



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO  
*Provincia di Pisa*

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**U.T.O.E. di CHIMENTI (C3D) – ISOLATO 1 – ZONA D4**

**RELAZIONE TECNICA**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**U.T.O.E. di CHIMENTI (C3D) – ISOLATO 1 – ZONA D4**

**RELAZIONE TECNICA**

Il presente piano di lottizzazione riguarda i terreni di proprietà delle Società CESE S.p.A., ARBI IMMOBILIARE s.r.l. e altri ubicati lungo la Strada provinciale Romana Lucchese n°15 al limite nord dell'isolato 1 di Chimenti e rappresentati nel foglio di mappa 8 dalle particelle 679, 680, 685, 686, 690 589, 607, porz. 676, porz. 677, porz. 678, 681, 682, 683, 684, 687, 688 e 689.

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Castelfranco di Sotto prevede per questa area la destinazione "zona D4 – Aree per il deposito e stoccaggio di materiali inerti" soggetta a piano attuativo.

Con il Piano di Lottizzazione in oggetto si propone di procedere all'urbanizzazione di questa area in modo autonomo rispetto al resto dell'isolato, nell'ambito chiaramente dei limite edificabile previsto dal Regolamento Urbanistico, con la destinazione di "Zona D4 – Aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale"

L'area in oggetto da lottizzare si sviluppa per una superficie territoriale complessiva di mq. 18048.

Le scelte progettuali seguono chiaramente le prescrizioni e indicazioni della Normativa Tecnica di Attuazione e dei rapporti previsti dalla scheda parametrica relativa all'U.T.O.E. di competenza.

Il piano prevede la formazione di n°3 lotti per una superficie fondiaria complessiva di mq. 14538, tenendo conto delle necessità ed esigenze delle aziende che si andranno ad insediare.

I nuovi fabbricati dovranno comunque rispettare le distanze minime prescritte e cioè mt.5,00 dai confini e dalla viabilità interna e mt.10,00 dalla Strada Provinciale Romana Lucchese n°15.

Tutto quanto nell'intento di rendere la nuova area non solo funzionale alla produzione ma anche compatibile con il territorio limitrofo.

La soluzione proposta prevede, come sopra detto, la realizzazione di n°3 lotti edificabili per una superficie complessiva di mq. 14538 su cui sorgeranno edifici per una superficie max coperta massima di mq. 5815.20 ed una superficie lorda di calpestio di mq.7219.20.

#### TIPOLOGIE

Si prevede pertanto una tipologia edilizia che rispetti pienamente la vocazione tipica della zone artigianali-industriali dell'intero territorio comunale e cioè fabbricati industriali con struttura sia in cemento armato prefabbricato che in opera, copertura piana, tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati di cls. sia verticali che orizzontali con finitura liscia o ghiaia lavata, muratura di laterizio facciavista, infissi esterni in alluminio anodizzato elettrocolore.

La zona uffici potrà differenziarsi dal resto del fabbricato sia per la sagoma e forma sia per i materiali di finitura esterna (tipo facciata continua a vetri o altro) che bene caratterizzano e diversificano la zona amministrativa dal laboratorio/magazzino.

Vista la presenza della linea elettrica A.T. n°286 i nuovi edifici dovranno distare dall'asse della linea stessa di almeno mt.27,00 quale distanza di prima approssimazione come previsto all'art.20.7 delle NTA del regolamento Urbanistico.

E' consentito realizzare edifici a distanze inferiore, previo parere degli enti competenti e del gestore della linea, purchè non vi sia presenza di personale superiore a 4 ore/giorno.

#### VIABILITA', PARCHEGGI E VERDE

Date le ridotte dimensioni dell'area in oggetto e la presenza della linea elettrica di alta tensione n°286, visto che essa attecchisce direttamente sulla strada provinciale Romana Lucchese n°15 è stata previsto un parcheggio-verde pubblico con ingresso dalla strada provinciale sopradetta che si sviluppa parallelamente e nelle immediate vicinanze della linea elettrica di A.T. sopra richiamata.

Il nuovo parcheggio, sarà realizzata a cura e spese dei lottizzanti ed avrà una larghezza complessiva di ml.17,00 di cui ml.5,00 occupati dai posti auto e aiuole verdi alberate, ml.1,50 da ciascuna delle banchine laterali e ml.4,50 da ciascuna delle corsie di manovra che fungono anche da viabilità secondaria per l'accesso a tutti i lotti.

In questo modo è possibile ubicare tutti gli accessi carrabili lungo le corsie di manovra del parcheggio in progetto evitando problemi di intralcio alla circolazione sulla viabilità principale.

La viabilità - parcheggio sarà pavimentata con tappeto in conglomerato bituminoso e più precisamente binder dello spessore compattato di cm. 10 e sovrastante manto di usura dello spessore di cm. 3.

Sarà inoltre dotata di tutti gli impianti occorrenti e più precisamente della fognatura bianca, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete elettrica, acquedotto e metanodotto, come riportato nelle tavole nn. 8, 9, 10, 11, 12 e 13 di progetto.

Non è prevista alcuna rete fognaria nera in quanto l'impianto di depurazione di Villa Campanile non è sufficiente a garantire il trattamento del quantitativo dei reflui civili provenienti dai futuri insediamenti.

Ogni nuovo insediamento dovrà dotarsi di idoneo impianto di trattamento delle acque reflue all'interno del lotto di competenza che potrà essere la sub-irrigazione, impianti a fanghi attivi, etc. da valutarsi di volta in volta a seconda della qualità dei reflui da trattare.

Le aiuole verdi inserite tra i posti auto del parcheggio saranno in modo alternato dotate di alberature ad alto fusto (filia cordata) e di palo di pubblica illuminazione a due bracci.

Oltre a queste aiuole sono previste altre tre piccole aree verdi, una di forma rettangolare in corrispondenza dell'accesso del parcheggio sulla strada provinciale dotata di arbusti sempreverdi e altre due di forma triangolare in corrispondenza della parte terminale del parcheggio dotate di piante ad alto fusto (quercus ilex).

Tutte le aree verdi, oltre alla piantumazione delle piante ed arbusti, saranno sistemate con riporto e livellamento del terreno fino alla quota delle banchine stradali e con prato naturale.

L'area a parcheggio-viabilità comprensive delle relative aree di manovra e le aree verdi si sviluppano complessivamente per una superficie di mq.3510 pari al 19,45% della superficie territoriale come dettagliatamente riportato nella tav.4 di progetto.

I Progettisti