

Comune di Monteriggioni

PIANO ATTUATIVO

PARCO ATTREZZATO DI UOPINI (RI29)
NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE (NI37)

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - OTT.2020-

SOVRAPPOSTO

(All. A7)

Progettista

Architetto Cresti Sandro

Ottobre 2020

Il presente Piano Attuativo è una Variante al Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012, finalizzato alla riunificazione del comparto NI37 inerente al nuovo insediamento residenziale con il comparto RI29.

L'area esaminata dal presente Piano Attuativo, viene identificata all'interno del Piano Strutturale del Comune di Monteriggioni come parte integrante del centro Urbano della frazione di Uopini, regolamentata dall'art. 55 delle Norme di Attuazione che prevedono al suo interno aree di nuova edificazione. La superficie in oggetto risulta normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni:

- dall'art.30 per le zone di riqualificazione e/o Integrazione del tessuto esistente, nello specifico dal comparto RI 29 denominato "Parco Attrezzato di Uopini". Vengono in tale area individuate le prescrizioni particolari come di seguito riportate:

1. piccole attrezzature per il gioco o per il ristoro con una SUL massima di mq. 150, oltre a eventuali gradinate nella parte esterna di dette attrezzature;
2. un volume per gli incontri e le iniziative collettive di mq. 350 di SUL (ex porticato) e di altezza massima di 10 ml. Nel predetto volume potranno essere realizzati interrati, altezza massima mt. 2.40, per una superficie pari al 25% del fuori terra;

3. un volume da adibire a spazio per il ristoro per complessivo mq. 120 di SUL nella porzione di parco a sud del viale cipressato (Alla luce delle prescrizioni emerse della conferenza dei servizi del giorno 06-07-2020 dal quale emerge la necessità di traslazione del Volume IE2 in prossimità dell'area residenziale e non più "nella porzione di parco a sud del viale cipressato" come normato dal regolamento urbanistico del Comune di Monteriggioni, lo stesso non verrà trattato nella presente Variante al Piano attuativo);

4. attrezzature coperte a servizio dell'adiacente complesso sportivo per una volumetria massima di mc. 1500 SUL 500 mq e altezza massima di un piano (non trattato nel presente Piano Attuativo in variante);

5. parcheggi nella porzione di parco sul lato nord del viale cipressato.

- dall'art. 30bis per le aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti, nello specifico dal comparto NI 37, denominato Uopini (area attigua al Parco di Uopini) in cui sono previste la realizzazione di nuove residenze con tipologia in linea o a schiera, in coerenza con i caratteri dell'edificato limitrofo con 2 piani fuori terra e garage interrati pari ad una SUL di 930 mq, SUN di mq 810 ed una volumetria di mc. 2.800.

Estratto NTA, art. 30bis, variante semplificata al R.U. adottata con Del. C.C: n. 62 del 31/07/2017;

Area NI 37 Uopini (area attigua al Parco di Uopini)*

OBIETTIVI DI PROGETTO: l'obiettivo è quello di fornire risposte abitative ad esigenze della frazione attraverso un intervento di completamento di espansioni recenti, senza impatto paesaggistico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Intervento a destinazione residenziale in prossimità di aree verdi pubbliche e private.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: L'intervento si presenta come ampliamento della previsione, già in attuazione, del comparto RI29. L'edificazione consentita sul comparto NI37 potrà, pertanto, essere eseguita esclusivamente previa approvazione di apposita variante al Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n°119 del 10.07.2012, finalizzata alla riunificazione del comparto NI37* con il comparto RI29.*

PARAMETRI URBANISTICI: Tipologia in linea o a schiera , in coerenza con i caratteri dell'edificato limitrofo 2 piani fuori terra e garage interrati pari ad una SUN di mq. 810 SUL di 930 mq ed una volumetria di mc. 2.800.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal bosco in conformità alle normative vigenti. Tra il nuovo edificio e l'area qualificabile come boscata del limitrofo Parco.

Si specifica inoltre che il comparto NI 37 nel precedente RU prevedeva come modalità di attuazione l'intervento diretto. A tale proposito è stato già effettuato un iter autorizzativo che ha portato al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 1 del 20/01/2016.

