

COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI

- PROVINCIA DI AREZZO -

OGGETTO : **VARIANTE URBANISTICA relativa al comparto "AT0104" di RU**

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

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

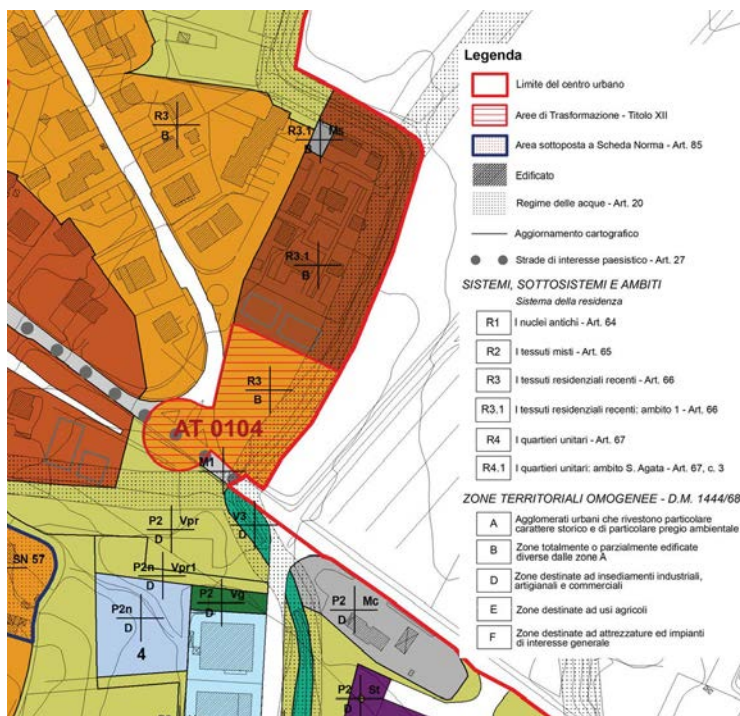
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA:

- 1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO**
- 2. VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI E STANDARD**
- 3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

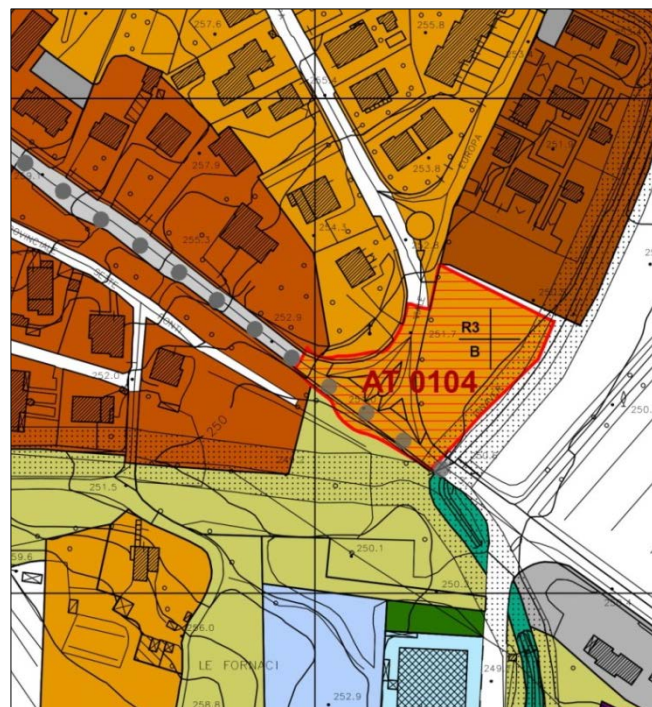
Arezzo, marzo 2017
Aggiornamento febbraio 2018

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

L'Area di interesse si trova nel Comune di Castiglion Fibocchi (AR) è delimitata ad ovest dal viale Europa, a sud dalla S.P. 1 Sette Ponti e a Est dal torrente Dinaver ed è catastalmente individuata al Foglio 26, particelle n°194, n°209, n°210, n°473.



R.U. STATO ATTUALE



R.U. STATO VARIATO

La scheda relativa all'area di Trasformazione AT0104 prevede la realizzazione di un edificio plurifunzionale nel quale possono essere ospitate oltre alla residenza, anche funzioni commerciali e direzionali. A piano terra è prevista una superficie utile lorda massima di 500 mq con funzioni direzionali e commerciali, mentre a piano primo un massimo mq. 600 di Superficie Utile Lorda residenziale. L'altezza massima sarà pari a due piani fuori terra oltre a un piano interrato. Questo, più grande del piano terra, per una Superficie Utile di circa mq. 600, ospiterà dei magazzini a servizio dell' area commerciale e il rimanente sarà destinato a posti e box auto per le destinazioni ammesse. Oltre alla contestuale realizzazione di verde pubblico e parcheggi, l'attuazione dell'Area di Trasformazione in esame è condizionata alla realizzazione, a carico dei proponenti, di una rotonda all'intersezione tra via Setteponti e viale Europa.

