

COMUNE DI PONTASSIEVE

Provincia di Firenze

AMPLIAMENTO DEL CENTRO ABITATO DI MONTELORO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

(ART. 62-63 del Regolamento Urbanistico Comunale)

RELAZIONE TECNICA

Proprietà: Bagnacavallo srl – Flli Ciapetti

Progettista: Arch. Guido Ciapetti

Luglio 2019

AMPLIAMENTO DEL CENTRO ABITATO DI MONTELORO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

RELAZIONE TECNICA

Cenni storici

L'attuale conformazione del centro abitato di Monteloro è il risultato di successive addizioni temporali sul percorso matrice dell'attuale via di Monteloro che collegava, oltre alla antica Pieve di Monteloro, anche la località di Gricigliano e attraverso l'attuale strada vicinale di Caprandola la località Valle, e da qui si raggiungeva rispettivamente il fondovalle di Sieci e Compiobbi; in ordine storico si ha la ex casa colonica di Bagnacavallo con i suoi annessi che è sempre esistita come presidio territoriale della ex fattoria di Gricigliano, poi le prime costruzioni di inizio novecento che si attestano sul filo stradale (le due case quadrangolari ravvicinate, la casa di fronte al ristorante che si trova all'incrocio tra la Via di Gricigliano e Via di Monteloro e successivamente la piccola abitazione che si affaccia su ambedue le vie), poi le costruzioni degli anni '60-70 con distacco dal filo stradale che sono i due fabbricati del ristorante e la villetta di fronte alla piazza-parcheggio pubblico, successivamente la costruzione negli anni novanta di una bifamigliare a completamento dell'area tra questi due edifici e infine negli anni '2000 si ha la costruzione dell'edificio bifamigliare in stile novecento contiguo a quello storico, la ristrutturazione e ampliamento dell'ex fienile della colonica in casa monofamigliare e la ristrutturazione della ex casa colonica in edificio plurifamigliare.

Descrizione dell'area oggetto di ampliamento

L'area si trova a valle del centro storico, in zona defilata rispetto alle visuali principali e dalla via di comunicazione principale, sulla direttrice secondaria della via vicinale di Caprandola, adibita a coltivazioni promiscue di olivo e vite a filari alternati (in abbandono) della ex casa colonica di Bagnacavallo; rispetto all'area prevista dal RUC di circa 14.000 mq. , si limita la superficie di lottizzazione a mq. 8445 escludendo la parte più a valle: morfologicamente si tratta di una striscia a forma trapezoidale allungata, con larghezza media di m. 40 e lunghezza m. 185 con una piccola propaggine ad est all'attacco del centro storico, posta in leggero declivio, rispetto all'abitato storico, con pendenze medie dell'11%, più accentuate verso nord-ovest e meno ripide verso sud-est che vanno dalla quota + bassa di 404 m.s.l. alla quota + alta di 421 m.s.l.

Urbanisticamente l'area si attesta all'incrocio tra via di Monteloro e via di Caprandola nello spazio di fronte all'ex casa colonica tra i due edifici della bifamigliare e dell'ex fienile, prosegue per un tratto della vicinale di Caprandola e poi un filare di aceri campestri ne delimita la profondità.

Riferimenti urbanistici

Già dal Piano Regolatore del 1976 si prevedeva, per tale area, una espansione edilizia di circa mc. 5.700 limitata all'intorno del centro abitato che l'Amministrazione ha successivamente voluto regolare a mc. 5.000 e spalmare a valle del centro abitato con l'approvazione, dopo alterne vicende, della variante generale al Prg con delibera di Giunta Regionale n. 23 del 14.01.2002.

Attualmente il RUC prevede per tale area, denominata ML1, una SUL di mq. 1550 corrispondente ai mc. 5000 del precedente piano, mentre la proposta del progetto di lottizzazione limita la SUL riducendola a mq. 820 con una volumetria di mc. 2624.