A seguito dei vari passaggi compiuti in Commissione Edilizia, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno trasformare la modalità di attuazione del comparto NI 37 da intervento diretto a Piano Attuativo. Conseguenzialmente all'unione dei due comparti in un unico Piano Attuativo, il Comune ha attivato così un percorso unitario che ha permesso una valutazione organica dell'intera

area di intervento.

▣ **Identificazione dei luoghi**

L'area interessata dal presente Piano Attuativo (in variante) comprende al suo interno terreni ben distinti sia morfologicamente che come destinazione d'uso. E' infatti presente nella porzione Sud un'area ad oggi già parte integrante del centro urbano di Uopini quale il parco dell'Associazione Donatori di Sangue che, pur essendo di proprietà privata, rimane l'area a verde maggiormente utilizzata di tutta la frazione, avendo al suo interno ampi spazi delimitati per il gioco ed il relax di tutte le fasce di età oltre ad elementi naturali di unicità assoluta quale il viale cipressato originariamente parte integrante del parco della Villa di Uopini. Adiacente al parco dell'Associazione Donatori di Sangue rimane la restante porzione del comparto che ad oggi risulta principalmente destinata ad area boscata ad alto fusto con esclusione della porzione identificata come la radura, a Sud del campo sportivo, che era priva di alberature.

L'area che sarà interessata dall'insediamento residenziale è invece occupata esclusivamente da piante di olivo ormai da anni abbandonate che vanno ad occupare la quasi totalità della superficie.

I due comparti (trattati in maniera unitaria nel presente Piano Attuativo in variante) di cui alla presente relazione, vanno ad inserirsi in un contesto più ampio di interventi (macroarea), alcuni da realizzare, altri in corso di realizzazione ed altri realizzati, che individueranno nel parco dell'Associazione Donatori di Sangue il nuovo baricentro della frazione di Uopini. E' stata infatti recentemente terminata la ristrutturazione del campo sportivo (Tav. A1-v punti 7 e 9) e del campo polivalente adiacente la Chiesa parrocchiale, nonché la realizzazione degli interventi edilizi classificati con le sigle TU 8 e TU 22 (Tav. A1-v punti 10 e 11) con conseguente realizzazione di nuovi parcheggi (Tav. A1-v punti 4 e 5) in aggiunta agli esistenti (Tav. A1-v punti 3 e 6). Il completamento degli interventi avverrà poi con l'ultimazione della nuova viabilità a servizio dell'intera zona (Tav. A1-v punto 13) oltre alla realizzazione di un percorso urbano che avrà fra gli altri, l'obiettivo di recuperare un'antica fonte alimentata

dai bottini di Siena (Tav. A1-v punto 15) oltre a mettere in comunicazione tutte le aree sopra descritte.

Come evidenziato nella Tav. A1-v, il comparto relativo al Parco attrezzato (RI 29) sovrapposto con l'estratto di mappa dell'area, va ad interessare principalmente la proprietà dell'Associazione Donatori di sangue di Uopini (59,93%) ed in parti minori i Sig.ri Barillà/Pollini (20,48%), la società Tenuta di Uopini s.r.l. (17,00%) e l'Amministrazione Comunale (2,59%). Anche l'intervento residenziale (NI 37) interessa principalmente la proprietà dell'Associazione Donatori di sangue di Uopini (97,35%) ed in minima parte la società Tenuta di Uopini (2,50%) e l'Amministrazione Comunale (0,15%).

La superficie complessiva inerente al presente Piano Attuativo in variante (che comprende l'area RI 29 e l'area NI 37) interessa la proprietà dell'Associazione Donatori di Sangue di Uopini per una percentuale complessiva pari a 62,87% ed in parte minore la Tenuta di Uopini (15,86%), i Sig.ri Barillà e Pollini Alfeo (18,87%) e l'Amministrazione Comunale (2,40%).

La porzione di comparto più a Sud esclusivamente di proprietà dell'Associazione Donatori di Sangue locale, presenta già al suo interno delle strutture fisse regolarmente edificate quali, i servizi igienici, un magazzino ed un manufatto in legno destinato a bar ed utilizzato solamente durante la stagione estiva. A questi nel tempo, nel periodo estivo, si sono affiancate strutture stagionali utili per poter svolgere la locale festa sociale, oltre ad alcuni eventi di promozione dell'Associazione stessa in campo sociale. L'andamento del terreno ha pendenze minime costanti nella porzione di comparto a Sud, mentre presenta dislivelli rilevanti nel bosco che divide il parco dell'Associazione Donatori di Sangue dalla radura sul lato Nord. Le pendenze si ammorbidiscono di nuovo nell'area in direzione degli impianti sportivi. L'area dell'Oliveta (Tav. A1-v punto 18) presenta una pendenza costante in direzione Sud-Ovest / Nord-Est con l'accentuarsi del dislivello in prossimità delle aree boschive limitrofe (Tav. A3-v).

