

PIANO ATTUATIVO “LE GRAZIE” ZONA RESIDENZIALE - COMMERCIALE - TURISTICO RICETTIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il presente progetto di Variante riguarda il PdL “Le Grazie - Casetta” nella versione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 29/11/2017.

La variante al PdL presentata riguarda le sole previsioni del **LOTTO 3**. Per gli altri lotti ancora da edificare (**LOTTO 1.2, 1.3 e 4**) sono confermate nel disegno e nella tipologia le soluzioni del progetto di PdL già approvato, che gli elaborati grafici riportano pedissequamente.

La presente variante non comporta aumento della superficie netta (Sn) né della superficie coperta (Sc), inoltre la variante non modifica le altezze previste dal Piano originario né modifica il perimetro del piano e dei relativi lotti.

UBICAZIONE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO

L'area in oggetto è ubicata alla periferia nord-ovest del Comune di Colle di Val d'Elsa, su Via Volterrana, arteria di collegamento verso Ovest (Volterra, San Gimignano, ecc.). L'area è così delimitata:

- a ovest da fabbricati esistenti commerciali
- a est da area agricola
- a sud dalla Via Volterrana
- a nord da fabbricati esistenti di civile abitazione

L'area è prevalentemente pianeggiante.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PDL.

Il piano di lottizzazione "Le Grazie Casetta" è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 15/03/2012; mentre con delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 07/11/2013 e n. 93 del 23/11/2015 sono state rispettivamente approvate la variante n. 1 e n. 2 allo stesso.

Con successiva delibera di Consiglio Comunale n° 89 del 29/11/2017 veniva approvata la variante n. 3 al suddetto Piano particolareggiato.

La convenzione conforme a quanto disposto dall'art. 28 della L. 1150/1942 s.m.i. è stata firmata fra il Comune e il lottizzanti in data 13/12/2013.

Gli elementi caratterizzanti del PdL Le Grazie sono i seguenti:

- cessione gratuita di aree pubbliche della superficie di mq. 6.966 circa e disponibilità alla cessione gratuita dell'area interessante la rotatoria
- formazione di fabbricati ad uso residenziale civile con le seguenti tipologie e caratteristiche tecniche costruttive e precisamente:
 - tipologia residenziale in edificio in linea e a schiera, a due piani fuori terra e piano sottotetto non abitabile (lotto 1.1 lotto 1.2)
 - tipologia residenziale in edificio in linea e terra-tetto, a due piani fuori terra con piano interrato e piano sottotetto non abitabile (lotto 2)

- tipologia mista residenziale e turistica in edificio plurifamiliare a due piani fuori terra e piano sottotetto non abitabile (lotto 3)
- tipologia commerciale/servizi alla persona in edificio in linea a due piani fuori terra con piano interrato (lotto 4)
- Le aree pubbliche della superficie di mq. 6.966 riguardavano la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo e comprendevano:
 - realizzazione delle strade di lottizzazione
 - realizzazione della rotatoria di accesso,
 - realizzazione della pista ciclabile
 - realizzazione di parcheggi pubblici,
 - realizzazione di illuminazione pubblica
 - realizzazione di tutte le utenze a servizio dei lotti e di tutti sottoservizi fra cui impianto di fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, gas.

Pertanto le opere di Urbanizzazione previste nell'area di Trasformazione che ha generato il citato piano attuativo, sono state tutte realizzate e collaudate come da Collaudo Tecnico Amministrativo redatto da Ing. Roano Braccini e approvato con Determinazione Responsabile Gestione Territorio e Servizi Tecnici n. 446 del 13.06.2018.

Con la stessa Determina tutte le opere di Urbanizzazione sono state prese in carico dal Comune di Colle di Val d'Elsa. Si considera pertanto adempiuto quanto disciplinato nella convenzione a Lottizzare sopra citata.

Per quanto riguarda la parte edificata privata, fra i fabbricati ad uso residenziale civile previsti nel PdL sono stati realizzati gli interventi di edilizia residenziale relativi ai lotti 2 e lotto 1.1.

MOTIVAZIONI PER LA VARIANTE URBANISTICO-TIPOLOGICA DEL LOTTO 3

Le motivazioni di variazione del Lotto 3 scaturiscono dalle nuove tendenze dell'abitare a seguito della pandemia che ha diffuso la necessità di avere una casa più ibrida, fatta da nuovi spazi principe dove mangiare e dormire, ma anche divertirsi e lavorare. La nuova abitazione per la famiglia, da una parte vede lo sviluppo di una zona giorno fluida e suddivisa in tre macro-aree: living multifunzione, dining e relax&gioco e dall'altra la necessità di evitare di vivere in spazi confinati usando gli spazi esterni dove spostare molte funzioni della vita familiare.

Prende via da questa impostazione l'uso di tipologie mono o bifamiliari che riconfigurano le forme e le trame degli interventi edilizi, andando più verso il disegno di pezzi di città-giardino piuttosto che verso forme urbane aggregate.



