

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “VIA DELLA REPUBBLICA”

Via della Repubblica

Orentano (PI)



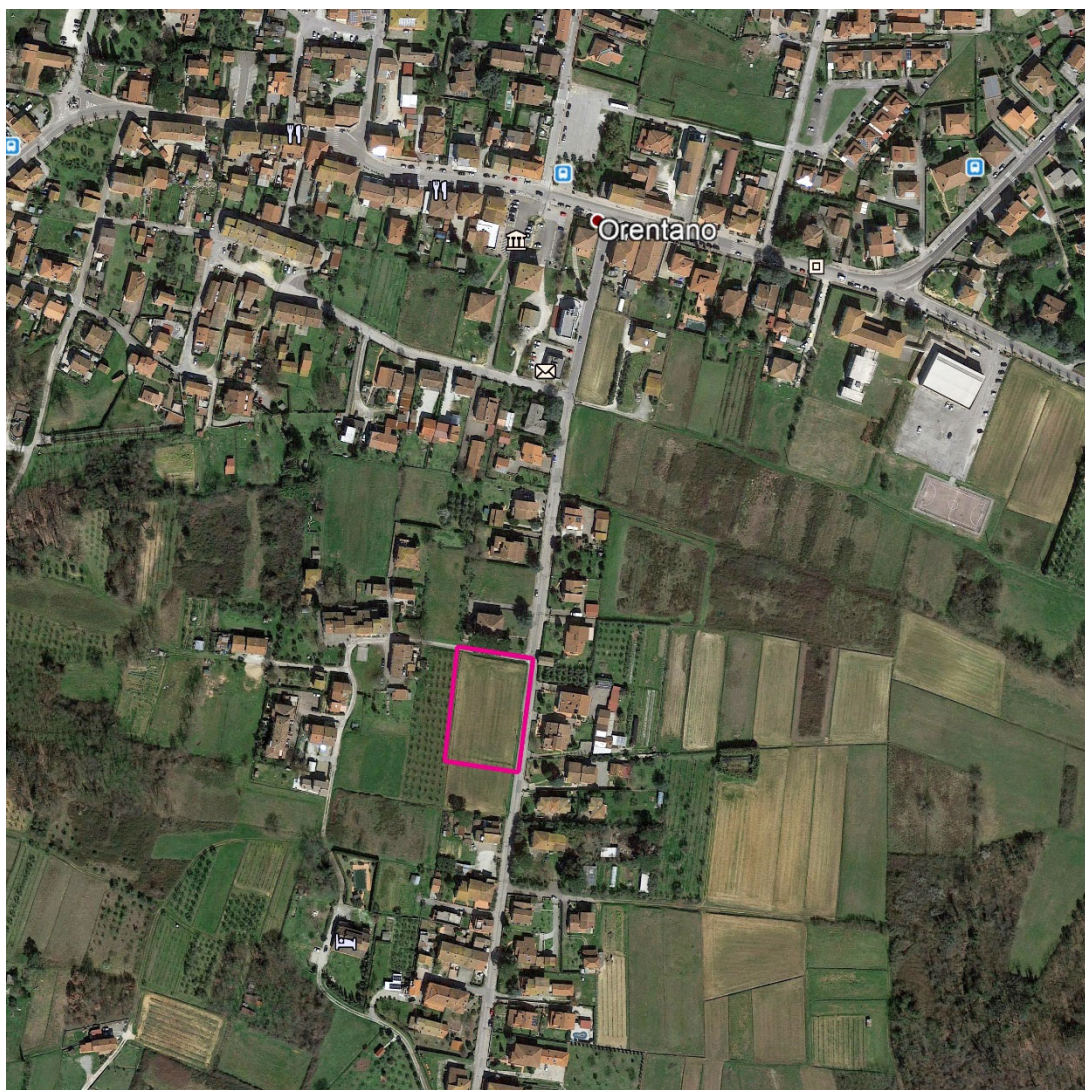
RELAZIONE TECNICA

Maggio 2019

AGGIORNAMENTO TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

- *Proprietà*: l'area oggetto dell'intervento è una porzione dell'area totale ed è riferita a un unico proprietario - Sig. Carlini Giancarlo, nato a Castelfranco di Sotto (PI) il 26.08.1941, residente in Milano (MI) – via Tomaso, 6; codice fiscale CRLGCR41M26C113F.
- *Indirizzo*: l'area si trova lungo Via della Repubblica, appena a sud dell'abitato di Orentano (vedi l'immagine sotto riportata).
- *Riferimenti catastali*: foglio 17, particelle 110 e 286.
- *Riferimenti urbanistici*:
 - *Sistema territoriale della collina*
 - Sub-sistema ambientale delle Cerbaie (C2)
 - UTOE C3A – Orentano
 - Isolato 6 – Zona C2 (6B)



PREMESSA

Il presente Piano attuativo si riferisce solo a una porzione dell'isolato 6B, la porzione corrispondente alla proprietà del sig. Carlini Giancarlo; come previsto all'art. 108 della L.R.T. 65/2014 abbiamo provveduto a informare e invitare i proprietari di tutti i terreni compresi nell'isolato 6B a partecipare alla redazione e presentazione del necessario Piano Attuativo di iniziativa privata (come da allegate copie di raccomandate A/R).

