario consente di portare tutti i servizi al termine del tracciato, ovvero al limite del perimetro edificato.
Questo consentirà di avere in futuro un preciso punto dove saranno disponibili tutte le reti ovvero la fognatura meteorica e reflua, la rete del gas metano, la rete elettrica, la rete idrica e quella telefonica.

L'area oggetto delle opere risulta in proprietà comunale per le particelle 429, 431 e 727

del foglio 85 a queste vanno aggiunte le particelle 972 e 975 in proprietà “FBS Sviluppo Immobiliare srl” per le quali è prevista la cessione.

5. La realizzazione della **cabina elettrica** è stata prevista dall'Ente Gestore di Rete in fase di rilascio di parere preliminare di fattibilità nella fase di formazione del P.A.. Il manufatto è realizzato nel contesto delle OO.UU. La localizzazione è stata determinata dall'Ente gestore di rete in modo tale da potersi collegare agevolmente, con la cabina posta nel centro urbano di Vicchio. Alla nuova cabina saranno allacciate le utenze previste dal Piano Attuativo.
6. L'adeguamento del **marciapiede** su Via Malesci consiste nell'allargamento (verso monte della sezione dell'attuale marciapiede esistente da 120 cm a 150 cm) dal limite della sistemazione prevista per il nuovo parcheggio all'altro parcheggio già presente sulla predetta via. Ai sensi delle disposizioni dettate dal P.A. l'opera è considerata ad ogni fine come rientrante nell'ambito del comparto V_PA_3.2 pur insistendo materialmente in quello attiguo V_PA_3.1.
7. **Reti tecnologiche:** le previsioni di progetto comportano l'esecuzione di opere di allacciamento con estensione alle esistenti infrastrutture tecnologiche di acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete illuminazione pubblica, rete gas, rete telefonica ecc. con la conseguente previsione di eseguire le stesse contemporaneamente con la costruzione del fabbricato residenziale contraddistinto dal lotto 1, come indicato dal P.A., affinché queste siano compiute in forma integrata con l'edificazione.
L'area sulla quale si interviene è posta in una zona del centro abitato servita da viabilità di relativa recente formazione (Via Malesci, Via F.lli Rosselli, Via Rontini) sulla quale sono presenti sia reti fognarie che rete acquedotto.
Si riporta di seguito, per ciascuna rete, il quadro dello stato attuale e dello stato di progetto al fine di consentire la valutazione dell'intervento.

Rete Acquedotto

Per quanto attiene alla rete di adduzione idrica si è provveduto a rilevare la rete esistente riscontrando che la zona è attualmente servita da due linee di acquedotto:

- una linea, avente caratteristiche primarie per portata e pressione, che si dirama dalla rete generale esterna su Via Rontini, la percorre per intero dividendosi su Via Malesci, per dirigersi verso il centro del capoluogo presso il punto di confluenza delle reti primarie;
- un'altra linea, avente caratteristiche secondarie per portata e pressione, che provenendo dalla rete primaria su Via Cavour corre lungo Via F.lli Rosselli per poi girare su Via Malesci dove termina una volta servito l'ultimo fabbricato della stessa.

In sede di formazione del P.A. e nello specifico in sede della prima formulazione del

Piano come depositato il 31.05.2022 è stato richiesto il rilascio a Publiacqua S.p.A., quale Ente Gestore di rete del relativo parere di adeguatezza.

