



COMUNE DI CASTELFIORENTINO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE UTOE7 - SILAP IUA2 -
SAN MARTINO ALLE FONTI

PROPRIETA':
SAN MARTINO SRL
MONTAIONE (FI) via Comiti 13

2^A VARIANTE AL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTI:

Per. Ind. Roberto Bandinelli
Dott. Ing. Patrizio Lisi

DICEMBRE 2016 **ASV**

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



PREMESSE

In data 10/11/2006 con delibera di Consiglio Comunale n.40 l'Amministrazione Comunale di Castelfiorentino ha approvato la lottizzazione di iniziativa privata relativa all'area di Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale IUA 2 posta in loc. San Martino alle Fonti UTOE 7.

In data 28 Gennaio 2009 con atto notaio Frediani rep. 29684 registrato ad Empoli il 30 Gennaio 2009 n. 734 Serie 1T trascritto a Volterra il 2 Febbraio 2009 Registro Generale 754 Registro particolare 490, la soc. San Martino srl di Montaione ha acquistato dalla "Casa di Riposo E.M.D. Ciapetti", l'intero appezzamento di terreno ricadente all'area di Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale IUA 2 posta in loc. San Martino alle Fonti UTOE 7, subentrando di fatto come lottizzante nel Piano Attuativo in oggetto.

Successivamente con atto Frediani rep. 29686 in data 02 Febbraio 2009 registrato ad Empoli il 11 Febbraio 2009 n. 1069 Serie 1T trascritto a Volterra il 13 Febbraio 2009 Registro Generale 1126 Registro particolare 741, è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione suddetta, tra il Comune di Castelfiorentino e la nuova proprietà "San Martino srl".

L'Amministrazione Comunale di Castelfiorentino, a seguito di richiesta della soc. San Martino srl, in data 27/10/2011 con delibera di Consiglio Comunale n. 57 ha approvato la 1^a variante alla lottizzazione in oggetto.

Tale variante apportava essenzialmente alcune modifiche migliorative all'impianto della lottizzazione stessa, prevedendo una dislocazione dei fabbricati meno obbligata riguardo l'orientamento ma anche con una diversa aggregazione degli stessi, al fine di attuare un intervento urbanistico ed edilizio di elevata qualità sia dal punto di vista architettonico, urbanistico ma anche ad alta efficienza energetica.

La stessa rete viaria interna è stata prevista in modo tale da conseguire un minore impatto ambientale, cercando di seguire maggiormente l'andamento del terreno ed assumendo quindi un andamento più sinuoso di quella prevista originariamente.

Le tipologie edilizie previste sono quelle di villini mono o bifamiliari, e di edifici con maggiore libertà compositiva di fatto assimilabili alle schiere (vedi tav. 18).



A seguito del riscontro delle mutate esigenze abitative, e preso atto che la mancata possibilità di realizzare unità abitative più piccole, generalmente richieste per i genitori anziani o giovani coppie, ha spesso condizionato l'attuazione degli interventi edilizi stessi, la proprietà ha ritenuto necessario procedere alla redazione della presente variante al piano di lottizzazione in oggetto riguardante essenzialmente la richiesta di modifica delle tipologie edilizie e di aggregazione in relazione a quanto disposto dall'art. 7 delle N.T. del R.U..

QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino per l'area di Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale IUA 2 posta in loc. San Martino alle Fonti UTOE 7 nella relativa scheda di intervento dell'Allegato B al R.U. prevede quanto segue:

“UBICAZIONE: Intervento unitario di ampliamento in loc. S.Martino alle Fonti, alla base della collina di Montemaggiori ed a monte del complesso monumentale della Chiesa di S.Martino e della annessa “ Casa famiglia “ (complesso n° 479).

L'area comprende l'edificio ormai ruderizzato costruito al grezzo negli anni 70 per essere destinato a casa di riposo e mai completato. Individuazione con la sigla IUA2 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 7) del R.U..

PROCEDURE DI REALIZZAZIONE: Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata, esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

VIABILITA' CARRABILE: Dovrà essere realizzato un nuovo accesso carrabile a partire dall'incrocio fra viale Zanini e il raccordo con la SS 429. Il nuovo accesso carrabile servirà anche il complesso della casa-famiglia e potrà essere utilizzato per un nuovo collegamento con via Giotto di Bondone.

Oltre alla viabilità di accesso dovrà essere realizzata una viabilità di servizio interna all'area, adeguata all'articolazione dei nuovi edifici.

CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE:

Articolazione dei parcheggi adeguata all'articolazione dei nuovi edifici. Concentrazione delle aree di verde pubblico, preferibilmente nel settore a valle dell'insediamento, in abbinamento con l'area di resede della “Casa Famiglia”.

