

COMUNE DI FORTE DEI MARMI

PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO

PIANO ATTUATIVO

AI SENSI DEL CAPO IV ART. 65-66-67-68 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005

COMPARTO AT1A

PROGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Richiedente: Consorzio "Roma Imperiale Alta AT1-A"

Progettista : Architetto Franco Boni

Lo stato di progetto

- Il progetto prevede un nuovo intervento edilizio per n.3 abitazioni ordinarie conformemente alle prescrizioni quantitative previste per il comparto AH A con scambio perequativo di area per parco urbano di mq. 35.065 e di parcheggio pubblico di mq. 75 (in accoglimento di prescrizione della Commissione Urbanistica).

L' intervento edilizio si configura come un'occasione di ricucitura del tessuto urbanistico della zona della "caranna" oramai consolidata da tempo come zona residenziale, fatta di ville e villini con giardino; già oggetto di recenti interventi di nuovi insediamenti con tipologia a villa monofamiliare con piscina.

- Il progetto del nuovo insediamento risulta rispettoso delle prescrizioni qualitative prescritte per il comparto in quanto:

- non sono previste opere di modifica dell'assetto idrografico dell'area;
- la vista dalle strade pubbliche delle alpi apuane risulta salvaguardata con gli arretramenti delle costruzioni dalla strada pubblica;

- si prevede il mantenimento ed il potenziamento delle alberature esistenti fra gli edificati, che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo circostante, nel rispetto di quanto prevista art. 18 del R.U.; - sono previsti appositi recipienti interrati per la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche;

- gli edifici risultano esposti correttamente per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo e comunque saranno progettati in classe energetica "B" o superiore;

- Il progetto del nuovo insediamento risulta correttamente inserito nel contesto circostante il comparto in quanto:

non si prevedono interventi di nuova viabilità, (salvo i nuovi ingressi carrabili alle tre abitazioni);

- non sono previste altre pere di urbanizzazione primaria, perchè l'area risulta già completamente urbanizzata.

Quanto sopra consentirà la valorizzazione delle qualità ambientali di tutta l'area permettendo al contempo di utilizzare correttamente tutte le potenzialità edificatorie del comparto.

La tipologia edilizia dell'intervento è quella di villa monofamiliare con annessa piscina (solo nei casi di lotto di superficie superiore a mq.1100).

Il progetto planimetrico rispetta lo schema di massima dettato dalla scheda norma del comparto AT1A, prevedendo tre lotti edificabili superficie complessiva di Mq. 3.525 sulle quali sono distribuite, con logica proporzionale, le rispettive potenzialità edificatorie di SUL complessiva di mq. 681.

Il tutto meglio descritto nella tabella che segue:

U.M.I.	SUP.FOND.	S.U.L.	s.c.	VOLUME	H. MAX	SUP.PERM.	DIM.PISCINA ,
lotto 1	Mq. 1169	Mq.221	Mq.110,5	Me.773,5	MI. 7	Mq. 817	Mq.40
lotto 2	Mq. 1375	Mq.274	Mq.186	Me. 959	MI. 7	Mq. 878	Mq.47
Lotto 3	Mq. 981	Mq.186	Mq. 93	Me. 651	MI. 7	Mq. 502,2	Mq. 0

I suddetti fabbricati con tipologia a villa monofamiliare saranno di 2 piani fuori terra con piano interrato e realizzati in classe energetica "B"o superiore.

I giardini saranno in manto erboso con messa a dimora di nuove alberature di alto fusto di associazioni vegetali tipiche della zona.

Il progetto prevede inoltre di realizzare, in ottemperanza a quanto richiesto dalla Commissione Urbanistica e prescritto al punto 7.1 (quantità minima di parcheggi pubblici) un nuovo parcheggio pubblico della superficie di mq 75, per 7 posti auto da realizzare sul lato monte del tratto lato mare di via Togliatti.

Il dettaglio dell'opera viene meglio illustrato nelle tavole di progetto e nel computo metrico allegato.

I tempi previsti per la realizzazione delle opere di progetto sono stimabili prudentemente in circa 2 anni solari dal rilascio dei relativi permessi a costruire. Le opere di tipo privato saranno realizzate in contemporanea con le opere di tipo pubblico che saranno collaudate prima del rilascio delle abitabilità dei singoli fabbricati.