Con Parere del 06.04.2023 Publiacqua S.p.A. si è espressa con la seguente indicazione:

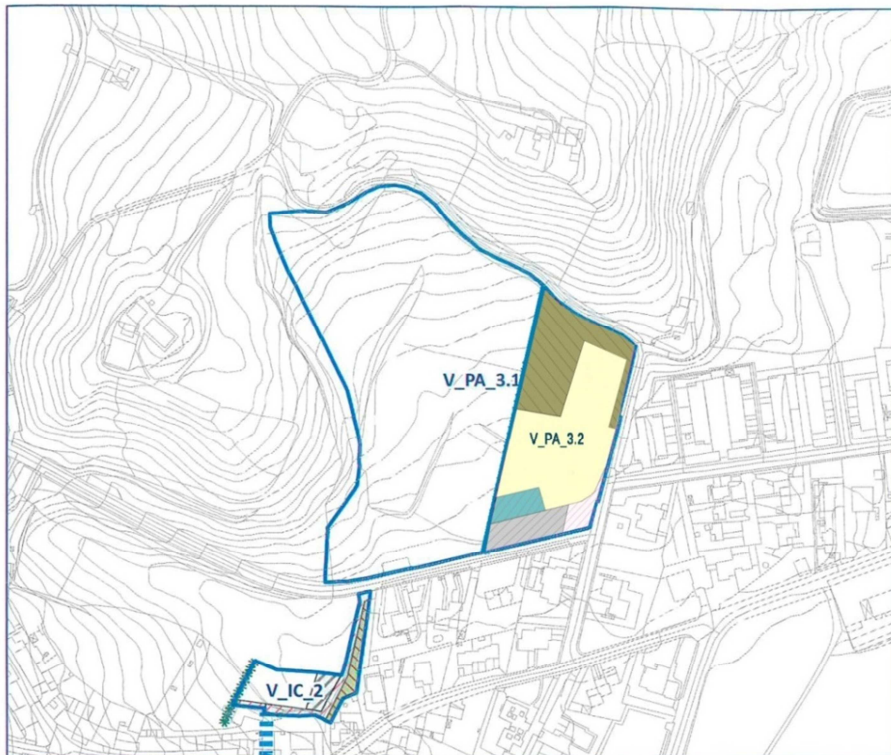
“La rete idrica DN100 esistente su Via Giovanni Malesci è idonea a servire il carico della nuova utenza e sarà possibile concedere la fornitura idrica all'edificio posizionando i misuratori di utenza (contatori) al confine tra la proprietà pubblica e quella privata. Per consentire l'approvvigionamento idrico ai fabbricati che si sviluppano su Via F.lli Rosselli dovrà essere realizzato, con onere economico a carico del soggetto di proponente, il potenziamento tramite estensione della rete idrica con posa di nuova condotta DN 100 e realizzazione di fondo rete come indicato nello schema planimetrico allegato. La fornitura idrica sarà concessa mediante posa di contatore da collocare al confine tra la proprietà pubblica e quella privata come indicato in planimetria.”

In funzione di quanto disposto dal predetto parere risulta essere stata eseguita, sempre in sede della prima formulazione del P.A. la relativa previsione della nuova rete idrica.

E' risultato poi come, per mutate esigenze della P.A.; sia stata operata una variante alle previsioni di P.O. con l'eliminazione della previsione di un insediamento Turistico-ricettivo con altro a destinazione residenziale che comunque ha mantenuto sostanzialmente invariate le dimensioni delle superfici utili e quindi anche dei fabbisogni idrici.

Ne è conseguito che, con la nuova previsione urbanistica di variante, poi fatta oggetto di approvazione da parte del Comune, altro non si è fatto che operare lievi assestamenti alla previsione già in precedenza progettata.

Questa è stata trasmessa per opportuna conoscenza a Publiacqua S.p.A. la quale in ogni caso non ha replicato avallando con ciò la propria indicazione riportata nel parere sopracitato.