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)

50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE:

	<i>Sup. minime di progetto</i>	<i>Standard minimo</i>
<i>Parcheggi residenziali</i>	400	3,1
<i>Verde elementare, verde a parco</i>	2000	15,3
<i>Totale</i>	<hr/> 2400 mq	<hr/> 18,4 mq

DESTINAZIONI D'USO: Residenza, possibilità di inserire esercizi commerciali di vicinato.

VOLUMETRIA: Mc 15.600

TIPOLOGIE EDILIZIE: Villini mono e/o bifamiliari.

PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI: Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Sul margine sud dell'insediamento dovrà essere prevista una fascia di verde privato libero da costruzioni, della larghezza minima di ml 10, nella posizione indicata nella carta D."

L'art. 7 delle N.T.A. del regolamento Urbanistico in merito alle tipologie edilizie prevede quanto segue:

"Art. 7 Tipologie edilizie per gli edifici a prevalente destinazione residenziale in area urbana.

.....(omissis)

In ogni caso in sede di adozione di un piano attuativo, in relazione alla tipologia indicata nella relativa scheda di intervento potranno essere proposte caratteristiche tipologiche di aggregazione e dimensionali diverse da quelle sopraindicate. Per giustificati motivi potranno essere proposte anche tipologie di tipo diverso da quelle indicate nella stessa scheda di intervento.

..... (omissis)"



PREVISIONI DELLA 1^ VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO, APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 57 IN DATA 27/10/2011

La prima variante al Piano di lottizzazione in oggetto, approvata prevede la individuazione di n.20/22 lotti ciascuno della volumetria assegnata di mc. 780, per un totale di mc. 15.600. Con le possibili escursioni dimensionali previste (+/- 15%) potremmo arrivare alla realizzazione di massimo n.22 lotti a parità di volume.

Sono previsti n. 5 nuclei di parcheggi pubblici per complessivi mq. 1.315,00 per un totale di n. 63 posti auto.

Le aree a verde pubblico sono costituite da un nucleo più ampio in prossimità della Casa Famiglia oltre altri 3 piccoli appezzamenti dislocati all'interno della lottizzazione, per un totale di mq. 3.510,00.

La viabilità di accesso avviene attraverso una rotatoria sulla S.P. Volterrana ed una strada di collegamento all'area di intervento unitario in oggetto, secondo le previsioni indicate nella tavola D del R.U.

La nuova strada di urbanizzazione interna invece è costituita da un ramo principale con andamento rettilineo e tre rami secondari trasversali che consentono di accedere ai lotti edificatori previsti.

Le tipologie edilizie previste sono villini mono-bifamiliari e di edifici con maggiore libertà compositiva di fatto assimilabili alle schiere.

Sono individuati n.5 lotti edificabili oltre ad un comparto di 15-17 sublotti (6a, 6b, 6c...6q.), con i seguenti dati urbanistici e relative tipologie:

	Volume amm.	Tipologia
Lotto 1	V = mc. 2.340	Villini mono-bifamiliare
Lotto 2	V = mc. 780	Villini mono-bifamiliare
Lotto 3	V = mc. 780	Villini mono-bifamiliare
Lotto 4	V = mc. 780	Villini mono-bifamiliare
Lotto 5	V = mc. 780	Villini mono-bifamiliare
Lotto 6	V = mc. 10.140	Villini mono-bifamiliare



OBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DELLA 2^ VARIANTE

L'obiettivo della presente variante è già stato sinteticamente indicato nelle premesse della presente relazione e riguarda essenzialmente ulteriori precisazioni modifica e la integrazione rispetto alla attuale previsione di tipologie edilizie a villini mono-bifamiliari, con tipologie ad "edifici a schiera" e con tipologie con una diversa aggregazione dei corpi di fabbrica, che nel rispetto di un adeguato inserimento ambientale e di un alto livello qualitativo dei progetti, consenta di non avere determinata a priori la superficie minima degli alloggi e conseguentemente il numero massimo degli stessi.

Il tutto nel rispetto di quanto previsto dall'art.7 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

La finalità della presente variante al piano attuativo è quella di dare sì una risposta alle attuali richieste di mercato, ma anche quella di consentire lo sviluppo di una appropriata progettazione in materia di efficienza energetica ed un alto livello qualitativo del nuovo insediamento. Questo sarà possibile solo attraverso una edificazione con una dislocazione dei fabbricati meno obbligata riguardo l'orientamento ed anche con una diversa tipologia ed aggregazione degli stessi.