Descrizione del progetto

All'attacco dal centro abitato si prevede la strada carrabile di progetto sensibilmente staccata rispetto alla posizione dell'attuale strada vicinale in modo da lasciare una fascia di rispetto pavimentata di fronte all'abitazione dell'ex fienile che si attesta proprio sulla strada vicinale medesima; tale disposizione consente di prevedere, a sx della strada, un'ampia zona di uso pubblico, in parte pavimentata a monte e in parte destinata a giardino pubblico con percorsi pedonali a valle; tale area pubblica può funzionare come polo di aggregazione, in termini di servizi e aree pedonali, sia dell'abitato esistente che della nuova espansione riqualificando il tessuto storico con l'inserimento di una piazzetta pavimentata in leggera pendenza e due gradoni di sedute in piano dalla quale si scende verso il giardino pubblico con percorsi pedonali in parti usufruibili anche da persone con ridotte capacità motorie. Conclusa l'area pubblica ed i primi due lotti edificabili (lotti n. 1-2), la strada svolta di circa 90° rispetto alla vecchia vicinale, per servire la nuova edificazione che si attesterà sopra la strada dove sono previsti lotti con edifici monofamigliari, mentre sul lotto n.1 che si attesta sul lato della ex strada vicinale è previsto un edificio bifamigliare; in corrispondenza della svolta suindicata riprende il percorso della strada vicinale che viene leggermente spostata e ampliata per accedere al lotto n.1;

La fascia di edifici sopra strada viene allineata all'edificato esistente del centro abitato e secondo il declinare delle curve di livello in direzione quasi perpendicolari ad esse in modo da sfalsare le volumetrie e gli affacci, mentre l'edificio del lotto n.1 si attesta in allineamento alla strada (ex vicinale) e all'ex fienile ristrutturato soprastante; in fondo a alla strada carrabile, a valle nella parte sx dell'area, viene prevista una mini rotatoria d'inversione; dalla rotatoria risalendo la strada si attestano i parcheggi pubblici costituiti da piazzole di n. 2-3 posti auto + spazio di manovra alternati da aiuole con nuove piante di olivo a dimora e contornati da una fascia a verde per un totale di n. 13 posti auto; la fascia pavimentata, sempre contornata dal verde, si conclude prima della svolta con un'isola ecologica.

La strada carrabile a doppia corsia si sviluppa quasi rettilinea fino alla svolta, mentre dalla svolta alla fino alla rotatoria risulta in perfetto rettilineo; tutti i tratti stradali rettilinei sono a doppia corsia di circolazione di m. 2,75 ciascuna + zanella di cm. 40, e sono previsti con asfalto ad alta tenuta stradale; nel tratto in curva dove la strada svolta le corsie si allargano a + di m. 4,00 per consentire un agevole curvatura anche per automezzi ingombranti, è previsto inoltre di riallargare il tratto di vicinale a m. 5,50 per facilitare eventuale cambio di direzione per detti automezzi; nella rotatoria d'inversione la larghezza della corsia stradale è di circa m. 3,0 con la previsione di slarghi per eventuali manovre di correzione.

Ai lati della strada si attestano i marciapiedi di larghezza m. 1,30 nel tratto piazzetta-giardino pubblico fino alla svolta, e m. 1,10 nel tratto rettilineo sul lato dei lotti edificabili; in corrispondenza degli ingressi pedonali e carrabili ai lotti sono previsti degli slarghi in piano in modo da consentire l'inversione di marcia per persone dotate di sedia a ruote; tali marciapiedi, realizzati in masselli autobloccanti anticati color cotto antico e cordonato in cls, sono previsti nella logica di raggiungere rispettivamente l'area pavimentata e il giardino pubblico, i lotti edificabili lungo la ex strada vicinale, l'area agricola oltre l'edificato e le singole abitazioni di nuova realizzazione fino alla rotatoria.

Nella rotatoria d'inversione la parte pavimentata pedonale è prevista all'interno della rotatoria medesima, realizzata come i marciapiedi fa da contorno ad un'aiuola a verde con al centro una nuova pianta di olivo.

Tutti i parcheggi e parte della rotatoria sono contornati da aree a verde di margine con arbusti e cespugli, così come la piccola scarpata nella zona di verde pubblico.

L'area in basso a sx, al di fuori dell'area di lottizzazione, ma entro il limite dell'area prevista dal RUC, potrà aver funzione di raccordo con la strada di servizio di accesso al depuratore, di

raccordo delle canalizzazioni delle reti elettriche e telefoniche che provengono dal basso della lottizzazione e disponibile per eventuali dotazioni tecnologiche e impiantistiche per i servizi collettivi (cabine di trasformazione elettrica, impianto di depurazione etc.).

