COMUNE DI CAVRIGLIA (c_c407) - Codice AOO: A57A028 - Reg. nr.0003126/2025 del 26/02/2025

GTA srl – Gruppo Tecnico Associato srl
Piazza della Costituzione n.96, 50064 Figline e Incisa Valdarno (FI)
Via Aldo Moro n.3 52022 Cavriglia (AR)
Tel. 0558335562/055966185 – fax 0558336651
P.IVA 03825420486 – Cod. Fisc. 03825420486
E-mail: info@gta.firenze.it – pec: gruppotecnicoassociato@pec.it – www.gta.firenze...

DATI GENERALI

COMUNE DI	CAVRIGLIA
PROVINCIA	AREZZO
VIA/LOC.	VACCHERECCIA
PROPRIETA'	IMMOBILIARE ACROS SRL

PROGETTO

VARIANTE C
PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' VACCHERECCIA - INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "C-V3"

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA

R01

SCALA RAPPRESENTAZIONE

N° ARCHIVIO	FILE	FILE STAMPA
052/2020 C	522020_variantetipologiaV13.dwg	.....
DATA REVISIONE	REVISIONE	DISEGNATORE
GIUGNO 2024	.....	.....

VARIANTE	DATA REVISIONE	DISEGNATORE	REVISORE	OGGETTO

SPAZIO A DISPOSIZIONE DELL'ENTE PER TIMBRI E PARERI

FIRME E TIMBRI

PROGETTISTA

ORDINE A.P.P.C. DI FIRENZE – ZORAIMA VELLANI – ARCHITETTO – SEZIONE A - SETTORE A

Dott. Arch. Zoraima Vellani
(Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 7327)

PROPRIETA'

IMMOBILIARE ACROS S.R.L.
SOCIO UNICO
VIA V. VENETO, 116 - 00187 ROMA
P. IVA/C.F. 12638851001

A TERMINI DI LEGGE SI RISERVA LA PROPRIETA' DEL PRESENTE ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODUZIONE E/O DIVULGAZIONE A TERZI SENZA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE

GENERALITA'

Trattasi di VARIANTE a Piano di Lottizzazione, redatto in conformità a quanto disposto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Cavriglia.

La seguente variante si compone dei seguenti elaborati:

Tav. A01 *Planimetria generale stati approvato e variato tabella planivolumetrica con suddivisioni aree pubbliche da cedersi e aree private*

Tav. A02 *Tavola delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi verifica standard urbanistici*

Tav. A03 *Planimetria con suddivisione tra aree pubbliche da cedersi ed aree private*

Tav. A04 *Planimetria con destinazione delle aree pubbliche planimetria con destinazione delle aree private*

Tav. A05/a *Piano quotato e sezioni terreno – stato autorizzato*

Tav. A05/b *Piano quotato e sezioni terreno – stato variato*

Tav. A05/c *Piano quotato e sezioni terreno – stato sovrapposto*

Tav. A06 *Progetto viabilità pubblica – sezioni terreno e sezioni tipo-*

Tav. A07 *Tavola delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi – particolari costruttivi*

Tav. A08/a *Piante lotto1*

Tav. A08/b *Prospetti e sezione fabbricato lotto 1*

Tav. A09/a *Piante fabbricato lotto 2*

Tav. A09/b *Prospetti e sezione fabbricato lotto 2*

Tav. A10 *Progetto impianti tecnologici fognatura acque meteoriche fognatura acque nere*

Tav. A11 *Progetto impianti tecnologici pubblica illuminazione particolari costruttivi*

Tav. A12 *Planimetria con destinazione delle arre pubbliche – Planimetria con destinazione delle aree private*

Tav. A13 *Sovrapposti*

Tav. A14 *Planimetria d'insieme e planivolumetrico complessivo dell'area d'intervento*

Tav. A15 *Verifica Legge 13/89 aree a comune/parcheggi*

R02 *Norme Tecniche di attuazione*

U1. *Stato autorizzato – convenzionato delle opere di urbanizzazione*

U2. *Stato di attuazione delle opere di urbanizzazione*

U3. *Stato sovrapposto delle opere di urbanizzazione tra autorizzato – convenzionato e attuazione*

Il Piano di Lottizzazione prevede l'urbanizzazione e la completa sistemazione di una zona posta in Cavriglia (AR), frazione "Vaccherecia", identificabile catastalmente al foglio di mappa n. 25 p.lle n. 730, 7332, 733, 734, 735, 616, 436, 439, 617, ed inserita nel vigente P.R.G. in zona omogenea "C" sottozona "C-v3".

Nel redigere il Piano Particolareggiato si era tenuto conto sia delle N.T.A che della scheda allegata al R.U. "Zone di Espansione" che per l'intervento di trasformazione urbanistica "C-v3" prevede:

- Volumetria massima mc. 7.000,00
- Altezza massima ml. 9.00;
- Piani abitabili max n. 3
- Obbligo fili fissi sulla viabilità

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OO.UU.