La variante relativa al comparto è legata all'aggiornamento del quadro conoscitivo consistente in una nuova perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica (dal punto di vista della pericolosità idraulica l'area è interessata da una classe I3 che prevede fattibilità FI4 con delle limitazioni dovute alla piena 200 anni), da una nuova determinazione del parametro di assorbimento CN (U.S. Dept. Agric., Soil

Conservation Service, 1972) effettuata per l'intero territorio regionale dal Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale dell'Università degli Studi di Firenze, un nuovo dimensionamento del verde pubblico in quanto 2000 mq sono quasi la totalità del lotto edificatorio in quanto la normativa non sembra includere la rotonda stradale ma anzi costituisce un'opera aggiuntiva extra standard. Inoltre è stato rettificato il dimensionamento dello standard relativo ai parcheggi pubblici in base al DM 1444/68 in quanto il rapporto tra superfici ammesse, con le relative destinazioni d'uso, per il relativo requisito del DM produce un numero di parcheggi inferiore a quanto era stato previsto. Altro dato è la non corrispondenza del comparto territoriale con quello proposto come fattibilità urbanistica contemplando all'interno delle aree non disponibili poiché parti di corsi d'acqua o resedi di abitazioni. Tali incoerenze se non rettificate e corrette impediscono l'attuazione della stessa AT0104.

La variante al comparto viene proposta per consentire la realizzazione quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico e non incide in modo sostanziale sull'assetto originale dell'area in quanto non utilizza e non comporta nessun tipo di alterazione o di compromissione dell'assetto attuale del sistema ambientale ed antropico/insediativi di riferimento ma risolve una situazione di parametri e valutazioni errati .

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						
VERDE PUBBLICO ART. 3 DM 1444/68					9,00 mq/abitante equivalente	
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	50,13 mq
S.U.L. commerciale	500,00 mq	30,00 mq/ab.eq	=	16,67 ab.eq	Parte B	129,50 mq
					Parte C	145,65 mq
				40,67 ab.eq	Parte D	88,78 mq
VERDE PUBBLICO =	40,67 ab.eq	x	9,00 mq/ab.eq	366,00 mq	<	414,06 mq
						Verificato
PARCHEGGI RESIDENZIALE ART. 3 DM 1444/68					2,50 mq/abitante equivalente	
S.U.L. residenziale	600,00 mq	25,00 mq/ab.eq	=	24,00 ab.eq		
PARCHEGGI Residenziale	24,00 ab.eq	2,50 mq/ab.eq	60,00 mq	25,00 mq/ posto auto	2,4 posti auto	3 posti auto
						Verificato
PARCHEGGI COMMERCIALE + DIREZIONALE ART. 5 DM 1444/68					40 mq /100 mq s.u.l.	
SUL attività Commerciali e/o Direzionali			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	8 posti auto
						Verificato
PARCHEGGI PUBBLICI TOTALI verifica standard urbanistici D.M. 1444/68						
sup. TOTALE per Parcheggi PUBBLICI	11 posti auto	X		25,00 mq/ posto auto	=	275,00 mq
						11 posti auto
VERIFICHE SUPERFICI						
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	19 posti auto	
D.P.G.R 15/R/2009 art. 29 Commerciale	1,5 mq / 1 mq Vendita	150%	331,24 mq	496,86 mq	20 posti auto	
Parcheggi Pubblici art. 5 -3 D.M 1444/68	2,5 mq /ab eq. --- 40% Sul	DM 1444/68	---	275,00 mq	11 posti auto	
Totale Superfici E POSTI Destinati a Parcheggio			25,00 mq/ posto auto	1305,56 mq	50 posti auto	

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\2009 e del DM 1444/68,.

Dalle tabelle sopra riportate, si evince che la quantità di aree destinate a parcheggio, tra quello "a raso" nel piazzale e i posti disponibili al piano interrato, è superiore alla quantità minima richiesta di legge.

Stessa cosa è stata fatta per le aree verdi di competenza dell'intervento in oggetto e per le aree permeabili così come previste dalle normative vigenti.

3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico con la presente variante cambieranno con le modifiche di seguito rappresentate:

CAPO II – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 99 – Interventi per l'UTOE 1

Punto 4

4. Area di Trasformazione AT0104 Viale Europa

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un edificio plurifunzionale nel quale possono essere ospitate oltre alla residenza, anche funzioni commerciali e direzionali.
- Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - Superficie utile lorda realizzabile di tipo residenziale max.: 600 mq
 - Superficie utile lorda realizzabile di tipo commerciale e direzionale max. 500 mq.
 - Altezza max: 2 piani fuori terra oltre 1 piano interrato
 - Verde Pubblico: ~~min 2.000 mq~~ **da standard**
 - Parcheggi Pubblici: min. 375 mq. (almeno 15 posti auto per le attività residenziale e eventuali altre funzioni) **da calcolo DM 1444/68**
- Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di una rotatoria all'intersezione tra via Setteponti e viale Europa.
 - Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Il testo aggiunto è di colore rosso

Il testo eliminato è ~~barrato~~

I Progettisti

Arch. Luca Brandini

Arch. Giovanni Rupi