Impianto idrico e depurazione-Impianto d'illuminazione-Impianto del gas-Rete Telecom

La rete degli impianti e le specifiche di progetto sono specificate nel progetto schematico delle opere di urbanizzazione che fa parte degli elaborati del piano di lottizzazione.

Implicazioni paesaggistiche con riferimento al RUC e al PIT

L'intervento non è inserito in area vincolata dal punto di vista paesaggistico; comunque l'area si trova in posizione defilata rispetto ai coni visuali principali della via Comunale di Monteloro; per vedere l'area in tutta la sua estensione è necessario posizionarsi sulla collina opposta a qualche km. di distanza come è stato fatto nell'inserimento fotorealistico a corredo del progetto che ha come punto di visuale la località Pretinovo (comune di Fiesole) che si trova sulla strada che conduce a Compiobbi; anche dal basso a valle, in area agricola lontano dalle vie di comunicazione principali, si ha una percezione ravvicinata e parziale del nuovo edificio.

Per il conseguimento degli obiettivi previsti per l'ambito ML1-Monteloro del RUC è previsto:

Riguardo conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno:

- di posizionare i fabbricati secondo il declinare delle curve di livello in direzione quasi perpendicolari ad esse in modo da limitare scavi e riporti di terreno

Riguardo al mantenimento dell'attuale allineamento degli edifici su Via di Monteloro:

- di allineare la fila edificata, sottostante il centro abitato, agli edifici esistenti su via di Monteloro

Riguardo al mantenimento della viabilità esistente:

- l'allargamento della via comunale nel tratto d'ingresso alla nuova edificazione e di riutilizzare ed allargare il tracciato della strada vicinale di Caprandola per tutta la profondità dell'area di lottizzazione.

Indicazioni e prescrizioni del P.I.T. con riferimento alla zona specifica:

Invariante I -sistemi morfogenetici : Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CTVd)

Invariante II – caratteri del paesaggio: Nodo degli agriecosistemi

Invariante III – caratteri dei sistemi insediativi: Tessuti urbani a prevalente funzione

residenziale e mista
(T.R.5. Tessuto puntiforme)

Invariante IV - caratteri morfotipologici: Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalente

Ambito di paesaggio: Ambito 7 (Mugello)

Obiettivi del PIT con riferimento alle implicazioni paesaggistiche:

L'obiettivo n. 15 del PIT è quello di *“tutelare l'integrità morfologica dei centri storici collinari, evitando ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali, salvaguardando le relazioni con gli intorno agricoli e le visuali panoramiche”*.

L'obiettivo N.19 :*“ favorire azioni volte a mantenere la continuità della rete di infrastrutturazione paesistica ed ecologica composta da siepi e filari arbustivi e arborei”*.

Come specificato anche rispetto agli obiettivi del PIT vengono mantenute le caratteristiche dell'attuale centro abitato sia morfologiche sia visuali in quanto l'ampliamento è previsto a valle del crinale riproponendo lo stesso tessuto di aggregazione del centro abitato, salvaguardando sia le visuali verso valle, in quanto il nuovo edificato è posto ben al di sotto dell'attuale, sia le visuali verso il centro abitato.

Infine per quanto riguarda le caratteristiche di mitigazione, l'area attualmente è contornata a nord da un doppio filare alberato di pini e cipressi in corrispondenza della fascia edificata sopra strada, ad est da una barriera di ceduo (carpini frassini e querce) a delimitare visivamente l'edificio sulla vicinale, a sud ovest, lungo la strada e i parcheggi, è presente un filare alberato di aceri campestri che servivano di sostegno per la coltivazione della vite a delimitare visivamente il limite della lottizzazione e far da continuità paesistica con l'area agricola. Viene inoltre mantenuta la maglia agricola del filare di olivi sul lato soprastante la nuova strada di lottizzazione in quanto sia l'edificazione sia la strada sono state posizionate parallele ai medesimi.