Il progetto previsto per la nuova condotta DN 100, in allaccio alla linea sopra menzionata, in corrispondenza del punto previsto per l'armadi contatori a servizio del fabbricato destinato ad Auditorium. Si è previsto di realizzare la nuova condotta in ghisa sferoidale DN 100, in allaccio alla linea sopra menzionata, in corrispondenza

Estratto Variante Piano Operativo - Scheda linea secondaria (quella archeggiano pubblico in corrispondenza del punto previsto per l'armadi contatori a servizio del fabbricato destinato ad Auditorium. Si è previsto di realizzare la nuova condotta in ghisa sferoidale DN 100, in allaccio alla linea sopra menzionata, in corrispondenza

dell'incrocio tra Via Malesci e Via F.lli Rosselli. Il progetto prevede che su questo tratto, eseguito in estensione di rete, come richiesto dall'Ente, siano previsti punti di manovra in sede stradale e che sul marciapiede a lato siano realizzati dei pozzetti/punti di consegna, oltre a prevedere fondo di rete al termine del tratto rettilineo della strada. Per quanto attiene alla realizzazione degli allacci alle condotte e dello scarico di fondo si è prevista l'adozione delle varie componenti impiantistiche riportate nelle specifiche fornite da Publiacqua SpA all'interno del parere.

Rete Gas

In relazione alla rete di distribuzione del gas, si sono stati compiuti accertamenti con l'Ente Gestore di rete al fine di rilevare la rete esistente e di poter valutare gli allacci dei fabbricati in progetto.

Come detto già in precedenza preliminarmente all'inoltro della richiesta di Piano Attuativo dello scorso 31.05.2022 si era proceduto a richiedere parere di fattibilità dell'intervento all'Ente gestore di rete, che aveva risposto nel modo seguente:

"Con riferimento alla vostra richiesta del 16.11.2021 di pari oggetto ed al sopralluogo eseguito, con la presente Vi comunichiamo che nella zona indicata di Via f.lli Rosselli non esiste tubazione gas metano. Per far fronte alla Vostra necessità di fornitura gas metano, si rende necessario eseguire un progetto di estensione rete in PE DE 90 MPA per ml 90,00 e la conseguente realizzazione con posa della condotta ripartendo dalla tubazione esistente in Via F.lli Rosselli angolo con Via Rontini. I nuovi edifici potranno essere collegati alla nuova tubazione di Via F.lli Rosselli mediante n. 4 nuove prese di derivazione utenza in PE DE 32 MPA con ubicazione dei riduttori di pressione e dei misuratori sul limite di proprietà privata fronte strada.

Per i nuovi edifici posti su Via Malesci non necessita ampliamento e/o potenziamento della rete gas metano esistente; i nuovi edifici potranno essere collegati alla tubazione in acc. DN 50 MPA con n.1 nuova presa di derivazione utenza con ubicazione del riduttore di pressione e di n.1 misuratore sul limite di proprietà privata fronte Via Malesci."

Si è poi proceduto a chiedere nuovo parere all'Ente gestore di rete che ha risposto:

"la variazione della previsione urbanistica che state elaborando con il nuovo progetto non modifica il nostro precedente parere del 14/12/2021 prot. 23148".

A fronte delle indicazioni ricevute dall'Ente gestore si è provveduto ad elaborare una soluzione progettuale che prevede di allacciarsi direttamente alla condotta presente su Via Malesci in prossimità dell'uscita del nuovo parcheggio pubblico in corrispondenza del punto previsto per l'alloggiamento degli armadi contatori a servizio dell'auditorium, oltre ad un allaccio sul tratto di rete esistente su Via F.lli Rosselli prima dell'incrocio con Via Rontini a servizio del "complesso residenziale B" e del pubblico esercizio.

Per quanto concerne il "complesso residenziale A" si sono previsti n. 3 allacci sulla condotta di nuova posa in corrispondenza dei punti previsti per l'alloggiamento degli armadi contatori per le utenze domestiche. La previsione di eseguire l'estensione della rete di gas metano è stata compiuta per abbinare le OO.UU. alle previsioni di P.A. E' tuttavia opportuno specificare come allo stato la progettazione dei due edifici residenziale escluda l'utilizzo di gas essendosi orientata alla dotazione di impianti ad alimentazione elettrica.

Restano opportune in ogni caso le previsioni di progetto per quanto attiene ai fabbricati ad uso Auditorium e pubblico esercizio. L'estensione di rete su Via F.lli Rosselli comporta in ogni caso la futura possibilità di mettere a disposizione tale utilità per eventuali allacciamenti degli edifici residenziali che ne hanno evidentemente titolo.