Questa diversa tipologia urbanistica fa scaturire numerosi vantaggi per l'impatto ambientale del nuovo insediamento. Infatti essa tende a diminuire la quantità volumetrica del costruito portando verso un costruito più qualitativo e con maggiore presenza di spazi verdi ed alberati, andando anche a valorizzare l'attuale tendenza di minor consumo di suolo, e di maggiore permeabilità dei suoli e di minor impatto ecologico delle abitazioni che diventano quindi molto più sostenibili.

Per tutti questi motivi il Lotto 3 viene modificato secondo i seguenti principi:

- Realizzare unità indipendenti mono o bifamiliari.
- Valorizzare il distanziamento tra unità con gli spazi verdi
- Diminuire i volumi complessivi del lotto 3
- Diminuire la previsione turistico ricettiva in quanto legata a soluzioni di vita in spazi più ristretti

LA VARIANTE AL LOTTO 3

Il progetto di variante prevede la modifica dell'impianto urbanistico e tipologico del solo lotto 3 e l'introduzione di un intervento marginale nel lotto 5.

Come detto, la soluzione scaturisce dalla nuova domanda del mercato residenziale che dopo la pandemia ha teso a concentrare le richieste su soluzioni che privilegiano tipologie residenziali indipendenti e dotate di spazi verdi esclusivi.

Per questo motivo la proprietà intende rivedere la previsione del lotto 3 del PdL Le Grazie che prevedeva l'insediamento di un grande edificio ad L che si sviluppava su due piani per una lunghezza di circa 40 ml, sostituendolo con tipologie meno invasive. Infatti erano previsti appartamenti ricettivi ed appartamenti privati in una soluzione formale che bloccava la vista sulla campagna circostante.

Con la nuova soluzione si riduce l'indice RU del lotto 3 che passa da 0,33 a 0,28, di conseguenza la Capacità Edificatoria passa da Sn 1.198,56 a Sn 1.013,00. In particolare avremo Sn 800,00 di destinazione residenziale e Sn 213,00 di destinazione Turistico Ricettiva.

La nuova soluzione proposta riduce l'impatto dell'insediamento sul luogo prevedendo un edificato più contenuto costituito da quattro edifici che per gli aspetti formali ed ambientali tendono a privilegiare aspetti insediativi tipici di aree rurali, integrandosi con la campagna circostante.



In particolare le modifiche riguardano le due tipologie di intervento già previste nel PdL vigente nel modo seguente:

1. Soluzioni tipologiche che riducono l'impatto dell'insediamento sul luogo prevedendo un edificio più contenuto costituito da quattro edifici che per gli aspetti formali ed ambientali tendono a privilegiare aspetti insediativi tipici di aree rurali, integrandosi con la campagna circostante.
Prevista destinazione d'uso Residenziale
Sn 800 mq
2. Una demolizione e ricostruzione con ampliamento della parte di volumi esistenti ubicata all'estremità ovest del lotto 3 nell'area dove è attualmente ubicata la piscina ed in area già utilizzata per attività sportive private.
Prevista destinazione d'uso Turistico Ricettiva
Sn 213 mq

Le modifiche che riguardano la tipologia 1 comprendono i seguenti temi:

- a) Realizzazione di 4 edifici residenziali mono o plurifamiliari di taglia ridotta e circondati ciascuno da area verde privata.
- b) Riconfigurazione delle livellette del terreno che vengono ora a conformarsi alle caratteristiche del nuovo insediamento e quindi viene a creare piani diversi e sfalsati per ogni edificio insediato di circa 1 mt seguendo maggiormente le livellette del terreno originario che va a degradare da sud-ovest a nord-est verso il fosso esistente.
- c) La Riconfigurazione delle livellette del terreno ottiene anche l'obiettivo di ridurre i movimenti di terra che nella soluzione precedente portava in alcuni punti riporti anche di 3,5 mt, mentre ora il riporto massimo si riduce alla metà.
- d) Il lotto sarà schermato da arbusti su tre lati piantumati e da piantumazione sempre verde sul lato nord in corrispondenza del fosso.
- e) I singoli edifici saranno recintati con siepi, reti e muretti in pietra e per l'accesso potranno essere usati cancelli in metallo.

Per la tipologia 2 ci sono i seguenti temi

- a) Realizzazione di un edificio turistico ricettivo a tipologia mista in sostituzione di un edificio minore posto in pertinenza al lotto 5. Esso sarà autonomo rispetto all'edificio circostante esistente e integrato con il contesto in modo efficace ed armonico.
- b) A servizio di tale intervento e del vicino centro sportivo sono previsti 8 posti auto incidenti in parte nel lotto 5 ed in parte sul lotto 3 ma fruibili attraverso la strada interna di collegamento ai lotti ed al Centro sportivo.

Altezze dei fabbricati e distanze dai confini del lotto rimangono le stesse del PdL vigente.

PREVISIONI ALTRI LOTTI NON VARIATI

Attualmente rimangono da realizzare gli interventi relativi ai lotti 1.2, 1.3 con tipologia residenziale, il lotto 3 dove si prevedeva tipologia mista residenziale e turistica e lotto 4 con tipologia commerciale/servizi alla persona.

