

Comune di
Forte dei Marmi

-7 FEB 2013

ALLEGATO:

3

Piano Complesso di Intervento approvato nel
marzo 2011

**Piano Attuativo relativo
all'ambito AT3-C**

Proprietà:

Sigg.ra GIANNOTTI Nevia

c.f. GNN NVE 60R57 I622U

per Fg. 7 Mapp. 129, 110, 1771, 1773

Operatori Edilizia Pubblica Convenzionata

Coop. Edil. FERROVIERI S.C.E.F. c.f.80007520465

RELAZIONE TECNICA

Febbraio 2013

L'area interessata dall'intervento AT3-C, nella tabella allegata al Piano Complesso d'Intervento, risultava di superficie pari a mq.4.465,00, mentre nella realtà (attraverso misurazioni strumentali) è risultata di dimensioni inferiori, pari a mq.4.436,87; il tutto, tenendo conto delle recinzioni realizzate dai proprietari confinanti. Vi è da dire che le recinzioni verso monte dei confinanti, a volte risultano arretrate rispetto al catastale, mentre altre volte hanno debordato invadendo il confine catastale, ma il risultato finale, come sopra detto, definisce una superficie leggermente inferiore rispetto a quanto indicato nel P. C. d'I.

Rispetto alla scheda approvata dal Consiglio Comunale nel marzo 2011, nel presente Piano Attuativo, si propone un cambio di posizionamento delle aree con destinazione a prima casa, con l'area destinata ad abitazione ordinaria, spostando le prime lungo il fronte di via Michelangelo, e la abitazione ordinaria sul retro, verso Massa.

Tale variazione nasce dal fatto della impossibilità di dare accesso veicolare diretto alle tre abitazioni di prima casa se fossero state mantenute verso Massa come indicato nel Piano Complesso d'Intervento: in quel modo l'accesso veicolare poteva essere assicurato ad una sola abitazione, mentre le altre due non avrebbero potuto avere un accesso veicolare diretto.

Per quanto attiene invece le aree da cedere al Comune, sono rimaste nello stesso posizionamento indicato dalla cartografia del P. C. d'I.

Le variazioni proposte rispetto al Piano Complesso d'Intervento approvato nel marzo 2011, dal punto di vista concreto possono essere sinteticamente riassunte nelle seguenti tabelle:

Dati dal Piano Complesso d'intervento

Area del Comparto	Aree da cedere al Comune	Aree per abitazioni ordinarie	Aree per edilizia prima casa
Mq.4.465,00	Mq.2.233,00	Mq.1.200,00	Mq.1.032,00
	50,01%		

Dati dal Piano Pano Attuativo proposto

Area del Comparto	Aree da cedere al Comune	Aree per abitazioni ordinarie	Aree per edilizia prima casa
Mq.4.436,87	Mq.2.233,07	Mq.1.166,22+33,80 (cabina Enel)	Mq.1.003,789
	50,33%	Mq.1.200,02	

Di fatto, pur nella lievissima diminuzione della superficie del Comparto, si viene a incrementare (seppur di decimali) la superficie delle aree da cedere gratuitamente al Comune, con un incremento percentuale dello 0,32%.

Per quanto attiene le aree in cessione gratuita al Comune, sono state ipotizzate suddivise in: verde pubblico per circa mq.2.061,88, a parcheggio pubblico per circa mq.86,10, a marciapiedi per mq.85,09

Il parcheggio previsto è di dimensioni più ampie rispetto a quanto previsto dalla scheda tecnica del P.C. d'I. nella quale si prevedevano minimo mq.64,21, mentre; ovviamente la realizzazione del parcheggio sarà effettuata previo scavo per apertura di cassonetto stradale di cm.50, realizzazione di massciata stradale formata da uno strato di pietrisco di cava pezzatura 40/70, per uno spessore finito di cm.20, materiale stabilizzato di cava pezzatura 10-40 mm per uno spessore di cm.15, stendimento di tessuto non tessuto, posa di sabbia per formazione del letto di sabbia ove posare le betonelle di

pavimentazione, onde ottenere un adeguato drenaggio in caso di pioggia.

La superficie destinata a parcheggi pubblici, pari a mq.86,10, è decisamente superiore a quanto richiesto nella scheda del P.C. d'I., come si può notare dai conteggi qui di seguito elencati:

Villette a schiera	mc.1.260,00
Villa singola	mc.795,00
Volume totale	mc.2.055,00

Conteggio Parcheggi Pubblici: $(mc.2.055,00):80 \times 2,5 = mq.64,22$

I parcheggi privati (che debbono rispettare il rapporto di 1mq./10mc. di volume), saranno reperiti all'interno dei resedi delle singole unità, e saranno superiori a quanto previsto nella scheda del P.C. d'I., come si può notare dai conteggi qui di seguito elencati:

Villetta a schiera 1	mc.420:10 = mq.42,00
Villetta a schiera 2	mc.420:10 = mq.42,00
Villetta a schiera 1	mc.420:10 = mq.42,00
Villa singola	mc.795:10 = mq.79,50

Come sopra detto, i parcheggi pubblici sono previsti a pettine lungo via Michelangelo, e saranno contornati da marciapiedi con betonelle: i marciapiedi permetteranno l'accesso pedonale al verde pubblico e carraio alla Cabina Enel.

Il verde pubblico di progetto, prevede il mantenimento delle alberature esistenti, la semplice fresatura del terreno libero, senza alcuna modifica delle quote (peraltro pressoché uniformi), e successiva semina di prato fiorito.

Di fatto, l'intervento che si va a proporre con il presente Piano Attuativo, non fa altro che completare una zona già parzialmente edificata, recuperando aree di verde pubblico, e parcheggi pubblici, senza modificare di fatto le previsioni del P. C. d'I., ma rendendolo attuabile nel miglior modo possibile.

GHISELLI ENRICO ARCHITETTO

Febbraio 2013