Rete Energia Elettrica

A riguardo della rete di energia elettrica si sono svolti accertamenti preliminari con l'Ente Gestore di Rete ed al quale è stata richiesta l'espressione di parere circa la fattibilità dell'intervento.

Dall'analisi maturata durante questa fase iniziale di indagine e da successivi

accertamenti fatti dal personale dell'Ente è emersa la necessità di dotare l'area di una nuova cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica poiché la zona risulta essere non sufficientemente coperta e dotata di reti idonee a recepire le nuove utenze. Pertanto le indicazioni prevedono che l'Ente procederà ad eseguire, tramite condotta interrata, una nuova linea in media tensione fino all'area di lottizzazione, per poi trasformare l'energia fornita in bassa tensione mediante una cabina di trasformazione MT/BT concepita per coprire le necessità sia del nuovo comparto che della zona.

Il tutto come era riportato nel parere rilasciato lo scorso 22.12.2021, il cui testo è il seguente:

"In riscontro alla Vostra richiesta del 13/12/2021 ns. prot. 10000715, con la quale viene richiesto parere preliminare per l'elettrificazione della lottizzazione in oggetto, esprimiamo "Parere Favorevole". A tal proposito, comunichiamo che necessitano opere di urbanizzazione consistenti in:

Costruzione di n° 1 immobile cabina elettrica di trasformazione e distribuzione del tipo BOX prefabbricato, realizzato da un fornitore omologato o certificato da E-Distribuzione e conforme alla Specifica di E-Distribuzione DG2061, delle dimensioni interne utili mt 5,53 x 2,30 x h 2,30, che dovrà essere posizionato all'interno dell'area del progetto in oggetto, con affaccio diretto sulla pubblica via.

Tale cabina sarà allestita con la trasformazione Enel per l'erogazione delle forniture in Bassa Tensione (0.4KV) richieste e posa di tubazioni e successivi cavi su viabilità pubblica e all'interno della lottizzazione stessa. (vedi planimetria allegata alla presente) Attorno a tale cabina dovrà essere presente una fascia di terreno di circa 2 metri, mantenuta libera da qualsiasi altra struttura e/o impedimento, funzionale all'esercizio dell'impianto.

Detto fabbricato dovrà essere posizionato nel rispetto delle distanze di sicurezza da impianti con pericolo di incendio o esplosione e da cavi telefonici interrati, previste dalla normativa e dai regolamenti vigenti.

Il locale cabina dovrà essere dotato di accesso diretto ed indipendente da via aperta al pubblico, sia per il personale, sia per un autogrù con peso a pieno carico superiore a 24 t. Il manufatto cabina dovrà essere realizzato secondo la normativa vigente e corredato della relativa idonea documentazione."

E' stato provveduto a chiedere un parere preliminare aggiornato con al nuova soluzione progettuale elaborata a cui E-Distribuzione ha risposto:

"In riscontro alla Vostra del 16/02/2023 ns. prot. 10001541, con la quale viene richiesto parere preliminare per l'elettrificazione della lottizzazione in oggetto, esprimiamo "Parere Favorevole", come peraltro già espresso precedentemente.

A tal proposito, confermiamo quanto già comunicato con nostra precedente allegata a vostra richiesta, in particolare comunichiamo che necessitano opere di urbanizzazione consistenti in:

- Costruzione di n° 1 immobile cabina elettrica di trasformazione e distribuzione del tipo BOX prefabbricato, realizzato da un fornitore omologato o certificato da E-Distribuzione e conforme alla Specifica di E-Distribuzione DG2061 ed. 9, delle dimensioni interne utili mt 5,53 x 2,30 x h 2,30, che dovrà essere posizionato all'interno dell'area del progetto in oggetto, con affaccio diretto sulla pubblica via.

