



PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL PIANO APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 92 DEL 30/09/2004

AREA 53CFI del P.R.G. MISTA RESIDENZIALE -COMMERCIALE

COMUNE DI CERTALDO
Viale Matteotti - Via L. Cherubini

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

PREMESSA

Il presente piano in variante al Piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 30.09.2004 interessa un'area ubicata nel comune di Certaldo tra il viale Matteotti via Cherubini e la nuova viabilità di P.R.G e classificata come area 53CF1, dal P.R.G zona mista residenza-commercio.

Attualmente sull'area sono già state realizzate e collaudate la prima fase delle opere di urbanizzazione primaria con determinazione n. 810 del 24.12.2012 e precisamente sono state realizzate le strade, parcheggi, marciapiedi, impianti ecc., risultano da ultimare tutto quello che riguarda la seconda fase.

Nella tav. 1 è stato riportato l'estratto del P.R.G. e del R.U. e dalla loro sovrapposizione, si nota un mero errore cartografico del Regolamento Urbanistico.

E' prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di particella 1187 di superficie di circa mq. 183 e raffigurata nella tav. 1 con colore viola, ai fini del completamento da parte dell'Amministrazione Comunale del collegamento della viabilità di progetto con l'esistente via Tommaso Albinoni.

Con la presente variante al P.U.A. si ha una maggiorazione delle aree a destinazione pubblica da mq. 3783,03 autorizzati a mq. 4000,56 di variante, (vedi tav. 11).

Studio Tecnico Associato

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	10.820 mq
Indice Fabbricabilità	1,50 mc/mq
Altezza massima	10,50 ml
Piani	3
Sup. coperta	45%
Volume	16.230 mc
Residenza	50% (quota massima) 8115 mc

QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO IN “PROGETTO”

Superficie territoriale	10.820 mq
Altezza massima	8,00 ml - 10,50 ml
Piani	2 - 3
Sup. coperta	45%
Volume residenziale	8115,00 mc
Volume commerciale	7129,30 mc
Aree a parcheggio	1562,30 mq
Aree a verde pubblico Attr.	1651,05 mq
Aree istruzione e attrezzature	668,98 mq

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Le superfici di terreno facenti parte del Piano ricadono al catasto terreni del comune di Certaldo nel foglio di mappa 39 particelle n. 862 - . 1190 - 1191 - 1192 - 1193 - 1195 - 1198 - 1199 - 1200 - 1300 - 1202 - 1204 - 1205 - 1188 - 1189 - 1194 - 1197 - 1208 - 1210 - 1203

Di proprietà: Cantini Franco, Cantini Anna Maria, Cantini Franca, Cantini Brunetto
Particella : porzione della particella 862

Di proprietà: Cantini Alberto, Cantini Grazia
Particella : 1190 - 1191 - 1192 - 1193 - 1195

Di proprietà: Cantini Franco, Cantini Anna Maria, Cantini Franca
Particella : 1198 - 1199 - 1200, porzione della 1300

Di proprietà: Boschini Renzo, Criachi Carla
Particella : 1202 - 1204

Di proprietà: Santini Luca, Santini Silvia, Magazzini Rosanna
Particella : 1205

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



Di proprietà : Comune di Certaldo

Particella : 1188 – 1189 – 1194 – 1197 – 1208 – 1210 – 1203

OBBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DEL PIANO

Gli obiettivi del piano Attuativo in variante consistono essenzialmente nella redistribuzione interna dei lotti con lo spostamento del verde pubblico e nell'inserimento di una porzione di rotatoria già prevista nelle tavole del nuovo Regolamento Urbanistico.

Verranno spostate di poche decine di metri le aree a verde pubblico sia quelle interne che esterne alla Lottizzazione, e localizzate adiacente a quelle di proprietà Comunale per un loro miglior utilizzo e fruizione (vedi tav. 4)

Rimangono invariati i parcheggi pubblici sulla prosecuzione di via Cherubini, mentre gli altri adiacenti la nuova strada di P.R.G. che chiude la lottizzazione sono stati tolti limitandoli ad una fila su ambo i lati che costeggia la sede stradale.

L'area commerciale di vicinato viene spostata tutta sul lotto 1 con una diminuzione della volumetria da mc. 8115 a mc. 7153,50, con il piano interrato destinato a parcheggi per la sosta stanziale /relazione, mantenendo il fabbricato su 3 piani fuori terra con altezza massima ml. 10,50, mentre i fabbricati di civile abitazione sono stati redistribuiti sulla restante area privata e previsti su 2 piani fuori terra anziché 3, con altezza massima di ml. 8,00 (vedi tav. 6).

Nel piano di Lottizzazione viene inserita porzione di rotatoria già prevista nel regolamento Urbanistico e riportata nel piano Attuativo di iniziativa privata realizzato e convenzionato con UNICOOP FIRENZE. La stessa è già stata inserita nel Permesso di Costruzione n. 23 del 07.08.2013 rilasciata a UNICOOP FIRENZE, completa di tutti gli impianti fognari, elettrici ecc.

