

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA
PRIVATA IN ZONA D2 A CARATTERE
PREVALENTEMENTE COMMERCIALE**

UTOE DI CHIMENTI C3D - ISOLATO 1 - COMPARTO B

RICHIEDENTE: ARASCIO GROUP SRL

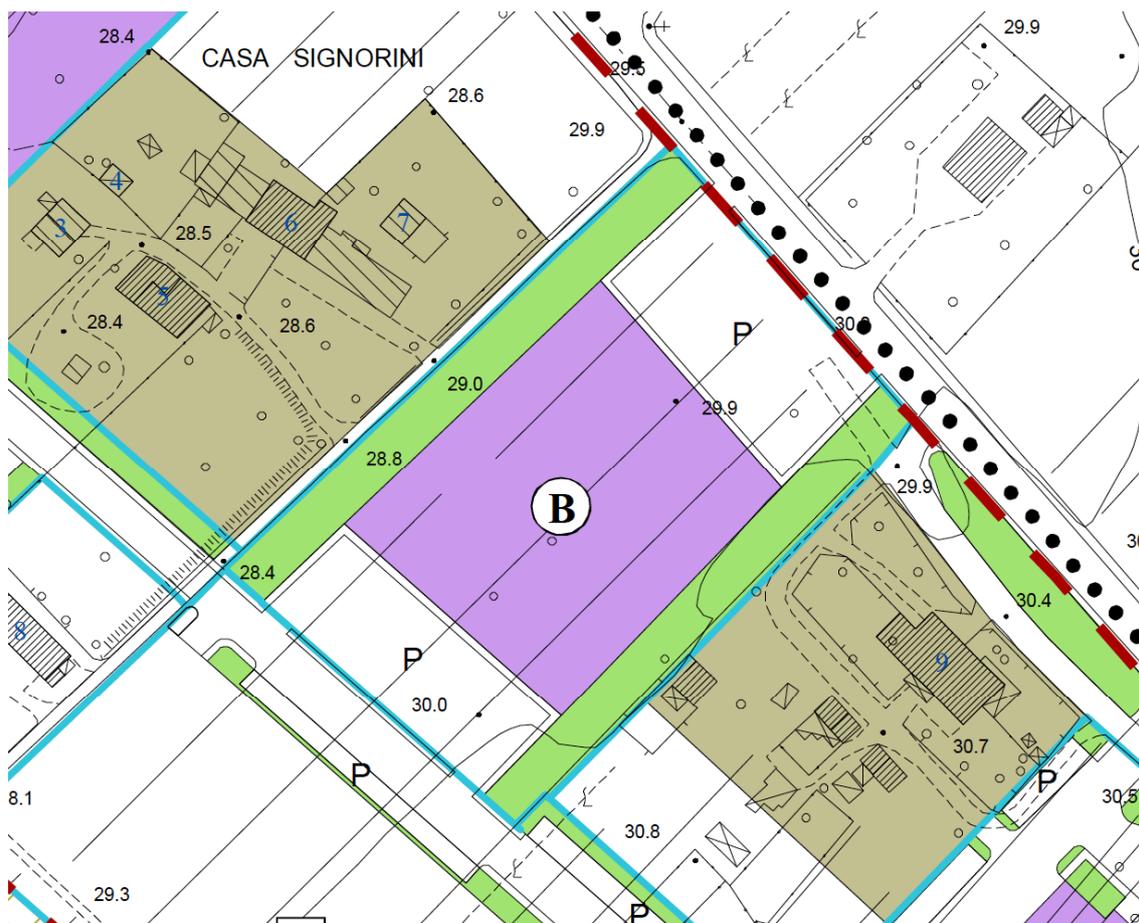
PROGETTISTA: ARCH. RUGLIONI SAVINO

- RELAZIONE TECNICA -

Data:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA D2 A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE

UTOE DI CHIMENTI - ISOLATO 1 – COMPARTO B



Estratto di R.U. – Tav. 04f – UTOE di Chimenti

PREMESSA

Trattasi della lottizzazione di un comparto a destinazione commerciale in località Chimenti avente una superficie territoriale di Piano di mq. 8.995.