Preso atto del disinteresse manifestato, e in considerazione del fatto che i terreni di proprietà del Sig. Carlini affacciano direttamente sulla via pubblica e rispettano sostanzialmente le quote percentuali di aree di interesse pubblico previste nell'isolato, abbiamo deciso e concordato di procedere con l'iter progettuale soltanto relativamente all'area in oggetto, lasciando la parte rimanente dell'isolato 6B a un eventuale futuro completamento.

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'area oggetto dell'intervento si trova ai margini della zona edificata a sud del centro di Orentano; in quest'area l'urbanizzazione si è nel tempo condensata lungo gli assi stradali, oppure poco distante da questi a costituire le tipiche corti, isolate come satelliti nel verde del territorio rurale.

L'edilizia circostante alla nostra area è soprattutto residenziale: villette unifamiliari, bifamiliari e case di corte a schiera, sempre con al massimo tre piani fuori terra.

I materiali utilizzati sono principalmente: intonaco (talvolta alternato a rivestimenti in pietra) per le facciate; laterizi per i manti di copertura; legno per gli infissi. I bassi muretti che delimitano i confini delle proprietà verso la strada sostengono recinzioni metalliche di altezza limitata.

Il terreno (attualmente incolto) è un rettangolo di circa m 42 x 65 e si presenta pressochè pianeggiante, in posizione leggermente sopraelevata rispetto alla strada; è allungato sull'asse nord-sud in parallelo a Via della Repubblica e la Via dei Carletti ne costituisce il confine nord.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di n. 4 unità immobiliari unifamiliari, ciascuna al centro del proprio lotto di pertinenza, ferma restando la possibilità di completarle con relativa autorimessa.

Le unità avranno altezza massima pari a un piano fuori terra (meno probabilmente due piani, comunque in funzione delle esigenze dei futuri proprietari).

L'accesso carrabile alle proprietà avverrà nel seguente modo: per n. 2 unità direttamente dalla viabilità pubblica, con accessi da Via dei Carletti; le altre 2 accederanno dalla strada di lottizzazione da realizzare come previsto dalla normativa e dal progetto allegato; tale strada permetterà l'accesso anche al parcheggio pubblico e alla contigua area di verde pubblico allineata al parcheggio.

La parte sud della proprietà ospiterà le opere pubbliche che completeranno la lottizzazione: parcheggio pubblico (n. 10 posti auto), verde pubblico con alberature, strada di lottizzazione completa di marciapiede, illuminazione pubblica (n. 2 elementi).

NOTE

- I nulla osta degli enti fornitori di servizi sono in via di definizione.
- Come riportato anche nello Schema di Convenzione (art. 10), la suddivisione della SF in 4 lotti potrebbe variare, senza che tale modifica necessiti di approvazione di variante al presente Piano; la SUL complessiva non verrà comunque modificata.

Tabella riepilogativa superfici

	Parametri definiti dal R.U. Zona C2 – 6B	Superfici in proporzione Area proprietà Carlini	Superfici di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 15.502	mq 2.750	mq 2.750
SUPERFICIE FONDIARIA	mq 8.715	mq 1.546	mq 1.826
SUPERFICIE COPERTA	mq 2.614,50	mq 463,80	mq 463,80
SUL	mq 2.015	mq 357	mq 357
SUL/ST	% 13	% 13	% 13
SC/SF	% 30	% 30	% 25,3
ALTEZZA MASSIMA IN PI-ANI	n. 3	n. 2	n. 2
STRADE	mq 3.828	mq 679,07	mq 393
VERDE PUBBLICO	mq 1.444	mq 256,16	mq 258
PARCHEGGI PUBBLICI	mq 1.515	mq 268,76	mq 273
AREE DA CEDERE ALL'A.C.	mq 0	mq 0	mq 0

Note relative alla "Tabella riepilogativa superfici"

1. Le superfici della colonna "Superfici in proporzione. Area di proprietà Carlini" sono calcolate mediante proporzione fra l'intero Isolato 6B (mq 15.502) e l'area di proprietà Carlini (mq 2.750), oggetto del presente Piano attuativo.
2. La superficie della strada di lottizzazione è inferiore a quello che risulterebbe (in percentuale) dallo stralcio della proprietà Carlini: in realtà la strada di lottizzazione che prevediamo è funzionale alla gestione dei lotti, del parcheggio pubblico e del verde pubblico. Si trova, inoltre, nella posizione prevista dal RU, quindi non ostacolerà l'eventuale sviluppo nel tempo dell'isolato 6B.
3. Sono rispettate le quote proporzionali relative a parcheggi e verde pubblico.
4. L'aumento della superficie fondiaria SF è dovuto alla necessità di progettare tutta l'area di proprietà Carlini; **non** sarà comunque aumentata la SUL disponibile.