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie sono del tipo terra tetto mono-bifamiliari con 2 piani fuori terra + piano interrato con logge, terrazze e giardino di pertinenza; per la simulazione foto-realistica sono stati dettagliati in pianta e prospetto n. 2 fabbricati di cui 1 monofamiliare e 1 bifamiliare in modo da coprire tutto l'edificato di progetto. Lo stile progettuale è quello tipico delle case

rurali formate da volumi più bassi in aggiunta al corpo principale più alto con tetti a capanna in modo da riprendere le caratteristiche del tessuto edilizio dell'abitato storico.

Lo sviluppo in pianta prevede al piano terreno una zona giorno formata da ampio soggiorno, posizionato in corrispondenza della loggia di entrata, una cucina pranzo, una cameretta e un bagno, eventuale ingresso di servizio, mentre al piano primo una camera matrimoniale, una cameretta ed un bagno con relative terrazze. Per il calcolo della SUL (in pianta contornata in rosso) si considerano le scale interne e i muri esterni di cm. 25 escludendo lo spessore di isolamento a cappotto di cm. 10; la SUL, così calcolata a titolo di esempio, è stata prevista di mq. 102 per le abitazioni in bifamigliare e mq.123 per le abitazioni monofamigliari.

Dettagli urbanistici del piano di lottizzazione

Superficie territoriale da RUC	= mq. 13737
Superficie di lottizzazione	= mq. 8445
S.U.L. consentita da RUC	= mq. 1550
Superficie fondiaria	= mq. 5359
S.U.L. di progetto	= mq. 820
S.U.L. suddivisa per proprietà: Bagnacavallo	= mq. 574 (70,0%) lotti n. 1-2-3-4
F.lli Ciapetti	= mq. 246 (30,0%) lotto n. 5
Unità immobiliari da RUC	= n. 13
Unità immobiliari di prog.	= n. 7
Fabbricati	= n. 6 di cui 1 bifamigliare e 5 monofamigliari

Verifica aree pubbliche da cedere al Comune

Totale aree pubbliche mq. 3086 di cui:

All'interno del comparto = mq. 2942

All'esterno del comparto = mq. 144

Verifica standards minimi d.m. 1444/68

Gli standard minimi per aree verdi e parcheggi sono calcolati secondo il n. degli abitanti equivalenti come descritto nella tabella seguente:

abitanti equivalenti $820/25 = n. 33$ mc. $2624/80 = n. 33$

aree totali standards $33 \times 18 = mq. 594$

verde pubblico = mq. $650 > 297$ (9×33) di cui:

aree pavimentate = mq. 380

aree verdi = mq. 270
parcheggi n. 13 p.a.+spazi man. = mq. 200>83 (2,5x33)
totale aree verde pubbl.+parch. = mq. 850>594 (33x18)

Lotti edificabili

L'area destinata alla realizzazione di edifici residenziali, di cui all'art. 4.2 delle Norme tecniche di attuazione e rappresentata nella tav. n. 10, è suddivisa in n. 5 lotti con le seguenti specifiche per ogni lotto:

1.	lotto n. 1 .	Sup. mq. 1071	n. 2 u.i.	n. 1 edificio bifamigliare
2.	lotto n. 2	sup. mq. 783	n. 1 u.i.	n. 1 edificio monofamigliare
3.	lotto n. 3	sup. mq. 848	n. 1 u.i.	n. 1 edificio monofamigliare
4.	lotto n. 4	sup. mq. 871	n. 1 u.i.	n. 1 edificio monofamigliare
5.	lotto n. 5	sup. mq. 1786	n. 2 u.i.	n. 2 edifici monofamigliari

Le suddette superfici dei lotti edificabili potranno variare in compensazione fra i lotti medesimi fino ad una percentuale del + o - 10%.

Basi cartografiche di supporto

- C.T.R. scala 1:2000 - catasto fabbricati-terreni per il rilievo e la planimetria di progetto
- Ortofoto della Regione Toscana, volo anno 2013 per il planivolumetrico
- Foto dal satellite di Google per l'inserimento paesaggistico planimetrico e la documentazione fotografica

Pontassieve, 10 luglio 2019

Il tecnico
Arch. Guido Ciapetti

Allegati: n. 15 tavole grafiche di progetto