

**COMUNE DI MONTEVARCHI**

PROVINCIA DI AREZZO

**COMMITTENTE**CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE  
CAPPUCCINIDini Natale  
Ciatti Carlo  
Rosadini Luigi  
Rosadini Bruno**PROGETTAZIONE**ARCH. CLAUDIO CALOSCI  
ARCH. ANDREA NALDINI  
ARCH. FRANCESCO PAPA**OGGETTO**ATR\_11 "PESTELLO CHIESA" – PIANO  
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**ELABORATO**

RELAZIONE TECNICA

**D01**Id. Lavoro  
127\_04

REV.	APP.	DESCRIZIONE	DATA
AN	AN	Prima emissione –PA 3	DIC 14
AN	AN	REV 1	MAG 15

**Area**  
associati

architettura + ingegneria + ambiente

piazza dante 3 - 52025 montevarchi (ar) - tel. +39.0559850796  
fax +39.0559850377 - info@areassociati.it - www.areassociati.it  
codice fiscale/partita iva: 017 18 47 05 19



## INDICE

<b>1.</b>	<b>Inquadramento dell'area</b>	<b>5</b>
1.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
1.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	5
1.3	INQUADRAMENTO TIPO-MORFOLOGICO	6
<b>2.</b>	<b>Le previsioni del piano attuativo</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Il calcolo delle superfici e verifiche urbanistiche</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Le opere di urbanizzazione</b>	<b>8</b>



## 1. INQUADRAMENTO DELL'AREA

### 1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il piano regolatore del comune di Montevarchi prevede un'area di espansione residenziale a monte della chiesa del Pestello denominata "area di trasformazione residenziale AT\_R 11 – Pestello chiesa", attuabile attraverso la formazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

Il Regolamento Urbanistico vigente prevede la seguente articolazione della capacità edificatoria:

Indice territoriale = 0,10 mq/mq

Incremento in seguito all'applicazione  
di interventi di perequazione urbanistica = 0,10 mq/mq

Incremento in seguito alla realizzazione  
di interventi di edilizia convenzionata = 0,10 mq/mq

Nel nostro caso, pertanto, la capacità edificatoria complessiva insediabile nell'area risulterebbe essere pari a circa **5.000 mq di Slu, corrispondenti a 50 alloggi di 100 mq** di Slu ciascuno.

Tale previsione è evidentemente irrealizzabile in considerazione delle caratteristiche morfologiche dell'area e delle tipologie edilizie prevalenti nella zona, costituite da edifici residenziali isolati nel lotto mono o bi-familiari. Pertanto l'Amministrazione Comunale, per il presente piano attuativo, ha scelto di non localizzare interventi per edilizia convenzionata, e di ammortizzare l'intera quota secondo le modalità che verranno individuate nella convenzione.

### 1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Catastalmente l'area è contraddistinta dalle seguenti particelle:

- foglio 14	particella 572	proprietà Rosadini Anna, Bruno e Luigi, Rossi Gilda
- foglio 14	particella 576	proprietà Rosadini Anna, Bruno e Luigi, Rossi Gilda
- foglio 14	particella 577 (parte)	proprietà Rosadini Anna, Bruno e Luigi, Rossi Gilda
- foglio 14	particella 896 (parte)	proprietà Dini Natale
- foglio 14	particella 898	proprietà Dini Natale
- foglio 14	particella 900	proprietà Dini Natale
- foglio 14	particella 948 (parte)	proprietà Ciatti Carlo

sono inoltre compresi nel perimetro originario del comparto i seguenti ulteriori terreni:

- foglio 14	particella 571	proprietà Salvadori Sandro e Lapo
- foglio 14	particella 574	proprietà, Salvadori Sandro e Lapo
- foglio 14	particella 575	proprietà Salvadori Sandro e Lapo
- foglio 14	particella 558 (parte)	proprietà Naldini Nedo e Ciardi Nicla
- foglio 14	strade.	

Sia i Sig. Naldini Nedo e Ciardi Nicla che i Signori Salvadori Sandro e Lapo hanno protocollato richiesta di deperimetrazione delle loro proprietà dall'area di trasformazione.

La particella denominata "strade" appartiene al Comune di Montevarchi. In particolare si tratta della scarpata di via dei Cappuccini.

In seguito alle richieste di deperimetrazione e in conformità alla perimetrazione dell'ambito urbano del PS, con il presente piano attuativo si propone una rettifica generale del perimetro, escludendo le proprietà suddette e ampliando il perimetro dell'area di intervento a monte, fermo restando la capacità edificatoria dell'intervento.