L'aumento di superficie fondiaria SF di cui al punto precedente sarà quindi quantificato economicamente con i valori IMU dedotti dalla "Tabella valori aree edificabili – IMU anno 2014" disponibile sul sito del Comune:

- Zona C2 – non urbanizzata - €/mq 23,00 x mq 280 = € 6.440,00

Maggio 2019



Dott. Arch. Riccardo Lombardi

ALLEGATI

- Documetazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

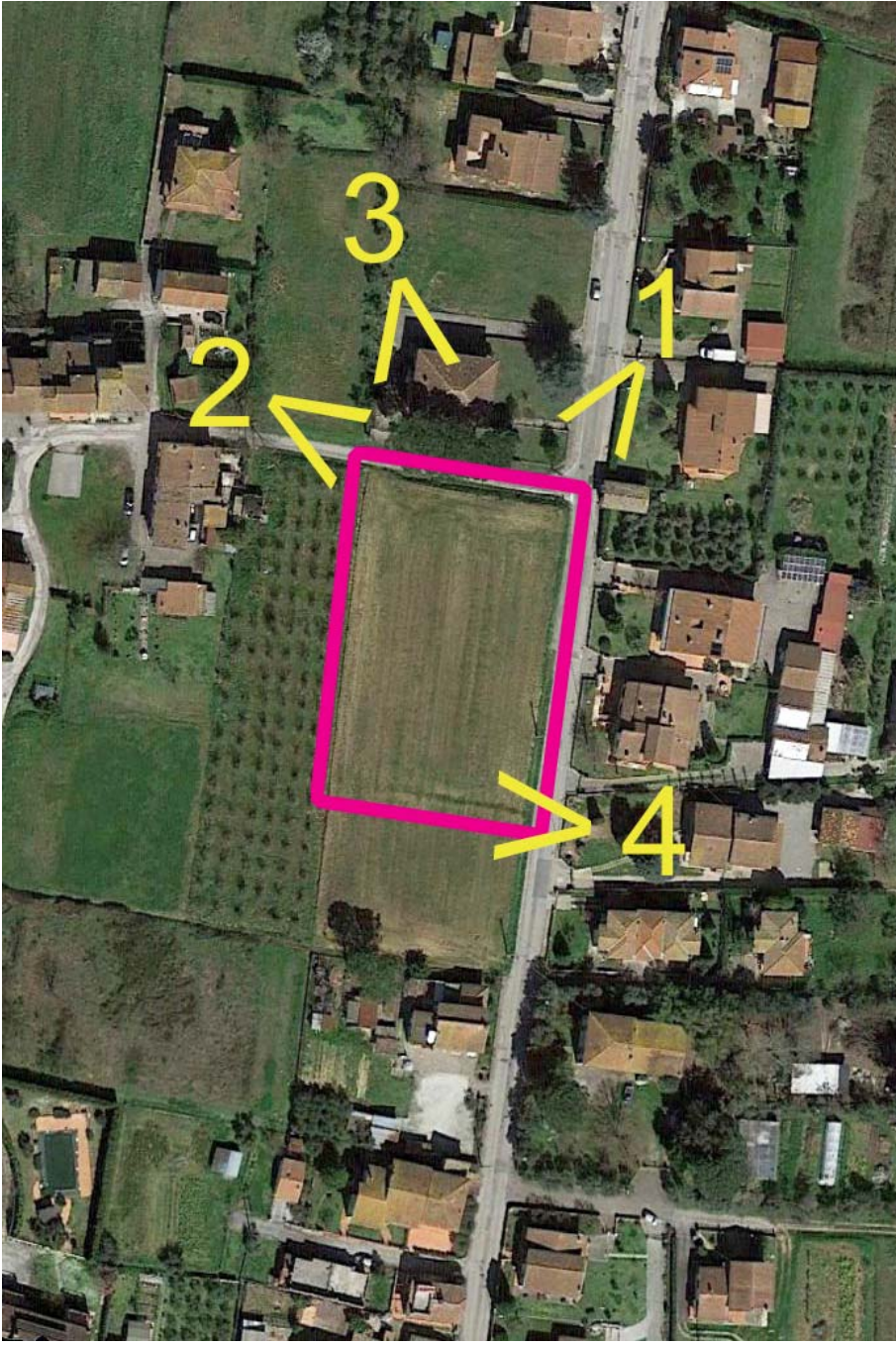




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4