Tale cabina sarà allestita con la trasformazione Enel per l'erogazione delle forniture in Bassa Tensione (0.4KV) richieste e posa di tubazioni e successivi cavi su viabilità pubblica e all'interno della lottizzazione stessa. (vedi planimetria allegata alla presente).

Precisiamo che differentemente da quanto evidenziato dalla planimetria, non necessitano pozzetti di ispezione, in quanto per la nostra infrastruttura non sono previsti pozzetti.

Attorno a tale cabina dovrà essere presente una fascia di terreno di circa 2 metri, mantenuta libera da qualsiasi altra struttura e/o impedimento, funzionale all'esercizio dell'impianto.

Detto fabbricato dovrà essere posizionato nel rispetto delle distanze di sicurezza da

impianti con pericolo d'incendio o esplosione e da cavi telefonici interrati, previste dalla normativa e dai regolamenti vigenti.

Il locale cabina dovrà essere dotato di accesso diretto ed indipendente da via aperta al pubblico, sia per il personale, sia per un'autogrù con peso a pieno carico superiore a 24 t.

Il manufatto cabina dovrà essere realizzato secondo la normativa vigente e corredato della relativa idonea documentazione."

Prendendo atto di quanto indicato dall'Ente gestore di rete si è provveduto ad elaborare una soluzione progettuale che prevedesse un'area dedicata al posizionamento della cabina di trasformazione di energia elettrica MT/BT prefabbricata ed omologata, accessibile da pubblica via e fuori terra, dalla quale derivare le condotte di distribuzione da far transitare nella viabilità pubblica o comunque zone pubbliche in modo da poter consentire all'Ente Gestore di potervi accedere liberamente.

Si è dunque previsto che dalla cabina si derivi una condotta interrata che, attraversando il parcheggio pubblico e la viabilità afferente alla rotatoria, prosegua poi sul tratto di Via F.lli Rosselli, posto a nord di Via Rontini, sulla quale è previsto l'allacciamento delle condotte delle utenze dei complessi residenziali e del pubblico esercizio. Il vano contatore a servizio dell'Auditorium è stato previsto nelle immediate vicinanze della cabina elettrica.

Come precisato nel parere di dell'Ente Gestore i pozzetti indicati sulla planimetria allegata sono funzionali alle opere di cantiere , pertanto dopo l'ultimazione dei lavori saranno coperti con asfalto o pavimentazione in autobloccante per evitare che questi siano accessibili da terzi.

Rete Telefonica

In riferimento alla rete telefonica nell'area interessata dalla lottizzazione si è constatata la presenza di linea telefonica aerea corrente lungo Via F.lli Rosselli (tratto posto a nord di Via Rontini) e che poi all'altezza dell'incrocio con Via Malesci risulta proseguire interrata.

Sono stati compiuti accertamenti con TIM, quale Ente gestore di rete e si è valutato come procedere sia per quanto attiene al presenza del pali e della linea aerea, che per le opere da eseguire per garantire la fornitura di servizi i fabbricati in progetto.

TIM aveva già fornito in data 05.11.2021 parere di fattibilità dell'intervento circa l'esecuzione delle opere previste dal presente Piano Attuativo, così come di seguito riportato:

"In riferimento alla Vs richiesta del 19/10/2021, Vi comunichiamo parere positivo in merito alla lottizzazione in oggetto. Vi viene concesso il nostro nulla osta ai lavori da Voi previsti nella zona in oggetto, precisando che i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria sono vincolati da Ns progetto, che indicherà i punti telefonici utili da raggiungere con tubazioni costruite a Vs carico per servire la zona interessata dal lotto. Il tutto Vi verrà spedito secondo le vigenti normative aziendali."