Per tali giustificati motivi viene pertanto proposto di precisare e modificare le norme tecniche di attuazione, in particolare per gli articoli riguardanti le tipologie edilizie e costruttive, e una individuazione più razionale dei lotti edificatori con una piccola modifica alla numerazione degli stessi, mantenendo gli stessi perimetri e lo stesso numero massimo di sublotti (22) previsti nel piano attuativo approvato con delibera di C.C. n. 57 in data 27/10/2011. (vedi tav.n. 6sv planimetria di progetto)

La presente variante aggiorna anche, a seguito degli interventi edilizi già realizzati (lotti 3, 4 e 5), le volumetrie assegnate ad ogni singolo lotto. La seguente tabella in sostanza contiene tutti gli elementi oggetto della presente variante:

N.lotto	Volume amm.	Tipologia	Numero max sublotti
Lotto 1	V = mc. 2.340	Villini o Edifici a schiera	3
Lotto 2	V = mc. 780	Villini o Edifici a schiera	-
Lotto 3	V = mc. 855	Villini o Edifici a schiera	-
Lotto 4	V = mc. 837	Villini o Edifici a schiera	-

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

Studio Tecnico Associato

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



Lotto 5	V = mc.	876	Villini o Edifici a schiera	-
Lotto 6	V = mc.	1.560	Villini o Edifici a schiera	2
Lotto 7	V = mc.	3.900	Villini o Edifici a schiera	6
Lotto 8	V = mc.	4.452	Villini o Edifici a schiera	7

Mentre nella zona a valle della lottizzazione è stato individuato un comparto (lotto n.1), suddivisibile in n.3 sub lotti, nella parte a monte dei lotti n.2, 3, 4 e 5 serviti dalla strada di lottizzazione, sono stati individuati tre comparti (lotto n.6, n.7 e n.8), anch'essi attuabili attraverso singoli interventi in sub-lotti.

Rimangono invariate tutti gli altri dati e standards urbanistici, e le altre indicazioni e prescrizioni indicate dalla scheda di intervento, negli elaborati e nelle NTA del Piano di lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 57 in data 27/10/2011. Rimangono sostanzialmente invariate anche le previsioni della strada di accesso alla lottizzazione se si eccettua per la soluzione relativa all'intersezione della nuova strada di lottizzazione con la SP Volterrana (viale Zanini), per la quale dovrà essere definita una soluzione progettuale da condividere con il Responsabile del Servizio Viabilità della Città Metropolitana di Firenze.

INDICI E STANDARDS URBANISTICI

Gli indici e standards urbanistici rimangono inalterati rispetto a quelli previsti nella prima variante al piano di lottizzazione approvata con delibera di C.C. n.57 in data 27/10/2011 e precisamente:

Superficie territoriale: 26.242 mq ca;

Indice di fabbricabilità I.f. = 0,59 ca.;

Altezze max 7.50 ml

Destinazione = residenziale.

Tipologie edilizie = Villini mono-bifamiliari ed edifici a schiera.

Numero piani = 2 oltre piano interrato e piano sottotetto/mansarda

Volume = 15.600 mc.

Standards minimi richiesti dal R.U.