Nella tavole di progetto è stata individuata la linea di gabarit, entro la quale è possibile realizzare le costruzioni, con distanze minime dai confini di ml. 5, ad eccezione dell'edificio commerciale-direzionale dove è prevista l'edificazione sul confine (vedi tav. 4).

L'edificazione dovrà avvenire entro i limiti della scheda di progetto, previa presentazione di permessi di Costruire per la realizzazione dell'edifici e per le opere di urbanizzazione primaria.

Nella redazione della variante al Piano di Lottizzazione sono stati rispettati tutti gli standar di legge inerenti le superfici a parcheggio:

-parcheggi pubblici nella misura stabilita dal D.M. n. 1444/68, parcheggi per la sosta stanziale e parcheggi per la sosta di relazione (vedi tav. 4)

I fabbricati hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)

50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



lotto 1

- 3 piani fuori terra per un'altezza massima di m10,50 oltre il piano interrato destinato ad autorimessa con altezza massima di m. 2,50 escluso solaio, per il lotto n. 1;
Il piano terra destinato alle attività commerciali, con superfici di vendita inferiore a 300 mq. (attività di vicinato), ed alle strutture di vendita all'ingrosso;
I piani primo e secondo ad uffici della struttura commerciale.

Lotti 2-3-4-5-6-7-8-9-10

- 2 piani fuori terra per un'altezza massima di m. 8,00 (con soffitte/mansarde) oltre il piano interrato destinato ad autorimessa/cantina con altezza massima di m. 2,50 escluso solaio.

Nella tav. 6 sono riportate le tipologie edilizie con forme dimensioni e destinazioni indicative dei fabbricati.

Le attività commerciali che verranno svolte nel lotto 1 sono previste dalle N.T.A. del regolamento urbanistico e compatibili con le caratteristiche urbanistiche della zona.

I progetti degli edifici previsti nei lotti verranno coordinati al fine di ottenere un intervento quanto più unitario ed omogeneo all'interno del piano di lottizzazione.

Risultano rispettate la superfici permeabili del suolo negli spazi pubblici a parcheggio dove sono previsti mq 624,24 su una superficie totale di mq. 1562,30 e negli spazi di pertinenza privati che risultano superiori al 25% della superficie dei lotti, ai sensi dell'art. 16 e 17 della L.R. 12/r del 9 settembre 2007 vedi tav. 12. Dette superficie potranno comunque variare sempre nel rispetto della L.R. 12/r del 9 settembre 2012.

PARCHEGGI PUBBLICI E MARCIAPIEDI

Il fondo dei nuovi parcheggi verrà realizzato in masselli autobloccanti di cemento ad eccezione di quelli adiacenti ai marciapiedi nel parcheggio pubblico tra i lotti 1 e 2,3,4,5 che saranno in conglomerato bituminoso.

I parcheggi pubblici prevedono 2 posti auto riservati a persone disabili in conformita alla L.R. n. 41/r del 29.07.2009 e previsti nel parcheggio sulla prosecuzione di via Cherubini..

Gli stalli di sosta realizzati in masselli di calcestruzzo autobloccanti prefabbricati saranno posati a secco su letto di sabbia e sigillati con sabbia fine asciutta, in grado di sviluppare una efficace distribuzione dei carichi superficiali attraverso il piano di appoggio e l'attrito generato dai giunti. La preparazione del sottofondo adeguatamente drenante, sarà dimensionata e compattata in funzione dei carichi previsti.

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



Lo strato superficiale del marciapiede sarà realizzato in conglomerato bituminoso, ad eccezione delle rampe per i disabili e relativi spazi di manovra che verranno realizzati in porfido con lastre regolarizzate montate a filaretto e murate a malta di bastarda. La pista ciclabile in progetto avrà larghezza ml. 2,50 a doppio senso di circolazione e pavimentata con masselli di cemento autobloccanti componibili di calcestruzzo, spessore cm. 6-7, eseguita sopra un letto di sabbia, con sottofondo in ghiaia, vibrocompattati e riempiti con sabbia finissima fino a saturazione.

Nei parcheggi pubblici è prevista l'installazione di un cartello indicativo verticale "Parcheggio per disabili" posto in prossimità dei parcheggi da loro usufruibili. I parcheggi verranno provvisti di ogni predisposizione di segnaletica orizzontale e verticale secondo il Nuovo Codice Della Strada e le disposizioni dettate della Polizia Municipale. All'inizio degli ingressi alle piste ciclabili verranno posti i relativi cartelli indicanti le zone riservate ai cicli, così come nelle altre zone del paese.

Verrà realizzato un impianto di illuminazione esterna ad accensione crepuscolare, comprensiva di corpi illuminanti e relativi accessori. I punti luce per l'illuminazione dei parcheggi sono previsti, con pali dritti in acciaio zincato a caldo, verniciato in colore grigio, con altezza fuori terra di ml. 8,00,.

