



Servizio Gestione del Territorio

Al Consiglio Comunale
s e d e

OGGETTO: VARIANTE AL R.U. ED AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “IL CASTELLARE” CORRISPONDENTE ALL’INTERVENTO IUA4 – UTOE9 CASTELNUOVO FINALIZZATO AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE N. 17 DEL 27/04/2022. RICHIEDENTE GIUGLIO IMMOBILIARE DI CHELLINI CINZIA & C. S.A.S. APPROVAZIONE CON DETERMINAZIONI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AI SENSI DELL’ART. 238 DELLA LOR. 65/2014.

Con Deliberazione C.C. n. 17/2022 è stata adottata la Variante al Piano di Lottizzazione di cui all’insediamento IUA4 in Loc. Castelnuovo denominato “Il Castellare” con contestuale variante al R.U.

Le modifiche intervenute risultano inerenti ad una diversa modalità esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e da una diversa collocazione di un lotto edificabile in seguito ad un diverso orientamento giurisprudenziale in merito alle attività da poter eseguire nell’ambito delle fasce di rispetto cimiteriali.

Tale modifica al progetto di lottizzazione comporta la necessità di effettuare ulteriori opere di presidio mediante realizzazione di una paratia di consolidamento delle scarpate a valle dell’insediamento al fine di consentire la messa in sicurezza dell’insediamento stesso.

Con l’adozione del provvedimento è stato effettuato il deposito della pratica presso il Settore Genio Civile della Regione Toscana che, stante la particolarità della situazione, ha richiesto l’esecuzione di integrazioni documentali (nota pervenuta in data 10.06.2022 prot. 10356) con la necessità di effettuazione di indagini supplementari.

Sulla base di tale richiesta gli interessati hanno provveduto alla redazione di nuove verifiche in relazione a quanto richiesto e le stesse sono state inoltrate al Comune che ha provveduto all’invio al Genio Civile. Successivamente alla acquisizione dei documenti integrativi il Genio Civile ha provveduto all’invio di un nuovo parere, pervenuto in data 27/01/2023 (prot. 1449), con esito favorevole ma nel rispetto di talune prescrizioni.

Nella sostanza tale parere impone che il rilascio del permesso per la edificazione del fabbricato debba essere subordinato alla avvenuta esecuzione e al collaudo della opera di presidio prevista costituita da una paratia con pali tirantati.



Si rende pertanto necessario integrare la scheda dell'intervento, che si allega alla presente, con la suddetta prescrizione in accoglimento del parere espresso dal Genio Civile (ulteriori modifiche alla scheda inserite con caratteri evidenziati con colorazione in verde).

UTOE 9 CASTELNUOVO

I.U. AMPLIAMENTO 4

Intervento Unitario di Ampliamento in fase di realizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 29/09/2005 e convenzionato con Atto Notaio Frediani n. 27.591 del 11/11/2005.

UBICAZIONE

Intervento Unitario di completamento all'incrocio fra la Provinciale Coianese e via del Castellare, sul crinale collinare, in posizione sopraelevata rispetto alle strade. Individuazione con la sigla IUA4 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 9) del R.U.

PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all'intera area individuata dal Regolamento Urbanistico.

VIABILITA'

Viabilità carrabile di servizio completamente alternativa alle strade esistenti (via del Castellare e via Coianese) con due accessi, uno da ciascuna strada, da posizionare lontani dall'incrocio viario; divieto assoluto di accessi carrabili diretti ~~da via del Castellare~~ e da via Coianese ai singoli lotti. Allargamento di via del Castellare fino a 10 ml (1,5+7+1,5).

CARATTERISTICHE QUALITATIVE DELLE AREE PUBBLICHE

Fascia di verde pubblico "passante" in posizione centrale, orientativamente sulla bisettrice dell'incrocio viario; all'interno della fascia dovranno rientrare le aree accessibili intorno al nuovo deposito dell'acquedotto ed i resti di un antico edificio (forse un piccolo ospedale); accesso pedonale all'area (scala) al lato della fascia di verde pubblico passante; parcheggi pubblici sovradimensionati per sopperire alle carenze di parcheggi a servizio dei fabbricati di via Coianese, quota dei parcheggi in esubero da posizionare sulla viabilità di servizio vicino all'accesso da via Coianese.

SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	<i>Sup. minime di progetto</i>	<i>Standard minimo</i>
<i>Parcheggi residenziali</i>	<i>500 mq</i>	<i>5 mq</i>
<i>Verde elementare e piazze, verde a parco</i>	<i>1.500 mq</i>	<i>15 mq</i>
<i>Totale</i>	<i>2.000 mq</i>	<i>20 mq</i>

DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività ricettive.

VOLUMETRIA

Mc 10.600 Appartamenti: Orientativamente n° 20



Abitanti insediabili: Orientativamente n° 100

TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI

*Edifici mono e bifamiliari, edifici a schiera con giardino privato, possibilità di realizzare un settore di edificio in linea vicino al verde pubblico passante, per realizzare qualche esercizio commerciale di base. I nuovi edifici dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno del limite di edificazione individuato nella carta D **che comunque potrà subire modeste rettifiche in fase di approvazione del piano attuativo sulla base di specifici studi di dettaglio.** I nuovi edifici potranno essere realizzati fino ad una distanza minima di 5 ml. dalla viabilità carrabile di servizio. Potranno essere realizzati edifici con distanze fra pareti finestrate fino ad un minimo di ml. 7,50. Sulle pareti poste a distanza inferiore a 10 ml. da pareti e pareti finestrate potranno essere realizzate esclusivamente le aperture dei locali accessori o di servizio e le aperture dei locali di abitazione permanente o assimilabili a condizione che la superficie di tali aperture non concorra al raggiungimento dei parametri di illuminazione.*

PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto, muri esterni intonacati; comunque finiture da definire in modo unitario con il Piano Attuativo.

PRECISAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

La realizzazione dell'Intervento Unitario di Completamento sarà subordinata o dovrà essere contestuale alla soluzione, almeno a livello progettuale, del problema della depurazione delle acque reflue della frazione.

PRECISAZIONI PARTICOLARI

*Preliminarmente alla realizzazione dell'Intervento Unitario di Completamento (opere di urbanizzazione e edifici) dovrà essere effettuato un intervento di consolidamento alle pendici, di regimazione idrica e di rimboschimento (come ripristino ed ampliamento dell'area boscata attuale) del settore più a valle dell'area di intervento, secondo le indicazioni contenute nella scheda specifica della "Relazione di fattibilità geologica" allegata al R.U. **o degli eventuali studi aggiuntivi di dettaglio redatti in fase di approvazione del piano attuativo.** In particolare il rilascio del permesso per la edificazione del fabbricato debba essere subordinato alla avvenuta esecuzione e al collaudo della opera di presidio prevista costituita da una paratia con pali tirantati. La fascia di terreno **della larghezza di 5 ml.** a monte della struttura di consolidamento, **fino al limite di edificabilità,** potrà essere destinata esclusivamente a verde pubblico, **la fascia di terreno più a monte fino al limite di edificabilità potrà essere utilizzata per la** viabilità carrabile di servizio, **i** parcheggi pubblici, **il** resede delle costruzioni, **oltre che per il verde pubblico.***

Si specifica altresì che a seguito della documentazione trasmessa da parte degli interessati gli elaborati di variante risultano integrati con i seguenti ulteriori elaborati richiesti da parte del Settore Genio Civile:

- Relazione geologica integrata;
- Relazione di calcolo della paratia di pali;
- Nuovi elaborati progettuali;
- Scheda di fattibilità sostitutiva;
- Cartografie a colori e estratti cartografici;
- Relazione integrativa con le quali vengono fornite le integrazioni e le modifiche richieste dallo stesso Settore Genio Civile.



Si trasmette la presente all'attenzione del Consiglio Comunale per l'espletamento degli adempimenti di competenza.

Castelfiorentino, lì 02.02.2023

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio

Geom. Roberto Marconi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Il DIRIGENTE

DEL SETTORE II

Ing. Manrico Padovani

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)