TIM aveva poi già provveduto alla redazione del progetto tecnico che prevede la preliminare eliminazione di n.3 pali della linea aerea e la sostituzione del palo ligneo posto più a nord con uno in vetroresina perché la continuazione della linea sia garantita. Il suddetto cavo sarà dunque interrato sotto la viabilità pubblica di Via F.lli Rosselli fino ad arrivare al pozzetto esistente in cui già attualmente la linea risulta essere presente. Da detto pozzetto si deriveranno poi i cavi posti a servizio del fabbricato polifunzionale. Per quanto riguarda invece gli allacciamenti a servizio delle utenze domestiche queste saranno eseguiti in derivazione dal pozzetto intermedio previsto su Via F.lli Rosselli fino a raggiungere le rispettive cassette di alloggiamento.

E' stato provveduto a chiedere un parere preliminare aggiornato con la nuova soluzione progettuale elaborata a cui TIM ha risposto in data 01.03.2023:

"In riferimento alla Vs richiesta del 13/02/2021, Vi comunichiamo parere positivo in merito alla lottizzazione in oggetto. Vi viene concesso il nostro nulla osta ai lavori da Voi previsti nella zona in oggetto, precisando che i lavori di urbanizzazione primaria e

secondaria sono vincolati da Ns progetto, che indicherà i punti telefonici utili da raggiungere con tubazioni costruite a Vs carico per servire la zona interessata dal lotto. Il tutto Vi verrà spedito secondo le vigenti normative aziendali.”

Il progetto redatto da TIM rimane confermato per quanto attiene la necessità di dover procedere all'eliminazione dei n. 3 pali e della relativa linea aerea attualmente presente lungo Via F.lli Rosselli oltre alla sostituzione del palo posto a nord con uno in vetroresina al fine di garantire la continuazione della linea. Come sopra già detto il cavo sarà interrato lungo la predetta strada a partire da pozzetto esistente presente su Via F.lli Rosselli all'altezza dell'intersezione con Via Rontini e da qui si deriveranno i cavi a servizio del “complesso residenziale B”, dell'Auditorium e dell'esercizio pubblico.

Rete Fognaria – Smaltimento Acque Reflue ed Acque Meteoriche

Allo stato attuale si hanno fognature posizionate sugli assi viari di Via Malesci, Via F.lli Rosselli e Via Rontini, alle quali sono allacciati i fabbricati esistenti e le raccolte meteoriche stradali. In particolare Via Malesci riscontra la presenza di fabbricati esclusivamente presenti sul lato sud, mentre quello a nord, sul quale sono ubicate le aree del nuovo intervento, è unicamente composto da una vasta area agricola in proprietà della società proponente l'intervento.

Su questa arteria sono convogliate, in una condotta di tipo misto, le acque meteoriche stradali ed i reflui degli edifici antistanti.

Via F.lli Rosselli è la prima arteria realizzata al momento in cui avvenne l'espansione edilizia nella zona, ovvero negli anni '60 e '70 del secolo scorso. Tale arteria corre in forma ortogonale a Via Malesci e Via Rontini ed è servita da una condotta fognaria mista sulla quale si convogliano i reflui dei fabbricati presenti nel tratto urbanizzato, ovvero quello sottostante Via Rontini, le acque meteoriche stradali ed anche il maggior carico idraulico proveniente dai terreni agricoli.

Questi infatti, mediante un articolato reticolo di regimazione superficiale, convogliano le acque in chiaviche ubicate nella sommità, ovvero in corrispondenza dell'incrocio con Via Rontini.

E' necessario a questo riguardo annotare come il rilevante carico idraulico che si determina con la confluenza delle canalette superficiali degli appezzamenti agricoli, unito con la deficitaria manutenzione delle strade comunali, è stato in passato causa di problematiche determinate dalla mancata ricezione da parte della fognatura su Via F.lli Rosselli.

In ultimo si riscontra la situazione di Via Rontini, che con l'edificazione sul suo versante nord è di più recente realizzazione e che è pertanto dotata di fognatura doppia, con condotta separata meteo e condotta reflui, specificandosi come la prima, al di là della propria sezione, sia di particolare efficacia perché confluisce direttamente nel vicino torrente Arsella, con scarico libero.