Standards previsti dal piano attuativo

Area e verde pubblico mq. 2.000

Area e verde pubblico mq. 3.510,00

Parcheggio pubblico mq. 400

Parcheggio pubblico mq. 1.315,00

Area e verde pubblico mq. 3.510,00 > 2000

Parcheggio pubblico mq. 1.315,00 > 400

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

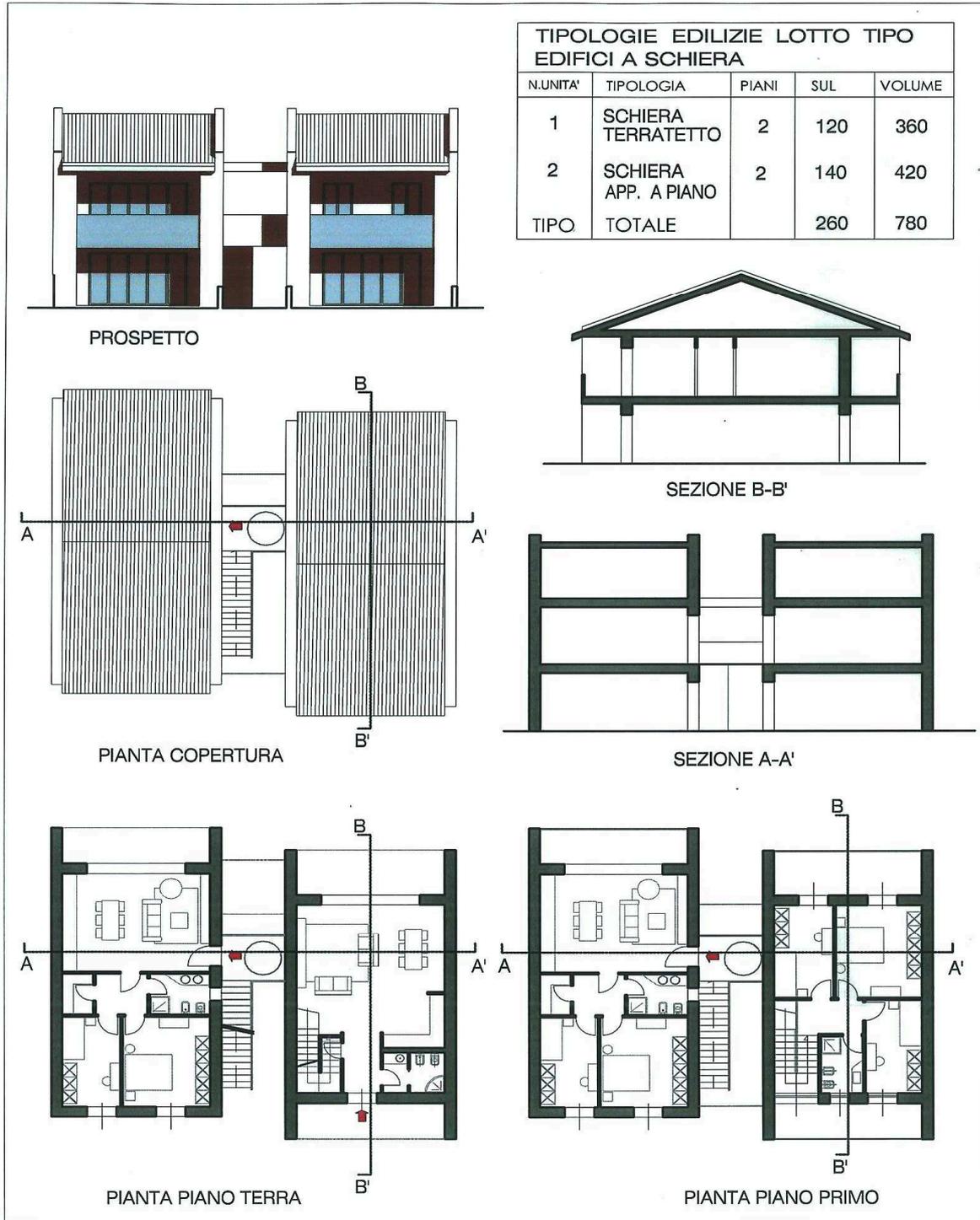
✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

P.I. Roberto Bandinelli
 Geom. Alberto Morandi
 P.I. Ilio Baragatti
 Geom. Massimo Calosi
 Geom. Lorenzo Poggesi
 Dott. Ing. Patrizio Lisi



TIPOLOGIE EDILIZIE



50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
 50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484



DOCUMENTI E TAVOLE ALLEGATE ALLA 2^ VARIANTE

Gli allegati alla 2^ variante, oltre alla presente relazione tecnica, sono:

- **All. Bs** - **Norme Tecniche di Attuazione – stato attuale;**
- **All. Bsv** - **Norme Tecniche di Attuazione – stato variato;**
- **All. Bss** - **Norme Tecniche di Attuazione – stato sovrapposto;**
- **Tav. n. 6sv** - **Planimetria di progetto – sostituisce tav.6s e tav.7s.**

Infine si precisa che l'area risulta parzialmente interessata da vincolo paesaggistico, ma che le modifiche da introdurre per la loro natura interessano lotti esterni a tale limite e comunque non comportano modifiche alla percezione esterna degli edifici rispetto a quanto approvato, pertanto non si ritiene necessario attivare le procedure relative alla acquisizione di un nuovo parere di compatibilità paesaggistica.

Anche per ciò che riguarda gli aspetti geologici le modifiche introdotte non comporteranno necessità di studi e approfondimenti in merito, si provvederà comunque alla trasmissione della documentazione ai competenti Uffici del Genio Civile per gli adempimenti di competenza.

Stante il carattere prettamente normativo della variante non sono previste modifiche alla organizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard che verranno realizzati in conformità con le precedenti indicazioni progettuali.

Per quanto suddetto non si ritiene necessaria l'acquisizione di ulteriori nulla-osta da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune e da parte degli enti erogatori dei pubblici servizi come si ritiene superflua la redazione di nuova dichiarazione in merito al rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e valutazione previsionale del clima acustico.

Certaldo li 05/12/2016

Per. Ind. Roberto Bandinelli

Dott. Ing. Patrizio Lisi