### 1.3 INQUADRAMENTO TIPO-MORFOLOGICO

la zona d'intervento è ubicata nella parte a monte dell'abitato del Pestello, in prossimità della chiesa e del circolo ricreativo, collocandosi come ultimo intervento edilizio del tessuto urbano in questa parte del capoluogo al limite del Parco dei Cappuccini.

L'area ha la morfologia caratteristica delle pendici collinari e presenta alcune parti con pendenze accentuate, mentre in generale le pendenze sono compatibili con l'intervento previsto, senza che debbano essere previste opere particolarmente impegnative di movimenti di terra.

Il tessuto edilizio presente nei dintorni è caratterizzato dalla prevalenza del tipo edilizio della villetta mono-bifamiliare isolata nel lotto. Solo nella parte finale di via Scrivia, all'incrocio con via Mincio, si trovano palazzi multipiano condominiali.

## 2. LE PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO

L'area di trasformazione interessa una zona localizzata nella parte terminale dell'abitato di Montevarchi verso il colle dei Cappuccini, compreso all'interno del sistema insediativo previsto dal piano strutturale ed al confine con la previsione del parco collinare. Per certi aspetti si può affermare che il progetto proposto si colloca in modo consona rispetto a tale previsione, in particolare per quanto riguarda la sistemazione dell'area per il verde pubblico attrezzato che può essere interpretata come una "anticipazione" del parco.

Lo schema insediativo dell'intervento proposto è basato sulla previsione del regolamento urbanistico, anche se alcuni elementi vengono modificati per adeguare l'impianto morfologico alle effettive condizioni fisiche dei luoghi e per realizzare un intervento di bassa densità edilizia, che si inserisce in modo ottimale nel contesto edilizio esistente.

L'elemento di continuità rispetto alla previsione del piano regolatore è rappresentato dalla previsione di un'ampia zona per il verde attrezzato posta tra la chiesa ed il circolo ricreativo, nella quale è prevista la realizzazione di un percorso pedonale con aree di sosta attrezzate con panchine. Tali elementi hanno piena corrispondenza con gli "obiettivi di progetto" riportati nella scheda norma del regolamento urbanistico.

Il piano attuativo presenta alcune differenze rispetto allo strumento urbanistico. La differenza sostanziale è l'eliminazione del tratto di strada di collegamento con via dei Cappuccini, effettuata in conseguenza alla richiesta di deperimetrazione dei sig.ri Salvadori.

Lo schema di lottizzazione presenta anche differenze meno sostanziali rispetto allo schema del Regolamento Urbanistico. In particolare queste differenze consistono nell'eliminazione del percorso pedonale sul margine dell'intervento verso via Senio, in quanto si ritiene che tale opera

rivista uno scarso interesse pubblico e presenti notevoli difficoltà di realizzazione e di manutenzione.

Dato che la lottizzazione verrà attuata da una pluralità di soggetti diversi (imprese e privati), il piano attuativo contiene un livello prescrittivo riferito ai lotti edificabili, piuttosto "alto" per non vincolare eccessivamente l'attuazione delle previsioni e, al contempo, per non impegnare l'amministrazione in future "varianti tipologiche" che dovessero essere richieste per consentire l'approvazione di progetti architettonici diversi da quelli indicati nel presente piano.

Pertanto ci siamo limitati a fornire, per ciascun lotto, le indicazioni dimensionali di riferimento, ritenendo che questi elementi possano comunque guidare in modo univoco la progettazione architettonica.

Tuttavia il piano attuativo contiene indicazioni tipologiche dei fabbricati utili soprattutto per orientare l'inserimento degli edifici nei lotti, adeguandosi al naturale andamento del terreno. Proprio per raggiungere questo obiettivo è consentito di localizzare le autorimesse pertinenziali dei fabbricati ubicati "a monte" della strada di lottizzazione direttamente sul confine del lotto, generando un andamento dei fabbricati a gradoni, discendente verso la strada.

Per perseguire l'obiettivo di realizzare comunque un intervento che abbia caratteristiche di unitarietà formale almeno nei principali elementi architettonici, sono stati individuati alcuni elementi prescrittivi definiti *lineari*, e sono stati codificati precisamente i materiali ammessi per le parti esterne degli edifici, oltre a presentare un dettagliato progetto delle recinzioni dei lotti.

Il piano attuativo, in ottemperanza alle norme vigenti, pone particolare attenzione alla realizzazione di edifici a basso consumo energetico e, pertanto, riporta alcune indicazioni e prescrizioni da seguire nella progettazione degli edifici. In particolare, oltre ai requisiti passivi e attivi per il confort termico, è prescritta la realizzazione nei resede di pertinenza di vasche di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare a fini irrigui. Tale prescrizione, oltre che consentire un migliore sfruttamento della risorsa, consente anche di trattenere le acque meteoriche evitando un immediato rilascio in fognatura.