Come identificato nelle Tav. B1/B2-v l'intera area identificata dal presente piano attuativo presenta già le predisposizioni per gli allacci alla rete fognaria, alla rete

elettrica, alla rete idrica ed alla rete del gas. Non è necessario inoltre procedere alla realizzazione di nuove viabilità poiché l'accesso alle nuove strutture avviene direttamente dalla viabilità pubblica esistente. Come previsto dalla normativa vigente verrà comunque realizzato un parcheggio pubblico a cerniera delle due previsioni edificatorie.

❑ **Indagini e scelte progettuali**

La contestualizzazione dell'intervento ci ha spinto a valutare ogni aspetto che potesse influenzarlo con particolare attenzione al mantenimento delle alberature storiche autoctone esistenti presenti nell'area del Parco e all'impatto che le nuove costruzioni potrebbero avere nel contesto paesaggistico di riferimento. A tale proposito abbiamo proposto in collaborazione con il Dott. Geol. Capotorti Andrea, una analisi di intervisibilità dell'area (Tav. A4-v), redatta attraverso l'uso di appositi programmi in grado di poter procedere, attraverso lo studio dei dati di partenza opportunamente raccolti sul posto e poi strutturati, all'individuazione delle porzioni di territorio fra cui esiste intervisibilità.

Per distanze relativamente brevi - in riferimento alle analisi compiute, si è considerato la porzione di territorio compresa in 1,5 Km di distanza dal punto di osservazione - l'invisibilità di due distinti punti della superficie terrestre dipende da alcuni fattori che costituiscono le variabili dell'analisi stessa:

- 1) La morfologia della superficie terrestre compresa fra i punti di osservazione e l'oggetto, in termini di differenza di quote e presenza di morfologie che vi si frappongono;
- 2) L'altezza al suolo dei punti di osservazione: si è ipotizzato una altezza media degli osservatori di 1,70 metri;
- 3) L'altezza al suolo del "bersaglio": per poter valutare meglio l'impatto visivo di varie tipologie di costruzione, per ogni nuovo intervento edificatorio è stata realizzata una simulazione dalla quota che raggiungerà lo stabile in progetto.
- 4) La presenza di eventuali barriere che si possono frapporre fra l'osservatore e il bersaglio. Sono state considerate come barriere:

- la vegetazione (formazioni arboree di alto fusto, macchie e cespuglieti, alcuni tipi di colture permanenti come oliveti a maglia fitta o vigneti)
- le costruzioni e le infrastrutture.

Il risultato di una analisi di visibilità condotta attraverso la considerazione delle variabili elencate è l'individuazione di aree o porzioni di territorio dalle quali il 'bersaglio' risulta visibile. La percezione di un oggetto è stata valutata prima di tutto in funzione della porzione del fabbricato stesso effettivamente visibile da una determinata posizione sul territorio: si considera massimo l'impatto visivo nelle aree in cui sarebbe visibile l'intera costruzione in progetto, mentre si considera minimo nelle aree da cui sarebbe visibile solo una piccola porzione dell'edificio.

Per rendere la simulazione più attinente alla realtà, è stato infine considerato un ultimo elemento: la progressiva diminuzione della percezione di un oggetto da parte dell'occhio umano con l'aumentare della distanza, indipendentemente dalla porzione visibile dell'oggetto stesso: a parità di altre condizioni, "l'impatto visivo" di un oggetto diminuirà all'aumentare della distanza fra l'osservatore e l'oggetto stesso.

Nell'elaborato proposto, sono state riportate 2 differenti analisi:

- la prima a più grande scala (1:10.000), ha utilizzato un minor dettaglio, ma ha consentito di studiare una porzione più ampia di territorio, aiutando a definire le aree dove si concentra l'impatto visivo delle costruzioni in atto;
- la seconda, condotta a scala 1:2.000, ha permesso di introdurre una maggiore precisione nella modellazione del territorio da cui risulteranno più visibili gli edifici in progetto.

