

## **COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI**

- PROVINCIA DI AREZZO -

---

OGGETTO : **PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
**Relativo al comparto "AT 0104" di RU**  
**inerente il complesso edilizio a uso commerciale-residenziale e**  
**la relativa rotatoria tra viale Europa e la Strada Provinciale**  
**Setteponti SP1**

COMMITTENTE : **Sig. Lorenzo Chiodini - CHIODINI srl**

PROGETTISTI: **Dott. Arch. Luca Brandini**  
**Dott. Arch. Giovanni Rupi**

---

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA:**

- 1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO**
- 2. VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI E STANDARD**
- 3. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ALL'INTERNO DEL LOTTO**
- 4. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Arezzo, dicembre 2018



## 2. VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI E STANDARD

Per risalire agli standard urbanistici bisogna ricondursi a calcolare gli abitanti teorici insediabili di un nuovo comparto, pertanto si fa riferimento all'art. 3 del DM 1444/1968 che recita: "...si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)"

Quindi avendo a disposizione il dato delle superfici residenziali e commerciali massime si può determinare quanto segue:

VERIFICHE STANDARD URBANISTICI D.M. 1444\68						
<b>VERDE PUBBLICO ART. 3 DM 1444/68</b>					<b>9,00 mq/abitante equivalente</b>	
Descrizione	S.U.L. max (N.T.A. AT 0104)	Sul / Ab. Eq.		Abitante Equivalente	sup progetto a verde	
S.U.L. residenziale	600,00 mq	25,00 mq/ab.eq	=	24,00 ab.eq	Parte A	13,05 mq
S.U.L. commerciale	500,00 mq	30,00 mq/ab.eq	=	16,67 ab.eq	Parte B	182,25 mq
				40,67 ab.eq	Parte C	200,25 mq
<b>VERDE PUBBLICO =</b>	40,67 ab.eq	x	9,00 mq/ab.eq	<b>366,00 mq</b>	<	<b>395,55 mq</b>
<b>Verificato</b>						
<b>PARCHEGGI RESIDENZIALE ART. 3 DM 1444/68</b>					<b>2,50 mq/abitante equivalente</b>	
S.U.L. residenziale	600,00 mq	25,00 mq/ab.eq	=	24,00 ab.eq		
<b>PARCHEGGI Residenziale</b>	<b>24,00 ab.eq</b>	<b>2,50 mq/ab.eq</b>	<b>60,00 mq</b>	25,00 mq/ posto auto	2,4 posti auto	<b>3 posti auto</b>
<b>Verificato</b>						
<b>PARCHEGGI COMMERCIALE + DIREZIONALE ART. 5 DM 1444/68</b>					<b>40 mq /100 mq s.u.l.</b>	
<b>SUL attività Commerciali e/o Direzionali</b>		max				500,00 mq
requisito sup. parcheggi...	40 mq / 100 mq s.u.l.	500,00 mq	x	40%		200,00 mq
requisito Posti Auto minimi	25 mq/ posto auto	200,00 mq	/	25,00 mq		<b>8 posti auto</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI TOTALI verifica standard urbanistici D.M. 1444\68</b>						<b>11 posti auto</b>
<b>sup. TOTALE per Parcheggi PUBBLICI</b>		<b>11 posti auto</b>	<b>X</b>	<b>25,00 mq/ posto auto</b>	<b>=</b>	<b>275,00 mq</b>
<b>VERIFICHE SUPERFICI</b>						
Normative di Riferimento	Requisito		Parametro	Requisito mq	Posti auto	
L. 122/89 art 2 comma 2 / Art 51 NTA .....	1 mq / 10 mc	art. 51 NTA	295,15 mq	533,70 mq	<b>19 posti auto</b>	
D.P.G.R 15/R/2009 art. 29 Commerciale	1,5 mq / 1 mq Vendita	150%	331,24 mq	496,86 mq	<b>20 posti auto</b>	
Parcheggi Pubblici art. 5 -3 D.M 1444/68	2,5 mq /ab eq. --- 40% Sul	DM 1444/68	---	275,00 mq	<b>11 posti auto</b>	
<b>Totale Superfici E POSTI Destinati a Parcheggio</b>			25,00 mq/ posto auto	<b>1305,56 mq</b>	<b>50 posti auto</b>	

