

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Progetto per il Piano di Lottizzazione

“Isolato 61 1° Stralcio”

VARIANTE 1

.

UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO P3B

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Analisi dei luoghi

Il progetto per la urbanizzazione del primo stralcio dell'isolato n. 61 UTOE P3B-Primo Stralcio" e' stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Castelfranco di Sotto in data 11.2.2009 n. 4, e successiva delibera n. 91 del 23/12/2009 (rettifica della ST) che con la modifica delle strade pubbliche esistenti portava la ST a 61350 mq, e convenzionato con atto rogato dal Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto in data 4.11.2010 repertorio n. 7453, registrato a San Miniato il 12.11.2010 al n. 47 serie 1, trascritto a Pisa il 25.11.2010 al n. 13408 part.;

Il comparto n. 61 rappresenta il normale proseguimento del Macrolotto Industriale "Pellino Campi Alti, fino alla Francesca bis.

Il regolamento urbanistico prefigura uno sviluppo urbanistico omogeneo delle aree produttive esistenti, la zona e' definita come D/4 "Aree di espansione produttiva a prevalente carattere industriale e artigianale ai sensi del D.M. 1444/68"

Il progetto ha preso in considerazione la possibilita' di intervenire per successivi stralci individuando un primo stralcio funzionale nella zona immediatamente adiacente all'Isolato 60 e quindi come normale espansione dell'isolato 60 stesso

Indici e standard urbanistici

La tavola 2 del progetto di Variante riporta la verifica dei dati urbanistici,

Restano invariate le superfici relative alla S.F. (Superficie Fondiaria), corrispondente a 29.702 mq (modifica di 1 mq a seguito del frazionamento del 24/05/2016 prot. 2016/42891) e la Superficie di perquazione, corrispondente a

5112 mq Non sono invece modificate le restanti superfici, così come riportate nella tabella riassuntiva sottostante.

DATI 1°STRALCIO APPROVATO			Perc. %	DATI 1°STRALCIO VARIANTE			Perc. %
Sup. Territoriale effettiva	62.250,00	mq		Sup. Territoriale effettiva	61.350,00	mq	
Sup. Fondiaria	29.703,00	mq	47,72%	Sup. Fondiaria	29.702,00	mq	48,41%
Sup. Perequazione	5.112,00	mq	8,21%	Sup. Perequazione	5.112,00	mq	8,33%
Sup. Verde pubb.	10.707,00	mq	17,20%	Sup. Verde pubb.	10.804,00	mq	17,61%
Sup. Strade	12.467,00	mq	20,03%	Sup. Strade	12.617,00	mq	20,57%
Sup. park	4.261,00	mq	6,84%	Sup. park	3.115,00	mq	5,08%
			100,00%				100,00%
park (>10% della SFf)	4.261,00	mq	14,35%	Park (>10% della SFf)	3.115,00	mq	10,49%
SUP a PARK minima richiesta = 10% SF (VEDI SCHEDA ISOLATO N. 61 DEL R.U. VIGENTE ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DEL P.D.L.)				SUP a PARK minima richiesta = 10% SF (VEDI SCHEDA ISOLATO N. 61 DEL R.U. VIGENTE ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DEL P.D.L.)			

Indici sui lotti:

Questo parametro resta invariato nel progetto di Variante 1

Rapporto di copertura RC =45%

SLC =90%

H max 15 m

Per I lotti con perequazione si fa riferimento alla tabella allegata alla tavola n 2 allegata alla presente

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico ricettive.

Le opere di variante riguardano:

1. Modifiche atte all'adeguamento funzionale dei fabbricati ovvero:

- Proprieta' MARTONE CARMELA part.lla 300 del foglio di mappa 38 : In conseguenza all'esistente muro di cinta del fabbricato, sulla proprietà Carmela Martone e' stato previsto un diverso allineamento della carreggiata stradale di P.d.l. Sara' assegnata a Martone Carmela una superficie pari a 173 mq che andra' a compensare le superfici di proprieta' che saranno cedute a favore della ditta lottizzante. Per quanto riguarda il passo carrabile esistente in prossimita' dell'incrocio tra le due nuove strade di lottizzazione si precisa che il passo accede su area pubblica e che l'accesso alla strada di lottizzazione sara' consentito previa apposizione di segnaletica verticale con obbligo di fermarsi e dare la precedenza.

-Proprieta' CAVARETTA-FIORENTINI

E' prevista la rettifica del confine sul lato sud del resede in quanto e' stata ceduta una superficie di 50 mq a favore dei lottizzanti, per consentire l'ingresso al lotto n.4 anche dal lato sud, conseguentemente a cio' si e' prevista una superficie di compenso al resede di Cavarretta-Fiorentini pari a 50 mq

-Proprieta' PISO ANTONIO-FANTASIA MARIA GRAZIA

E' prevista la rettifica del confine sul lato sud e nord della proprieta' con cessione e conseguente compensazione di superficie. E' stata inoltre prevista nella rotatoria adiacente, una strada di accesso pubblica fino alla proprieta' suddetta in modo da consentire l'accesso alla proprieta'.

Tutte le modifiche sono state individuate nella tavola n. 3 Stato Sovrapposto allegata alla presente.

2. Modifica della carreggiata stradale posta di fronte alla proprieta' Martone Carmela (part.lla 300 foglio 38)

Tale modifica e' stata apportata per migliorare sia l'accesso alla proprieta' e per allontanare per quanto possibile il fabbricato dalla strada di P.d.L., e per realizzare una carreggiata stradale con un andamento rettilineo regolare.

3. Eliminazione dell'area a parcheggio posta a sud est dello stralcio

La superficie originariamente destinata a parcheggio e' stata trasformata in verde pubblico. Tale modifica non ha compromesso il rispetto della superficie richiesta per la verifica dello standard di parcheggio ovvero in misura non inferiore al 10 % della SF (parametro che si evince dalla scheda di Isolato n. 61 del R.U. vigente al momento della presentazione del Piano di Lottizzazione)

4. Modifica al parcheggio posto in adiacenza al lotto 7

E' stata leggermente modificata l'area del suddetto parcheggio ed eliminate le piccole aiuole che ne delimitavano il perimetro

5. Modifica della strada frontistante il lotto n. 10

La strada e' stata modificata in modo da avere un innesto migliore in rotatoria, confluendo la mezzeria della carreggiata stessa verso il centro della rotatoria

Si precisa che le particelle catastali interessata dal piano di lottizzazione sono le stesse indicate nella convenzione. Nell'elaborato grafico tav n. 4 si riportano anche le particelle relative ai resedi dei fabbricati (non indicate nella tavola 4 depositata) Per quanto riguarda le particelle 753-600-283 FOGLIO 42 e 323 FOGLIO 44 indicate in Convenzione, si precisa che le stesse sono quelle relative al parco fluviale necessarie per la perequazione urbanistica.

Si precisa inoltre che le superfici relative al conteggio del verde pubblico e ai parcheggi computati nella variante 1 sono quelle ricomprese all'interno del perimetro del 1 stralcio dell'isolato n. 61, cosi' come evidenziato nella tavola n. 2 allegata, e che le superfici a verde pubblico e parcheggi conteggiate nel progetto approvato includevano anche la porzione a sud dell'isolato, che e' invece ricompresa all'interno dell'isolato n. 59

Distinti saluti

Ing. Cristiano Cristiani.....

Ing. Roberto Masoni.....