Siamo ai margini settentrionali del territorio comunale di Castelfranco di Sotto, lungo la Strada Provinciale n. 3 Lucchese-Romana che segna il confine con il Comune di Altopascio. I parametri urbanistici sono stati fissati nelle tavole parametriche di R.U.

UTOE C3D - Chimenti												
Isolato 1	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		16.472	35%	30%	3							
	Zona D2 A	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		6.565	4.432	0	2.133	0	0	0	25%	40%	7	1.641
	Zona D2 B	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		8.995	3.762	2.370	2.863	0	0	0	25%	40%	7	2.249
	Zona D2 c	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
	10.491											
Zona D4	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.	
	25.530	16.082	2.323	2.745	4.380	0	0	40%	40%	7	10.212	
Zona D4 c	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)										
	7.769											
Zona D6	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.	
	29.860	27.422	2.438	0	0	0	0	10%	10%	7	2.986	

Estratto della tavola parametrica del Regolamento Urbanistico, UTOE di Chimenti, isolato 1

Il tracciato della strada provinciale ultimamente è stato oggetto di un raddrizzamento di percorso verso nord con conseguente riduzione, sul lato sud dell'arteria, di un'area inutilizzata di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Lucca, definita "relitto stradale".

Il comparto B, così come appare disegnato sulla Tavola 04f del Regolamento Urbanistico comunale, fronteggia il bordo della strada provinciale comprendendo nel suo perimetro anche il relitto stradale che si estende per circa 800 mq. nel territorio del Comune di Altopascio.

Di fronte a tale situazione abbiamo ritenuto appropriato limitare il nostro progetto al solo territorio comunale di Castelfranco di Sotto, con esclusione del relitto stradale.

Pertanto il Piano di Lottizzazione da noi avanzato comprende solo i terreni del comparto B posti nel nostro Comune, che sono tutti di proprietà della società richiedente, per una superficie catastale complessiva di mq. 8.180 da noi assunta a nuovo parametro di Superficie Territoriale del comparto rettificato.

L'accesso carrabile all'area in oggetto da urbanizzare avverrà dalla strada provinciale Lucchese Romana, attraversando il relitto stradale, come concordato a suo tempo con l'ufficio tecnico per la viabilità della Provincia di Lucca, presso cui è già stata inoltrata la relativa domanda di autorizzazione.

RELAZIONE DI PROGETTO

Per prima cosa (Ved. TAV. 1 - Tab. 1) si è proceduto alla verifica delle superfici catastali delle particelle ricadenti all'interno del comparto dimensionato sugli effettivi confini comunali.

Secondariamente (Ved. TAV. 1 - Tab. 2) abbiamo provveduto a rimodellare le potenzialità urbanistiche del comparto mantenendo invariata la stessa proporzione percentuale tra le aree di Superficie Fondiaria, Parcheggio e Verde Pubblico.

Infine (Ved. TAV. 2), è stato tracciato in pianta lo schema di lottizzazione previsto che ricalca quello di R.U. con ai lati due fasce di terreno della larghezza di m. 10 da adibire a Verde Pubblico (V1 e V2) e due aree a Parcheggio Pubblico (P1 e P2); al centro del comparto è stata individuata l'area edificabile (SF).

Alla Tab. 3 è stata eseguita la verifica delle superfici risultanti, riportate poi alla Tab. 4 per un confronto con le previsioni di R.U.

Infine (Vedi Tab. 5) sono state indicate le potenzialità edificatorie del lotto espresse in mq. di Superficie Copribile massima e di Superficie Utile Lorda massima.

Sono stati poi approntati gli schemi di progetto delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture, quali fognature bianca e nera con sistema di depurazione autonomo (Tav. 3), condutture acquedotto, gas metano ed energia elettrica (Tav. 4), sistema di pubblica illuminazione e condotta di linea telefonica (Tav. 5).

L'edificio rappresentato sulle tavole 3-4-5 è un'idealizzazione di futuro fabbricato costituito da tre unità immobiliari ad uso artigianale-commerciale.

Castelfranco, lì

i richiedenti

il progettista
