

Studio di Architettura Associato  
"Arch. Andrea Lotti e Arch. Spartaco Francini"  
Viale Garibaldi, 2 - 53036 - Poggibonsi (SI)

## OGGETTO

Variante al piano di lottizzazione di tipo industriale - artigianale "2D3<sub>2</sub>" - zona di Montebello denominata "La Madonnina"

## LOCALITA'

Via Toscana, Via delle regioni - Certaldo

## COMMITTENZA

Sigg: Iacopini Marco, Cameli Antonino, Falorni Alberto, Falorni Giacomo, Calosi Gina, Ceccarelli Giacomo, Scali Luciano, Lucii Marco, Cameli Roberto, Cameli Cheti, Lorini Marco.

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Poggibonsi, Ottobre 2017



Studio di architettura Associato "arch. Andrea Lotti e Arch. Spartaco Francini"  
Viale Garibaldi n°2, Poggibonsi, Siena  
Tel. 0577 934842, Fax 0577 982530; e-mail lottiefrancini@valdelsa.net

*Studio di Architettura Associato*  
*“Arch.Andrea Lotti e Arch.Spartaco Francini”*  
*Viale Garibaldi,2 - 53036 - Poggibonsi (SI)*

Il progetto che intendiamo sottoporre all'attenzione di codesta spett.le amministrazione, tratta la realizzazione della variante al piano di lottizzazione ubicato all'interno della zona industriale – artigianale di Montebello, situata nell'estrema periferia cittadina a nord del Comune di Certaldo.

La situazione attuale vede la zona parzialmente urbanizzata, in virtù di una non completa ultimazione del precedente piano di lottizzazione. Esso prevedeva la realizzazione di nuove volumetrie da destinarsi ad attività produttive, oltre alla realizzazione delle strade di accesso e dei parcheggi. Tuttavia, per quanto riguarda i volumi sono stati ultimati solo i comparti B3, B4 e B5, mentre le strade e gli impianti giacciono incompleti o totalmente non realizzati.

Per interessi di tipo gestionale e per mutate esigenze da parte dell'amministrazione e degli investitori sono state operate alcune modifiche, come la soppressione della pista ciclabile, viste le sue modestissime dimensioni e dato che completamente scollegata e isolata dalle altre vie ciclabili della zona.

I terreni interessati dalla variante in oggetto, risultano definiti dal P.R.G. dell'epoca come 2D3<sub>2</sub> (sottozone di espansione) – M 3.6 22 (attrezzature di interesse comune polivalenti) – L1 1.04 (parcheggi) – M1.1 53 (verde pubblico non attrezzato); tutta la zona di progetto è compresa tra la Statale 429 di Val d' Elsa e la Via Toscana.

La variante al piano di lottizzazione comprende alcuni appezzamenti di terreno di proprietà dei Sigg. Iacopini Marco, Cameli Antonino, Falorni Alberto, Falorni Giacomo, Calosi Gina, Ceccarelli Giacomo, Scali Luciano, Lucii Marco, Cameli Roberto, Cameli Cheti, Lorini Marco. Al N.T.C. del Comune di Certaldo tali aree sono rappresentate nel foglio di mappa 38 così come meglio illustrato nel piano particellare allegato.

Si intende precisare che, effettuando nuovamente i calcoli e le dovute misurazioni a regola d'arte dello stato attuale dei luoghi, mantenendo invariato il confine della lottizzazione, si ottiene un piccolo decremento della superficie totale, dovuto appunto non alla modifica dei confini ma a nuovi e più precisi metodi di verifica.

*Studio di Architettura Associato  
"Arch. Andrea Lotti e Arch. Spartaco Francini"  
Viale Garibaldi, 2 - 53036 - Poggibonsi (SI)*

La superficie del comparto di lottizzazione è pari a mq 13.041,90 dei quali :

- mq 7.064,88 con tipologia D3 di espansione;
- mq 2.650,42 con tipologia L1 a parcheggi e strade di accesso
- mq 646,45 con tipologia M1.1 a verde pubblico non attrezzato
- mq 2.274,77 con tipologia M3.6 attrezzature di interesse comune di interesse polivalente;
- mq 405,38 destinati a marciapiedi;

Inoltre vi sono 1920 mq fuori comparto della strada di collegamento con Via Toscana che sarà oggetto di manutenzione a carico dei lottizzanti.

La variante alla lottizzazione prevede la suddivisione e ultimazione delle parti rimaste in fase di ultimazione o di cui ancora la costruzione non è iniziata.

I lotti B1 e B2 saranno edificabili con una superficie coperta complessiva di 2534,50 mq ed un volume massimo realizzabile di 12672,50 mc.

<b>Lotto</b>	<b>Sup. Lotto</b>	<b>Sup. Max. Copribile</b>	<b>Max Vol. realizzabile</b>
<b>B1</b>	2074,12 mq.	1244,47 mq.	6222,35 mc
<b>B2</b>	2150,06 mq.	1290,03 mq.	6450,15 mc.
<b>B3+B4+B5</b>	2840,70 mq	1704,42 mq	8522,10 mc
<b>Totale</b>	7064,88 mq.	4238,92 mq.	21194,60 mc.



*Studio di Architettura Associato*  
*“Arch.Andrea Lotti e Arch.Spartaco Francini”*  
*Viale Garibaldi,2 - 53036 - Poggibonsi (SI)*

All'interno della Variante al Piano di Lottizzazione sono state individuate nuove aree da cedere al Comune di Certaldo per circa mq.520 (salvo frazionamento) da aggiungere a quelle già di proprietà comunale, per un totale di **5.977,02 mq** così suddivisi :

mq 2.650,42 con tipologia L1 a parcheggi e strade di accesso

mq 646,45 con tipologia M1.1 a verde pubblico non attrezzato

mq 2.274,77 con tipologia M3.6 attrezzature di interesse comune di interesse polivalente;

mq 405,38 destinati a marciapiedi;

Si vede da tali dati come l'intervento di variante sia migliorativo rispetto al progetto presentato, in quanto ogni singolo standard urbanistico viene incrementato.

Si precisa che successivamente all'approvazione della Variante in oggetto, verrà presentato il progetto relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'ultimazione e completamento della lottizzazione.

Tali opere consistono in (Art. 4 della legge 847 del 29/09/1964) :

- strade e parcheggi di lottizzazione;
- rete fognaria;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete del gas-metano;
- pubblica illuminazione;
- rete idrica;
- spazi a verde pubblico attrezzato;

Poggibonsi, Ottobre 2017

Il progettista