L'individuazione delle aree dove localizzare gli interventi ha tenuto conto di alcuni aspetti determinanti ognuno dei quali ha fornito indicazioni di rilievo:

- il primo dettato dalle indicazioni piuttosto precise del Regolamento Urbanistico che individua gli interventi edilizi rispettivamente nell'area precedentemente identificata dall' ex porticato per un volume da destinarsi a incontri/iniziative collettive con piccole attrezzature annesse e nella porzione

di Parco a sud del viale cipressato per il volume da adibire a spazio per il ristoro;

- il secondo dettato dalla morfologia del terreno e dall'esposizione, cercando di valutare l'orientamento dell'area, la microventilazione dei singoli interventi, nonché il mantenimento delle alberature storiche autoctone presenti;
- il terzo spinto dagli usi e costumi consolidati nell'area, e quindi su come certi spazi siano occupati abitualmente nel periodo estivo con strutture provvisorie, che negli anni si localizzano sempre nello stesso posto con le stesse funzioni;
- il quarto scaturito dall'analisi di intervisibilità che ha consolidato le indicazioni sopra emerse aggiungendogli anche un grado di inserimento paesaggistico con limitatissimo impatto per tutto il contesto circostante.

L'intervento proposto nell'area dell'oliveta (NI 37) tiene conto del contesto limitrofo che recentemente è stato fortemente antropizzato. L'attuale oliveta è stata di fatto fagocitata dal suo contesto urbano. Tale osservazione ha condizionato il progetto conseguendo così l'obiettivo di intrecciare una nuova rete di relazioni con la lottizzazione esistente (TU 8) e con il Parco mediante lo studio dei percorsi di collegamento tra gli stessi, mentre, il lato che affaccia sul bosco rimarrà "naturalmente" schermato dalla vegetazione esistente e dall'inserimento dei resedi esclusivi delle abitazioni.

□ **La Progettazione**

Altro elemento prescrittivo per la progettazione del Piano Attuativo in variante, risulta la verifica degli standard per insediamenti commerciali di somministrazione e per insediamenti residenziali, entrambi risultano ampiamente verificati, così come prodotto nella Tav. A3-v. Si specifica che gli spazi per l'istruzione e per le attrezzature collettive sono verificati, i primi all'interno del territorio comunale, i secondi nell'intervento relativo al RI 29. Tali aree, seppur verificate, saranno comunque destinate in aggiunta alle aree destinate a parco attrezzato e a parcheggio (nello specifico, i 2mq ad abitante equivalente saranno aggiunti alle aree destinate a parco attrezzato, mentre i

4,50 mq ad abitante equivalente saranno aggiunti alle aree destinate a parcheggio).

Il nuovo parcheggio pubblico è stato identificato nell'area in prossimità della rampa di accesso alle residenze e dell'ingresso alla strada carrabile che porta alle strutture del Parco.

Sulla base di quanto sopra esposto e adeguando gli elaborati progettuali alle prescrizioni richiamate nel verbale della conferenza dei servizi del 06-07-2020, è stata prodotta la nuova Tav. A3-v- Agosto 2020, dove vengono identificati i perimetri delle aree a verde urbano, delle aree edificabili e pavimentabili, nonché percorsi e camminamenti privati. Obiettivo della presente progettazione per quanto concerne il Parco dei Donatori di Sangue rimane di liberare la depressione fra viale cipressato e l'oliveta adiacente dal manufatto del bar esistente, al fine di rendere questo spazio un unico slargo con duplice funzione di piazza - verde urbano. Altra necessità riscontrata era quella di svincolare i percorsi per pedoni da quello per gli automezzi che necessariamente interagiranno con i nuovi manufatti, a tale proposito è stato ipotizzato un percorso che aggira la nuova struttura IE1 (Tav. A3-v) attraversando tutta l'area destinata a parcheggi pertinenziali. Le nuove costruzioni come prescritto dalle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Attuativo, saranno due (alla luce dell'impossibilità di ubicare il Volume IE2 in prossimità dell'area residenziale e non più "nella porzione di parco a sud del viale cipressato" come normato dal regolamento urbanistico del Comune di Monteriggioni):