La situazione complessiva nella quale si innesta l'intervento in progetto vede nella sua sostanza una rete fognaria senz'altro già idonea a ricevere i nuovi scarichi reflui (acque nere e saponose), mentre invece si ha la presenza di una diversa criticità per quanto attiene lo smaltimento delle acque meteoriche, con particolare riferimento alla regimazione degli odierni terreni agricoli fra i quali si va ad inserire il nuovo comparto edificatorio.

La direzione assunta dal progetto e proposta a Publiacqua SpA in relazione al quadro complessivo della situazione esistente è stata pertanto quella di prevedere l'allacciamento alla già idonea rete fognaria sia degli scarichi reflui che di quelli meteorici, con lo studio, per quanto attiene a questi ultimi, di soluzioni idonee non solo a risolvere la necessità peculiare del nuovo comparto, ma anche e soprattutto le criticità che in passato si sono avute per l'insieme del carico idraulico proveniente dall'intera zona a monte degli assi viari di Via Malesci – Via F.lli Rosselli – Via Rontini, andando così a porre rimedio all'evidente sottovalutazione di questo aspetto operata all'epoca in cui fu pensata l'espansione sul quadrante Nord – Est del capoluogo.

Al riguardo di quanto sopra si riporta di seguito quanto indicato dall'Ente gestore nel parere preliminare del 06.04.2022, in relazione alla iniziale richiesta formulata al fine di inoltrare la prima formulazione del P.A:

“La rete fognaria esistente su Via F.lli Rosselli, nel tratto prospiciente l’area di intervento, è idonea a recepire i nuovi scarichi. Il punto di consegna dei reflui dovrà essere collocato al confine tra la proprietà pubblica e quella privata come indicato nello schema allegato. Si informa che lo smaltimento delle acque meteoriche non rientra nella gestione del S.I.I., le stesse dovranno essere recapitate o nella fognatura meteorica o in corpi recettori superficiali esistenti in loco, con rete di smaltimento dedicata, separata e del tutto indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere richiedendo ed ottenendo le necessarie autorizzazioni – nulla osta dalle autorità competenti.”

Per quanto già evidenziato in sede di esposizione delle opere relative alla rete idrica la progettazione si è orientata nella direzione indicata.

Si è dunque elaborata una soluzione progettuale che prevede l’allaccio alla **rete fognaria acque reflue** presente in Via Rontini conflueno nel primo pozzetto della condotta esistente, sia per quanto attiene gli scarichi provenienti dai due corpi di fabbrica residenziali che per quelli provenienti dall’Auditorium e dal Pubblico Esercizio. L’intervento prevede la posa di una nuova condotta interrata in Via F.lli Rosselli nel tratto a monte di Via Rontini, ricompresa tra i Pozzetti indicati nelle tavole grafiche di progetto con le sigle “1N” e “2N” e lungo la quale si allacciano le condotte secondarie a servizio dei rispettivi fabbricati completi di pozzetto di consegna posizionato sul marciapiede quale limite tra la parte pubblica e quella privata.

Per quanto attiene lo smaltimento delle **acque meteoriche** si è previsto di intervenire a monte dell’area interessata del comparto edificabile realizzando una canaletta campestre che raccolga le acque superficiali provenienti dai terreni sovrastanti convogliandole per la maggior parte nel pozzetto indicato sulle tavole grafiche di progetto con la sigla “7B” in maniera che possano poi defluire tramite condotta interrata nella rete fognaria meteorica presente in Via Rontini. Quest’ultima attraversa il parcheggio pubblico e la rotatoria raccogliendo quindi anche le acque meteoriche provenienti dalle caditoie previste in dette aree per lo smaltimento delle acque piovane, oltre a raccogliere anche le acque meteoriche derivanti dai pluviali dell’auditorium e del pubblico esercizio. Parte delle acque superficiali provenienti dai terreni a monte sono attualmente convogliate in canaletta campestre esistente per poi confluire in una condotta esistente che attraversa l’area urbanizzata si allaccia alla fognatura presente in Via Cavour. Detta rete di raccolta non è interessata dall’intervento e pertanto si prevede che rimanga immutata.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche dell’edificio residenziale e delle relative aree esterne (vialetti e parcheggi) queste sono convogliate nella condotta interrata di nuova posa prevista lungo Via F.lli Rosselli (tratto a nord di Via Rontini) che servirà anche per canalizzare le acque piovane raccolte dalle caditoie stradali poste lungo la viabilità che sarà fatta oggetto di intervento di sistemazione complessiva.