La dotazione di parcheggi è stata verificata per ognuna delle destinazioni e delle diverse funzioni previste nel comparto in oggetto; ognuna di queste, infatti (residenziale, commerciale, direzionale), ha una quantità richiesta rapportata alla superficie o al volume ai sensi della L. 122\89, DPGR 15\R\2009 e del DM 1444\68. Dalle tabelle sopra riportate, si evince che la quantità di aree destinate a parcheggio, tra quelle "a raso" nel piazzale e i posti disponibili al piano interrato, è superiore alla quantità minima richiesta di legge.

Analogo calcolo è stato fatto per le aree verdi di competenza dell'intervento in oggetto e per le aree permeabili così come previste dalle normative vigenti.

Si precisa che, essendo parte dei parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 su area privata di proprietà Chiodini srl, tale area sarà ad uso pubblico nei modi e nei termini che verranno stabiliti nella concezione e nell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione del comparto stesso.

### **3. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ALL'INTERNO DEL LOTTO**

In generale il fabbricato avrà un aspetto che richiamerà i complessi edilizi autonomi nati fuori del paese come le vecchie fattorie fortificate, la sua articolazione di volumi si protende verso la strada Provinciale seguendo l'andamento del resede e restando, comunque, nei limiti previsti per le distanze dalle strade.

Orientativamente al piano terreno, che ha una superficie utile lorda massima di 500.00 mq, troverà ubicazione la destinazione commerciale e direzionale. Mentre al piano primo, che misura al massimo mq 600.00 di Superficie Utile Lorda, saranno ubicate le unità residenziali e parte delle direzionali. Le unità avranno accesso separato tramite scala condominiale che distribuirà le varie funzioni.

Il piano interrato, più grande del piano terra, per una Superficie Utile massima di mq 600.00, ospiterà eventuali magazzini e depositi oltre ai necessari posti e box auto.

La realizzazione avrà l'opportunità di integrare le varie destinazioni d'uso in un unico complesso edilizio caratterizzato per forma e materiali dai due livelli funzionali. Le forme volumetriche sono composte da due elementi principali uniti tra loro dal vano scala principale che funge da cerniera ed elemento caratterizzante.

Le strutture portanti dell'edificio saranno in cemento armato nel livello interrato e in struttura mista in metallo e legno lamellare ai piani superiori, il tutto secondo le più recenti normative e linee guida in materia di antisismica. Le superfici opache e trasparenti dell'involucro edilizio garantiranno il necessario benessere interno ed il rispetto delle linee guida della Regione in materia di eco sostenibilità.

I materiali utilizzati come rivestimento esterno saranno la pietra, il metallo e il legno naturale ed artificiale. Questo uso composito della materia ha i suoi riferimenti nel territorio del capoluogo e della comunità montana locale. La tessitura dei materiali ed il cromatismo differenzierà i livelli e quindi anche le funzioni creando, insieme con i volumi, delle gerarchie architettoniche.

La sistemazione esterna è destinata quasi esclusivamente a parcheggio e a viabilità interna, con una fascia di verde autoctono che separerà i parcheggi stessi dalla strada nella parte rivolta alla rotonda di progetto.

#### 4. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La progettazione della rotatoria è parte dell'attuazione dell'area di cui al comparto AT0104. La funzione è quella di rendere sicuro lo snodo tra la Strada Provinciale Setteponti e viale Europa, che costituisce un accesso a sud al centro abitato di Castiglion Fibocchi. L'opera, a carico del lottizzante e parzialmente a scomputo delle Opere di Urbanizzazione, ha la funzione di "rallentare" il traffico in corrispondenza dello snodo tra le due strade agevolando, in questo modo, l'accesso all'area interessata dalla realizzazione del complesso edilizio.

Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e della stessa rotonda saranno tenuti presenti eventuali vincoli sovraordinati, come la presenza dell'acqua pubblica (fosso Dinaver) il quale è stato ampiamente trattato nelle verifiche idrauliche allegate alla variante urbanistica nella quale si dimostra che l'impatto dei profili attuali e di progetto non interferiscono con i livelli di piena e gli aspetti dinamici del torrente.

Le opere di urbanizzazione sono composte dalla realizzazione dei sottoservizi, viabilità e marciapiedi, verde pubblico, parcheggi pubblici e rotatoria. Nel dettaglio si specifica e suddivide le opere di urbanizzazione nei seguenti sottogruppi:

##### **Opere inerenti la rotatoria stradale:**

1. scavi e movimenti terra;
2. formazione del rilevato stradale;
3. scarifiche conglomerato bituminoso;
4. conglomerato bituminoso;
5. tappetino stradale;
6. cordoni stradali;
7. aiuole spartitraffico;
8. formazione di arginello/banchina stradale sul lato sinistro;
9. guard rail;
10. cordoni aiuola centrale;
11. sistemazione a verde aiuola centrale;
12. spostamento palo esistente;
13. segnaletica orizzontale;
14. segnaletica verticale;
15. opere di scolo delle acque strettamente riferite alla opera stradale.

**Opere accessorie:**

Le opere accessorie, da non ritenersi a carico del lottizzante in assenza di una specifica indicazione dello strumento urbanistico, sono le seguenti:

16. marciapiedi stradali compresi cordonati;
17. schermature a verde per mitigazione impatto stradale;
18. opere fognarie per la realizzazione del sistema sfioratore o adeguamento fognature pubbliche esistenti;
19. pubblica illuminazione salvo la ricollocazione del proiettore esistente in corrispondenza dell'incrocio
20. definizione e adeguamento della viabilità

**Opere per standard urbanistici:**

21. verde pubblico
22. parcheggi pubblici

Valgono le seguenti specifiche:

- a. il posizionamento della rotatoria è stato pensato per minimizzare l'interferenza con la scarpata esistente a SW, lungo questo tratto di viabilità verrà realizzata una banchina di cm. 100 fino ai limiti della barriera stradale (guard rail);
- b. i marciapiedi verranno solo previsti progettualmente, ma esclusi dagli oneri a carico del lottizzante poiché sono parte integrante dei percorsi di comparto e dello stesso verde pubblico;
- c. le schermature a verde saranno escluse dagli oneri a carico del lottizzante in quanto funzionali alla mitigazione del traffico provinciale;
- d. le opere di ristrutturazione dei collegamenti fognari al di sotto del resede stradale saranno da prevedersi a carico dell'ente gestore di rete e non oggetto del presente Progetto Unitario;
- e. la porzione stradale della rotatoria manterrà l'attuale pendenza della strada esistente, alla quale per gran parte si sovrappone, con recapito delle acque a valle sul fosso a piede della scarpata, una canaletta grigliata verrà realizzata sul lato a monte della rotatoria con scarico tramite uno scolo interrato sul fianco della scarpata.

La rotatoria andrà per gran parte ad incidere sui manti e le massicciate esistenti che verranno recuperati mediante fresatura e integrazione delle stesse ove necessario.

Gli strati di binder e tappeto di nuova esecuzione uniformeranno l'opera tra porzioni di recupero e porzioni di nuova esecuzione.

La pubblica illuminazione rimarrà quella esistente con il solo spostamento in centro della rotatoria del proiettore esistente.

I Progettisti

Arch. Luca Brandini

---

Arch. Giovanni Rupi

---