- l'area IE1 per una SUL di mq 150, più l'eventuale recupero dell'attuale bar (circa 17 mq) (Tav. A3-v), dove è stata ipotizzata l'area dei servizi per il ristoro connessi con l'attività dei Donatori di Sangue di Uopini, quali la cucina, la dispensa, il bar ed i servizi igienici per il pubblico e per il personale oltre all'area identificata dall'ex porticato per una SUL di 350 mq che ospita la sala aperta al pubblico per gli incontri e le iniziative collettive legate all'attività dell'Associazione. L'immobile potrà svilupparsi su due livelli sfruttando il salto di

quota fra il parcheggio e l'adiacente parco, mantenendo il limite massimo di altezza di 10 ml prescritto nelle NTA dello strumento urbanistico.

La SUL massima complessiva dell'intervento corrisponde a 500 mq.

Allineandoci a quelle che sono le prescrizioni richiamate nel verbale della conferenza dei servizi del 06-07-2020, è stata prodotta la nuova Tav. A3-v-Agosto 2020, dove la sopradetta volumetria viene traslata in continuità con l'edificazione dell'interventi NI37 evitando la frammentazione dell'edificato.

Non si prevedono al momento per l'esterno la creazione di un palco e di una gradinata che assecondi l'andamento del terreno al fine di poter avere uno spazio all'aperto dove organizzare piccoli eventi, oltre alla pavimentazione di una porzione di resede antistante il nuovo manufatto nonché scale/rampe per il superamento dei dislivelli, rimandando tutto ad una eventuale futura progettazione esecutiva dell'intervento. Risulta ad oggi previsto l'utilizzo di laminati metallici per la copertura e di mattoni facciavista o intonaco per il rivestimento, in modo da garantire un omogeneo inserimento con il contesto paesaggistico di riferimento. L'utilizzo di tali materiali è puramente indicativo, si lascia così aperta la possibilità di adottare materiali diversi da quelli indicati, sempre nel rispetto dell'armonia con il contesto.

Per le aree a parcheggio individuate all'interno del parco non si prevedono nuove pavimentazione, garantendo la più ampia superficie permeabile possibile, anche mitigando le stesse aree a parcheggio con eventuali alberature in continuità con l'esistente (aspetti da sviluppare nel progetto esecutivo);

- l'area IE3 prevede la realizzazione di n. 9 unità immobiliari a destinazione residenziale, dislocate al piano terra e primo, di garage interrati al piano primo sottostrada, oltre n. 22 posti auto pertinenziali, in parte a raso ed in parte nei locali interrati.

L'area edificabile dell'intero appezzamento è stata individuata rispettando la distanza minima dai confini del lotto di metri 5,00 permettendo così che tutti gli immobili si affaccino sui propri resedi esclusivi e una conseguente ottimizzazione degli spazi a verde privato. Al fine di adeguare l'intervento alle prescrizioni richiamate nel verbale della conferenza dei servizi del 06-07-2020, è

stata prodotta la nuova Tav. A3-v- Agosto 2020, dove i volumi dell'intervento IE3 sono stati traslati ed accorpati in modo da ampliare la zona a verde visibile dal parcheggio pubblico e dalla strada privata che costeggia l'intervento, tutelando le visuali esistenti.

Nel presente progetto sono state individuate sostanzialmente due tipologie di alloggio, l'appartamento terra/tetto e l'appartamento su un unico livello, piano terra o piano primo. Tutti gli appartamenti sono stati pensati, su specifica indagine di mercato, con tre camere da letto e due servizi igienici con superfici lorde (SUL) variabili.

Tutti gli appartamenti sono dotati di ingresso autonomo dai camminamenti condominiali e resede esclusivo, con eccezione dell'appartamento 7 a cui è stata pertanto attribuita un'ampia loggia al Piano Primo.

Da un punto di vista strettamente espositivo tutte le abitazioni hanno oltre ad una ventilazione contrapposta, un orientamento Sud-Nord con soggiorni, portici e loggiati nella parte a Sud, privilegiando, dove possibile, le vedute principali sulle aree a verde vicine.

Si specifica che le soluzioni attualmente proposte non sono vincolanti ai fini del rilascio dei successivi titoli abilitativi, ai quali si rimanda la progettazione esecutiva di tutti gli interventi edificatori.