Nel progetto originario si precisava che tutti gli impianti tecnologici previsti nel Piano Attuativo dovevano essere concordati con le società erogatrici e che i richiedenti, prima del ritiro del Permesso a Costruire per la realizzazione di tali opere, dovevano trasmettere i pareri definitivi dei sopra specificati enti di gestione.

La prima fase:

A) Opere stradali, verde pubblico, parcheggi;

B) Rete fognaria (acque bianche e nere);

C) Impianto pubblica illuminazione;

D) Enel (canalizzazione)

E) Telecom (canalizzazione)

F) Rete distribuzione acquedotto;

G) Rete gas-metano;

H) Segnaletica orizzontale e verticale provvisoria.

La seconda fase:

A) Impianto pubblica illuminazione (pali, apparecchi luminosi, allacciamenti);

B) Tappeto di usura;

C) Segnaletica orizzontale e verticale definitiva

Rispetto a quanto precedentemente presentato verranno modificati i parametri urbanistici dei lotti di edificazione, che diventeranno tre.
I lotti rispetteranno il calcolo della volumetria totale della lottizzazione e questo si può evincere dalla tabella planivolumetrica allegata.
Il terzo lotto, opere di sistemazione esterna a comune delle U.I. verrà realizzato in contemporanea all' edificazione del primo lotto costruito.

VIABILITA' PRINCIPALE
(strada di P.R.G)

La presente variante non modificherà quanto previsto per la viabilità principale (strada di PRG).
Pertanto il comparto "C-v3" sarà costituito, oltre che da terreni a vocazione edificatoria anche da tratti di viabilità che dovranno mettere in comunicazione zone diverse del paese di Vaccherecia; per questo sono stati progettati anche questi diversi tratti di strada pubblica che al termine dei lavori verranno ceduti gratuitamente al Comune di Cavriglia.
Come specificato nella precedente variante, per la progettazione è stato tenuto particolarmente conto di quanto riportato nell'art. 41 del R.U., ovvero la carreggiata è stata prevista di ml 7.00 di larghezza con due marciapiedi laterali di ml. 1.50 con affiancata alberatura sempre di ml. 1.50 co stituita da essenze arboree autoctone (lecci); non sono previste invece per questi tratti di viabilità pi-steciclabili.
La nuova viabilità sarà costituita nello specifico da n. 2 tratti rettilinei ortogonali fra loro che misureranno complessivamente una lunghezza totale di circa ml 255.00; inoltre si precisa che le quote di progetto previste per lo sviluppo dei due tratti stradali saranno impostate riducendo al minimo leopere di sterro e di riporto, adeguando così il più possibile le strade stesse al naturale andamento di terreno.

PARCHEGGI PUBBLICI

La presente variante non modificherà quanto previsto per i parcheggi pubblici.
Pertanto faranno parte delle aree pubbliche, oltre alla suddetta strada di P.R.G., alcune zone da adibirsi a parcheggi; anche tali aree al termine dei lavori verranno cedute gratuitamente al Comune di Cavriglia.
I parcheggi di P.R.G. sono stati individuati per la maggior parte lungo uno dei tratti di viabilità suddetti, in un'unica striscia che comprende complessivamente n. 48 posti auto; mentre in minor parte ai margini nord del comparto sempre in un'unica striscia di 8 posti auto.

Queste aree di parcheggio avranno tutte una profondità di ml. 5.00, misureranno complessivamente una superficie di mq 659.00 (sufficiente a garantire quanto previsto dalle norme di R.U. si veda verifica allegata), saranno costeggiate da marciapiedi e dotate di adeguata ombreggiatura data la vicinanza con la fascia di alberatura costituita da essenze arboree autoctone (lecci); i parcheggi saranno di facile fruibilità in quanto accessibili direttamente dalle adiacenti viabilità di P.R.G.

AREE DA CEDERE AL COMUNE ED AREE AD USO PUBBLICO

Come previsto, al completamento dei lavori di urbanizzazione, si cederà gratuitamente al Comune di Cavriglia i tratti stradali che costituiranno la viabilità pubblica nonché i parcheggi.
Tale impegno ovviamente è da riportare nell'atto convenzionale tra il Comune di Cavriglia ed il proprietario delle aree.

RAFFRONTO CON SCHEDA TECNICA

(Intervento di trasformazione urbanistica "C-v3)

Il progetto di lottizzazione rispetta pienamente quanto previsto da tale scheda, infatti la volumetria-complessiva sarà inferiore a mc. 7000,00, l'altezza massima degli edifici, così come definita all'art.40 punto 1.17 del RE 1. "Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua ;b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio." Sarà non superiore a ml 9.00, i piani abitabili saranno tre, saranno rispettati nel posizionamento dei fabbricati i fili fissi sulle vaibilità; inoltre per quanto concerne i fabbricati si precisa che con tale variante se ne andrà a modificare la tipologia, e saranno del tipo a schiera, con edificazione in aderenza per ogni lotto.

La tipologia che si prevede di realizzare è la schiera, che è quella prevalente nella zona come si evince dalla documentazione fotografica che di seguito si allega.