

COMUNE DI CASTELFIORENTINO

LOTTIZZAZIONE "PRATICELLI" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

UTOE 8 IUC 3

RELAZIONE GENERALE

PREMESSE

In data 29/10/2014 con delibera di Consiglio Comunale n.55 l'Amministrazione Comunale di Castelfiorentino ha approvato la lottizzazione di iniziativa privata relativa all'area di Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale Via Praticelli IUC 3 ubicato tra via dei Praticelli e la strada vicinale di Monteacuto nell' UTOE 8.

In data 01 Giugno 2015 con atto notaio Capodarca rep. 6785 registrato a Prato l'08 Giugno 2015 n. 5361 Serie 1T trascritto a Volterra l'08 Giugno 2015 Registro Generale 3909 Registro particolare 2883, il Comune di Castelfiorentino ha stipulato con i lottizzanti Mandorlini Adriana, Franchi Dina, Terreni Marisa, Bianchi Renzo (per la ditta Bianchi Costruzioni srl) e Conticelli Graziella (per la società Errebici srl) la convenzione per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione Praticelli IUC3 – Utoe8 via Praticelli.

Le tipologie edilizie previste dalle NTA del Piano di Lottizzazione sono quelle di villini mono o bifamiliari.

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, che spesso condizionato l'attuazione degli interventi edilizi stessi, i lottizzanti hanno ritenuto necessario procedere alla redazione della presente variante al piano di lottizzazione in oggetto riguardante essenzialmente la richiesta di modifica delle NTA con particolare riferimento alle tipologie edilizie.

QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino per l'area di Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale IUC 3 posta tra via dei Praticelli e la strada vicinale di Monteacuto nell' UTOE 8 nella relativa scheda di intervento dell'Allegato B al R.U. prevede quanto segue:

- **UBICAZIONE**

Intervento unitario di completamento sul margine ovest dell'attuale insediamento residenziale del Pantano, fra via Praticelli e via Martiri delle Fosse Ardeatine. Individuazione con la sigla IUC3 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 8) del R.U.

- **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

- **VIABILITA' CARRABILE**

Utilizzazione come viabilità di servizio della strada attuale fra via Praticelli e via Martiri delle Fosse Ardeatine, che dovrà essere allargata e sistemata in modo da poter svolgere in modo ottimale la funzione di strada di servizio residenziale.

- **CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**

Parcheggi residenziali pubblici a servizio delle abitazioni che si affacciano su via Praticelli e sulla strada di collegamento attuale, da posizionare vicino a via Praticelli, con accesso dalla strada di collegamento potenziata, o comunque con viabilità di servizio svincolata da via Praticelli.

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

Standard e spazi di sosta e di relazione art. 78 del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU

All'interno delle quantità di cui all'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Parcheggi residenziali 420 mq

Verde elementare 200 mq

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) delle NTA del RU.

- **VOLUMETRIA**

Mc 5.400.

Orientativamente 7 villini di volumetria non inferiore a 650 mc/cad

Appartamenti : orientativamente n. 15

Abitanti insediabili : orientativamente n. 45

- **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Villini mono o bifamiliari, con accesso dalla strada di collegamento Via Praticelli – Via Martiri delle Fosse Ardeatine potenziata.

- **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.”

.....(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 DEL PIANO ATTUATIVO, APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 55 IN DATA 29/10/2014

Il Piano di lottizzazione in oggetto prevede la individuazione di n.7 lotti della volumetria complessiva di mc. 5.400, con possibilità di trasferimento del 10% max tra lotti.

Con la sistemazione ed allargamento della strada vicinale di Monteacuto fra via Praticelli e via Martiri delle Fosse Ardeatine, viene realizzata la nuova viabilità di lottizzazione della strada.

L'accesso carrabile ai lotti è previsto mediante un tratto di strada privata retrostante ai lotti, con diritto d'uso condominiale.

Le tipologie edilizie previste sono villini mono-bifamiliari.

Sono individuati n.7 lotti edificabili con i seguenti dati urbanistici e relative tipologie:

	Volume amm.	Tipologia
Lotto 1a	V = mc. 409	Villini mono-bifamiliare
Lotto 1b	V = mc. 424	Villini mono-bifamiliare
Lotto 2	V = mc. 750	Villini mono-bifamiliare
Lotto 3	V = mc. 750	Villini mono-bifamiliare
Lotto 4	V = mc. 767	Villini mono-bifamiliare
Lotto 5	V = mc. 750	Villini mono-bifamiliare
Lotto 6	V = mc. 750	Villini mono-bifamiliare
Lotto 7	V = mc. 800	Villini mono-bifamiliare

E' prevista la possibilità di trasferimento di volumetria tra lotto fino ad un max del 10%.

OBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DELLA VARIANTE

L'obiettivo della presente variante è già stato sinteticamente indicato nelle premesse della presente relazione e riguarda essenzialmente la richiesta di modificare ed integrare la attuale previsione di tipologie edilizie a villini mono-bifamiliari sarà possibile prevedere anche tipologia con diversa articolazione con la possibilità di prevedere anche appartamenti a piano per un numero max di 4 per lotto.

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 una risposta alle attuali richieste di mercato. Questo sarà possibile solo attraverso una diversa tipologia ed aggregazione degli edifici.

A tal proposito con la presente variante si prevede anche di consentire l'accesso carrabile ai singoli lotti, oltre che dalla strada privata condominiale, anche direttamente da via dei Praticelli, salvo ottenimento di nulla osta della Polizia Municipale e parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Rimangono invariate tutte 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. 55 in data 29/10/2014.

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.55 in data 29/10/2014, e precisamente:

Superficie territoriale: 5.591 mq ca;

Destinazione = residenziale.

Tipologie edilizie = Villini mono-bifamiliari ed appartamenti a piano

Numero piani = 2 oltre piano interrato

Volume = 5.400 mc.

Standards minimi richiesti dal R.U.

Totale Parcheggi e Verde elementare 620 mq

Standards previsti dal piano attuativo

Totale Parcheggi e Verde elementare 624,03 mq

Castelfiorentino lì 13/03/2017

Arch. Marco Bellucci