▣ **Il Verde privato**

Il Parco di Uopini presenta una vasta area verde, prevalentemente occupata da boschi, che manterrà la sua valenza privata. Come identificato della Tav. A3-v una porzione dell'area già di proprietà dell'Amministrazione Comunale verrà attrezzata in modo tale da creare una relazione con gli impianti sportivi prospicienti e poter dare avvio ad una serie di interventi per portino a vitalizzare l'area creando poli attrattivi ben collegati tra loro.

In tale ottica, pur mantenendo la valenza privata delle aree identificare a verde privato (Tav. A3-v), si lascia aperta la possibilità futura di creare dei sentieri/percorsi interni che possano collegare le strutture del Parco di Uopini

con gli impianti sportivi e quindi con il Parco Pubblico attrezzato che si porrà come cerniera tra essi.

Anche la nuova lottizzazione dà un'importanza primaria al verde e se l'attuale oliveta è stata fagocitata dal suo contesto fortemente antropizzato, il progetto in atto vuole dare nuovo risalto all'area mantenendo i suoi tratti caratterizzanti mediante l'inserimento di olivi o piante autoctone.

Verrà posto un filare di olivi sul fronte principale di accesso all'area. Gli olivi intervalleranno i parcheggi pertinenziali così da migliorare la godibilità di spazi non qualificanti esteticamente ma necessari.

L'inserimento degli olivi avrà quindi una duplice funzione: mantenere e rimarcare la memoria di un luogo e schermare la nuova lottizzazione così da limitarne l'impatto ambientale.

▣ **Indagini geologiche**

Negli anni precedenti sono state condotte due distinte indagini geologiche, una relativa al lotto NI37 ed una relativa al lotto RI29, necessarie per poter procedere alla richiesta dei titoli abilitativi necessari all'edificazione.

L'iter autorizzativo è stato completato solo per quanto riguarda il lotto RI29, ed ha portato al rilascio del Permesso di Costruire n. 62 del 25/07/2012 P.E. n. 232 del 20/06/2012 e successiva richiesta di proroga del 28/05/2015.

Mentre è stato acquisito il parere paesaggistico per la previsione edificatoria del lotto NI37, con Autorizzazione Paesaggistica n. 1 del 20/01/2016, P.E. n. 054B/2015.

Per quanto riguarda l'area NI37, le indagini geologiche condotte hanno fatto emergere la necessità di realizzare fondazioni profonde (pali che partono da una profondità di circa -3,00 m). A tale proposito il presente progetto prende in esame la possibilità (da valutare in fase esecutiva) di realizzare un intero piano interrato in corrispondenza dell'area interessata dall'intervento, il presente livello potrà essere adibito esclusivamente a destinazione posti auto-garage a servizio delle sovrastanti abitazioni. L'altezza massima consentita sarà di m 2,40, salvo salti di quota in corrispondenza delle rampe.

Per maggiore chiarezza si allega alla presente le relazioni geologiche sopra menzionate.

▣ **L'Urbanizzazione**

La descrizione delle opere di urbanizzazione viene prodotta nell'elaborato Tav. B1-v e Tav. B2-v dove si identifica quello che è lo stato attuale e quelli che sono gli interventi che dovranno essere realizzati.

Si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico posto a cerniera tra la rampa d'ingresso al piano interrato delle residenze e l'ingresso al parco, la cui realizzazione sarà a carico della lottizzazione residenziale, così come la messa a punto del Parco Pubblico attrezzato in prossimità degli impianti sportivi in corso di completamento. Tali interventi, visto il contesto di riferimento adotteranno finiture in linea con l'attuale stato dei luoghi, ed avverranno contestualmente alla realizzazione della lottizzazione residenziale (intervento NI 37).

Le Tavole localizzano l'ubicazione di tutti i sottoservizi presenti e mancanti. La scelta progettuale è stata quella di sfruttare al massimo le utenze già predisposte cercando di intercettare nel più breve tratto possibile le condutture idriche, elettriche e del gas già presenti.

Tutti gli alloggiamenti per i contatori delle nuove residenze sono previsti in corrispondenza del muro di confine tra l'area condominiale e il resede esclusivo delle abitazioni.

Si rimanda infine alla progettazione esecutiva delle urbanizzazioni per un maggiore dettaglio delle stesse.

Monteriggioni, lì 20/08/2020

Architetto
Cresti Sandro