### 3. IL CALCOLO DELLE SUPERFICI E VERIFICHE URBANISTICHE

Tutte le aree su cui sono previste le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute al comune di Montevarchi, successivamente alla loro realizzazione ed al conseguente collaudo.

Tali aree, meglio individuate nelle tavole allegate, sono quelle interessate dalla viabilità, dai parcheggi, dal verde pubblico, e dai marciapiedi, nonché da tutte le reti infrastrutturali e dei servizi.

Nelle norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici sono dettagliatamente verificati i parametri urbanistici del presente intervento rispetto alle disposizioni della scheda norma del regolamento urbanistico vigente.

In particolare le verifiche sono riferite alle superfici per le opere di urbanizzazione (strada, verde pubblico e parcheggi) nonché alle superfici complessive dell'intervento (superficie territoriale e fondiaria).

La dotazione di aree per standards relativi alle opere di urbanizzazione primaria è stata verificata in rapporto alle quantità minime e al loro costo, così come previsto dalla delibera C.C. n°104 del 23/11/2006 in applicazione dell'art. 28 della L.1150/1942.

#### **4. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il presente progetto definisce in modo preciso e vincolante tutte le opere di urbanizzazione primaria precisando sia planimetricamente che altimetricamente, con disegni d'insieme e particolari costruttivi i vari elementi che costituiscono le aree pubbliche.

La progettazione si è orientata alla ricerca di qualità nella scelta dei materiali per il trattamento delle superfici calpestabili. La differenziazione delle pavimentazioni è particolarmente curata, così come l'individuazione delle essenze arboree da porre a dimora.

Per la progettazione ed i materiali da utilizzare nelle aree per il verde pubblico, si sono presi a riferimento i percorsi realizzati dal comune nel Parco dei Cappuccini, in modo da realizzare un intervento omogeneo e compatibile con quanto già realizzato.



*L'area del Parco dei Cappuccini realizzata dal Comune.*

Il progetto prevede una doppia rete di fognature in conformità alle disposizioni igienico sanitarie vigenti.



La fognatura delle acque meteoriche è prevista lungo le strade di lottizzazione da realizzare all'interno del comparto. La fognatura di progetto è esito di uno studio accurato che ha tenuto conto dello stato della rete presente nella zona.

Pertanto la rete di smaltimento delle acque meteoriche è stata progettata in funzione del recapito finale (fognatura esistente), per cui il dimensionamento, la forma e, soprattutto, la sezione della tubazione rispondono completamente alla funzione richiesta. Per evitare che l'intervento possa aggravare in modo determinante il carico sulle fognature esistenti, parte delle acque meteoriche verranno convogliate in una vasca volano posta nell'area per il verde pubblico. Anche per tale opera si fa riferimento a quella del Parco dei Cappuccini.



La fognatura delle acque nere sarà impostata lungo le strade interne al comparto. Questa fognatura raccoglierà le acque reflue dei fabbricati e sarà convogliata nella rete esistente su via Scrivia.

Acqua e gas saranno forniti alla lottizzazione mediante nuove reti di distribuzione realizzate nelle strade interne, e saranno allacciate alle tubazioni esistenti che si trovano lungo via Scrivia.

La rete di distribuzione dell'acqua potabile sarà realizzata secondo le indicazioni ed i particolari tecnologici forniti dall'ente erogatore del servizio.

La linea dell'Enel per la fornitura di energia elettrica ad ogni singolo alloggio sarà derivata, tramite apposito armadietto, da quella esistente posta lungo via Scrivia e via dei Cappuccini.

La linea della Telecom sarà derivata, mediante pozzetto di giunzione, dalla linea esistente posta lungo via Scrivia e via dei Cappuccini.

Per la pubblica illuminazione delle strade è prevista la messa in opera di pali di mt. 9,00 di altezza. Tale illuminazione sarà predisposta lungo gli assi viari principali, mentre i vialetti pedonali del verde pubblico saranno dotati di pali dello stesso tipo dei precedenti, ma di mt. 5,00 di altezza. L'alimentazione di tutti i punti luce verrà derivata da un nuovo quadro di comando in modo da creare una nuova isola luminosa. Tutti i corpi illuminanti saranno a led, per un minore consumo energetico, e del tipo "cut-off" per ridurre l'inquinamento.

Tutti gli elaborati progettuali delle reti di urbanizzazione sono stati redatti secondo le indicazioni rilasciate dai vari enti gestori dei servizi.