I Punti luce per l'illuminazione pubblica sono costituiti da 8 lampioni del tipo "THORN modello OXANE S" con corpi illuminanti a led, da porsi nel parcheggio pubblico (4 a braccio doppio) lungo la strada di chiusura della lottizzazione (4 a braccio singolo), il tutto meglio descritto nel progetto dell'impianto elettrico di illuminazione pubblica redatto dal P.er Ind. Tommaso Pini

RETE DISTRIBUZIONE

ENERGIA ELETTRICA - TELEFONICA - GAS METANO - IDRICA - FOGNARIA

Le realizzazione della *reti di distribuzione dell' energia elettrica , telefonica, gas metano idrica e fognaria* il cui schemi sono stati rappresentati nelle Tav. n 7-8-9-10 sarà effettuata a cura e spese del concessionario in accordo con le aziende erogatrici di tale servizio e alle condizioni da queste fissate.

Pertanto per esse non viene indicata alcuna prescrizione solo lo schema indicativo che abbiamo redatto. Saranno accettate le disposizioni ed i progetti predisposti dalle aziende erogatrici dell'energia elettrica, gas-metano, rete telefonica e rete idrica e fognaria.

La regolare esecuzione di queste opere sarà documentata con dichiarazione rilasciata dall'aziende erogatrici dei servizi.

VERDE PUBBLICO

L'area a verde pubblico attrezzato da cedere all'Amministrazione Comunale ha una superficie di mq. 1555,70 e prevede:

- Un percorso di larghezza ml. 2,00 pavimentato con masselli autobloccanti di cemento che termina con una piazzola, con ai lati quattro panchine prefabbricate;
- L'impianto di pubblica illuminazione con lampioni;

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



- Uno spazio giochi per bambini con schermatura con assenze erboree, sul lato dei parcheggi pubblici.

L'illuminazione delle aree a verde pubblico è prevista con pali diritti verniciati in acciaio zincato a caldo della marca THORN di altezza fuori terra di ml. 3 e le lanterne decorative marca THORN modello "PLURIO con corpi illuminanti a led. Il tutto meglio descritto nel progetto per l'illuminazione pubblica redatto dal tecnico Per. Ind. Tommaso Pini.

STRADE DI NUOVA VIABILITA'

Le strade di nuova viabilità sono in parte già realizzate e collaudate e prese in carico dal comune e precisamente quella che dal viale Matteotti arriva alla rotatoria, mentre le altre hanno ottenuto il collaudo della prima fase delle opere di urbanizzazione primaria.

Risultano quindi già eseguite la fondazione stradale, lo stato di base, i cordanati e zanelle laterali, necessita il completamento con conglomerato bituminoso (Binder) di cm 10 e tappetino di usura di cm. 3. La rotatoria già inserita nel nuovo Regolamento Urbanistico è stata realizzata da UNICOOP FIRENZE ed ultimata con comunicazione di fine lavori e Attestazione di conformità con deposito di variante finale presentata in data 03.04.2014 prot. 6006.

La dimensione della strada che parte da viale Matteotti ed arriva alla porzione di rotatoria in progetto è di ml. 9,00 di larghezza, parcheggi paralleli al senso di marcia, pista ciclabile di ml. 2.50 e marciapiede laterale di ml. 1.5, mentre quella ha chiusura della lottizzazione è di ml. 7, con parcheggi paralleli al senso di marcia e marciapiede di ml. 1,5 delimitate sui lati da cordanati e zanelle per convogliare le acque meteoriche alla fognatura (vedi. Tav. 4). La strada che dal viale Matteotti arriva alla rotatoria è già stata realizzata con S.C.I.A. presentata in data 20.03.2014 prot. 5050 e comunicazione di fine lavori in data 01.04.2014 prot. 5723.

I punti luce per l'illuminazione della strada sono stati previsti ad intervalli di circa ml. 25,00, con pali dritti in acciaio zincato a caldo, con altezza fuori terra di ml. 8,00, a doppio braccio ed a braccio singolo.

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le opere ad uso pubblico verranno realizzate nel rispetto della Legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni che prevedono già l'eliminazione delle barriere architettoniche e più precisamente:

- realizzazione di parcheggi per le persone disabili nella misura di 1 posto ogni 30 posti auto o frazione, di larghezza non inferiore a ml. 3,40 realizzati in asfalto e opportunamente segnalati;
- rampe di raccordo tra carreggiata e marciapiede con pendenza minore o uguale all'8% pavimentate in porfido;

il tutto in conformità alle disposizioni introdotte con il Regolamento di Attuazione DPGR n.41/r del 29.07.2009

Si dichiara che la progettazione delle strutture ad uso pubblico è stata effettuata in conformità

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)

50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

Studio Tecnico Associato

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



alla L.13/89 e successive modifiche ed integrazioni e che tutti gli spazi pubblici progettati risultano accessibili alle persone disabili (vedi tav. 13).

Certaldo, li 3 febbraio 2015

I Tecnici progettisti

Per. Ind. Roberto BANDINELLI

Dott. Ing. Patrizio LISI

.....

.....