

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 planimetria 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 *Schema tipologia fabbricati centrali al lotto*

Tav. A09 *Schema tipologia fabbricati di testa al lotto*

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

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

Il Piano di Lottizzazione prevede l'urbanizzazione e la completa sistemazione di una zona posta in Cavriglia (AR), frazione "Vacchereccia", 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

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata suddivisa in tre parti funzionali (come da cronoprogramma allegato), la prima completata, la seconda parzialmente realizzata e da ultimare entro dicembre 2021, la terza da ultimare entro dicembre 2022.

Inoltre si precisa che il ritiro dei Permessi a Costruire dei singoli edifici (lotti 1, 2, 3, 4,5,6) avverrà soltanto dopo aver realizzato e collaudato le opere di urbanizzazione ricomprese nello stralcio funzionale n. 1 , nonché la prima fase delle opere di urbanizzazione dello stralcio funzionale n. 2.

Rispetto a quanto precedentemente presentato verranno modificati i parametri urbanistici dei lotti di edificazione, che diventeranno sei e non più due.

I lotti rispetteranno il calcolo della volumetria totale della lottizzazione e questo si può evincere dalla tabella planivolumetrica allegata.

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 Vacchereccia; 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 costituita da essenze arboree autoctone (lecci); non sono previste invece per questi tratti di viabilità piste ciclabili.

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 le opere 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.

VERDE PUBBLICO

Rispetto a quanto precedentemente presentato, variante A, l'attuale variante non modificherà quanto previsto per il verde pubblico.

La porzione di verde è ampiamente sufficiente a garantire gli standard urbanistici previsti nel comparto.

Come previsto dal progetto originario l'area a verde sarà adeguatamente sistemata mediante livellamento del terreno e saranno immesse essenze arboree tipiche del luogo; inoltre l'area adibita a camminamento sarà pavimentata con materiale non drenante, comunque non meno dell'80% della superficie complessiva del verde pubblico sarà coperta da essenze erbacee.

Infine l'area sarà corredata da pubblica illuminazione ed arredata con panchine, cestini per rifiuti, piccole rampe per garantire l'accesso al verde pubblico da parte di disabili e mezzi per la manutenzione.

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 ed il verde pubblico compreso il camminamento pedonale. 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 variprospetti, 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 dalprofilo 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 viabilità; 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.