Rete illuminazione Pubblica

Per quanto attiene alla rete di illuminazione pubblica, l’area risulta attualmente servita da una linea di lampioni presenti su Via Malesci sul lato della lottizzazione in progetto, sull’incrocio con Via F.lli Rosselli per il tratto a sud e su Via Rontini.

Il progetto prevede la rimozione di n. 1 lampione che, a seguito della formazione della nuova viabilità, ricadrebbe in luogo non adattato e il posizionamento n. 3 nuovi corpi illuminanti (di cui due costituiti da due bracci) a servizio del parcheggio pubblico, della rotatoria e del marciapiede al fine di servire l’area dove le strade si intersecano.

Al contempo si è previsto di prevedere ulteriori n. 3 lampioni di analoga fattura lungo il tratto nord di Via F.lli Rosselli al fine di garantire l’illuminazione del nuovo marciapiede pubblico e della viabilità stessa che attualmente ne risulta sprovvista.

11. DISCIPLINA GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le Opere di Urbanizzazione sopra descritte saranno eseguite dal proponente, cedute poi all'Amministrazione Comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione (Rif. art. 16 del T.U. 380/2001).

Gli interventi previsti sono realizzati seguendo le sequenze e le modalità fissate dalla Convenzione Urbanistica.

12. VERIFICA NORMATIVA

- Barriere architettoniche: l'intervento include le misure funzionali ad assicurare l'accessibilità e la fruizione degli spazi in progetto (parcheggio pubblico e percorso pedonale fino all'area pavimentata centrale e alla struttura pubblica - Auditorium), nel pieno rispetto delle prescrizioni dettate dal D.M. 14/06/1989 n. 236, dal DPR 503/96 e della L.R. 47/1991 e successive integrazioni.
Ai sensi dell'art. 88 delle N.T.A. del P.O.
I parcheggi pubblici a raso (Sp) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:
 - *per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette.*Vd. elaborato "Schema abbattimento barriere architettoniche".
- Prevenzione incendi: l'intervento non è soggetto alla valutazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011.
- Requisiti acustici: il Piano Urbanistico Attuativo, da cui l'intervento deriva, è stato oggetto di "Valutazione previsionale di clima e impatto acustico". In allegato al procedimento si fornisce la relazione, allegata al Piano Attuativo, redatta da tecnico competente in materia.
L'intervento in oggetto non prevede la costruzione di edifici e, pertanto, non sono da applicare le prescrizioni acustiche come da normativa di riferimento.
- Verde pubblico: l'intervento prevede la formazione di aree a verde con finitura a prato e dotate di nuove piantumazioni. La scelta della specie vegetale da piantumare è stata orientata considerando l'idoneità ambientale e le caratteristiche del sito (ampiezza e profondità del suolo a disposizione, ampiezza dello spazio per lo sviluppo aereo della pianta), l'adattabilità alle condizioni del luogo urbano e la funzione da svolgere (ombreggiamento, arredo, paesaggio, fruibilità al pubblico).

Ai sensi dell'art. 88 delle N.T.A. del P.O.

- dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo.

Considerando quanto indicato l'area a parcheggio su via Malesci, di circa 500 mq, comporta la piantumazione di almeno 7 alberi.

La scelta avverrà tra le seguenti specie (o simili):

Acero palmato, Albero di Giuda, Orno.

Vd. elaborato "Planimetria Viabilità e Parcheggio Pubblico in progetto".

Vicchio, 20.05.2024

Geom. Fabio Franci