TABELLE RIPILOGATIVE STATO APPROVATO (VARIANTE A) E STATO VARIATO

TABELLA RIEPILOGATIVA STATO APPROVATO – VARIANTE A-

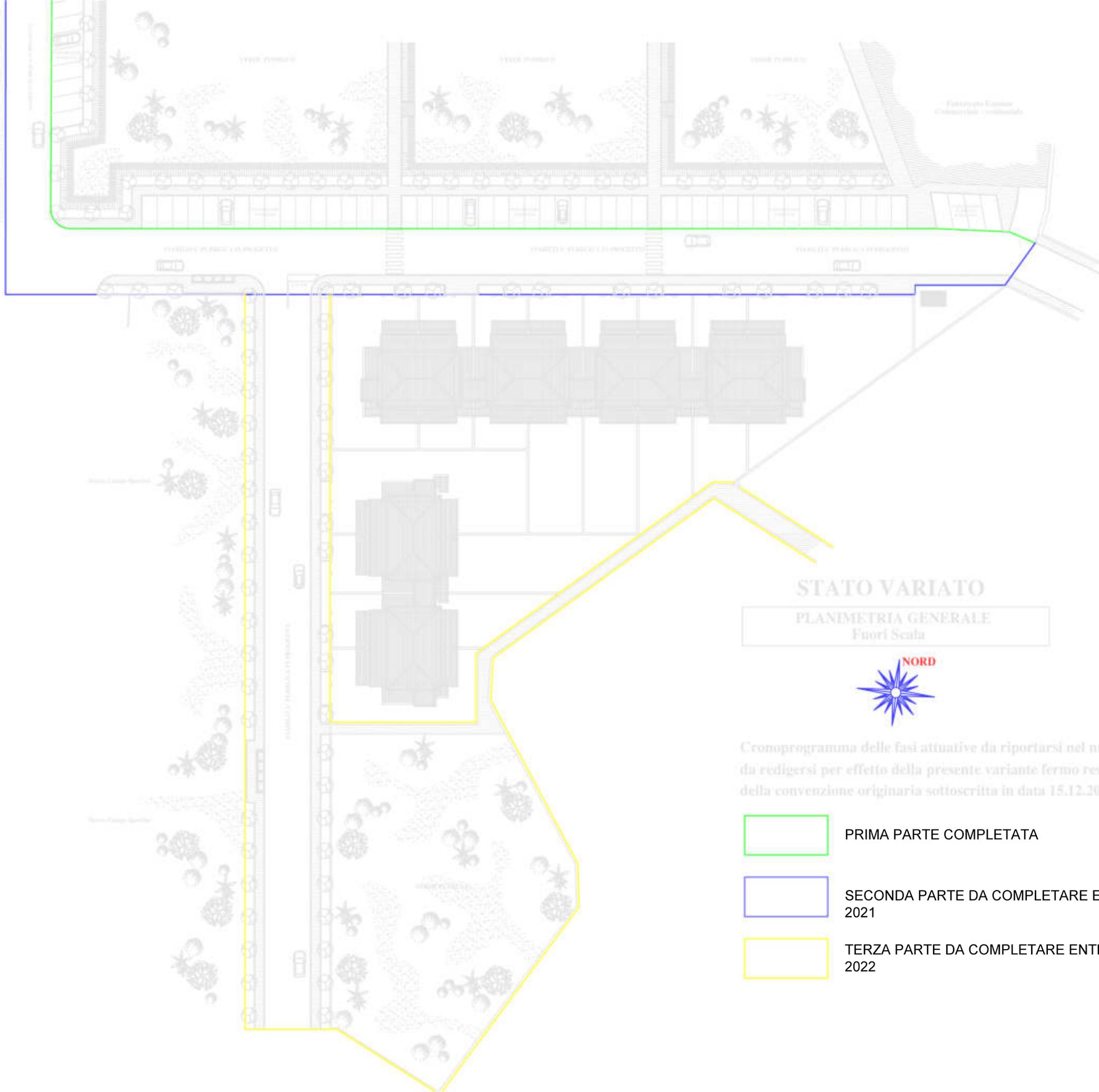
LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	VOLUMETRIA MAX PER OGNI LOTTO	N° MAX UNITA' ABITATIVE	N° MAX PIANI ABITABILI	ALTEZZA MAX FUORI TERRA
1	1670.00 mq	35000.00 mc	15	3	9.00 ml
2	1900.00 mq	3500.00 mc	15	3	9.00 ml
TOTALE	3570.00 mq	7000.00 mc	30		

PARCHEGGI	SUPERFICIE PARCHEGGI	VERDE PUBBLICO	SUPERFICIE VERDE PUBBLICO
P1	95.00 mq	VP	1600.00mq
P2	188.00 mq	TOTALE	1600.00 mq
P3	188.00 mq		

TABELLA RIEPILOGATIVA STATO VARIATO

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	VOLUMETRIA MAX PER OGNI LOTTO	N° MAX UNITA' ABITATIVE	N° MAX PIANI ABI-TABILI	ALTEZZA MAX FUORI TERRA
1	700.00mq	1100.00mc	2	3	9.00 ml
2	590.00 mq	1100.00mc	2	3	9.00 ml
3	500.00 mq	1100.00mc	2	3	9.00 ml
4	510.00 mq	1100.00mc	2	3	9.00 ml
5	760.00 mq	1100.00mc	2	3	9.00 ml
6	510.00 mq	1100.00mc	2	3	9.00 ml
TOTALE	3570.00mq	6600.00mc	12		

PARCHEGGI	SUPERFICIE PARCHEGGI	VERDE PUBBLICO	SUPERFICIE VERDE PUBBLICO
P1	95.00mq	VP	1600.00mq
P2	188.00 mq	TOTALE	1600.00 mq
P3	188.00 mq		
P4	188.00 mq		
TOTALE	659.00 mq		



STATO VARIATO
 PLANIMETRIA GENERALE
 Fuori Scala



Cronoprogramma delle fasi attuative da riportarsi nel nuovo Atto Convenzionario da redigersi per effetto della presente variante fermo restando i tempi di validità della convenzione originaria sottoscritta in data 15.12.2012 rep. 2893/2012

- PRIMA PARTE COMPLETATA
- SECONDA PARTE DA COMPLETARE ENTRO DICEMBRE 2021
- TERZA PARTE DA COMPLETARE ENTRO DICEMBRE 2022