Per gli altri lotti ancora da edificare (LOTTO 1.2, 1.3 e 4) sono confermate nel disegno e nella tipologia le soluzioni del progetto di PdL già approvato.

VINCOLI URBANISTICI E AMBIENTALI

Per quanto riguarda lo strumento urbanistico vigente, l'area è classificata in zona definita "ATPA-C" (art. 124 delle NTA); per quest'ultima il R.U. prescrive che, in sede di redazione del Piano Particolareggiato, particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti legati alla qualità architettonica ed alla sostenibilità ed efficienza energetica del costruito.

Non esiste vincolo paesaggistico e pertanto tale ambito non è soggetto ad altre normative aggiuntive.

L'area è assoggettata a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

Rischio idraulico A seguito dell'approvazione della perimetrazione idraulica degli ambiti a rischio idraulico del Comune di Colle redatta in ottemperanza alla legge regionale 24 luglio 2018, n. 41 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49" si precisa che ai sensi del disposto dell'art 17 della 41/2018 le disposizioni del dettato legislativo non vengono applicate nel caso della presente Lottizzazione in quanto trattasi di piano attuativo già convenzionato ed in parte già realizzato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree sottoposte a variante del Lotto 3 sono di Proprietà della Soc. La Ginestra S.r.l. e risultano così censite al catasto:

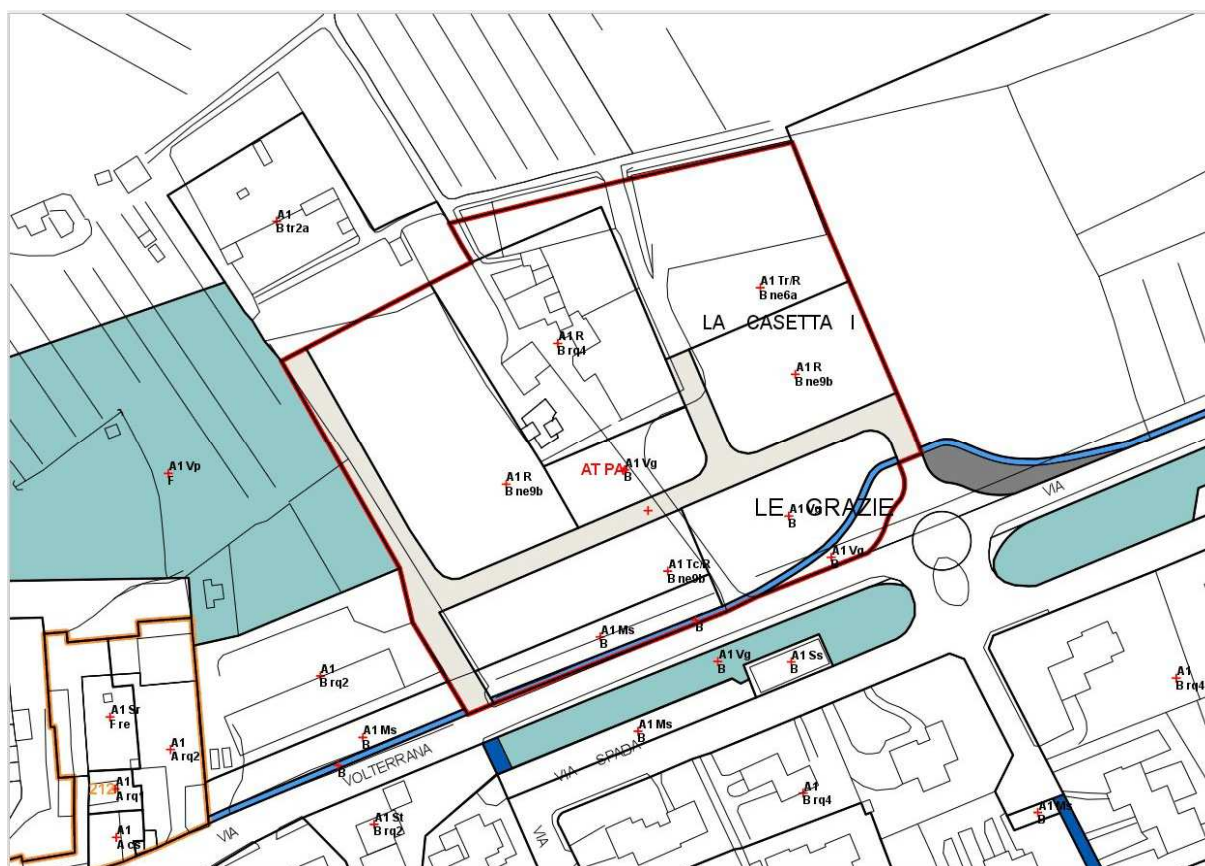
p.lla 885 già 607/b	di mq.	56;
p.lla 839 già 518/b	di mq.	33;
p.lla 842 già 522/b	di mq.	24;
p.lla 855 già 524/b	di mq.	24;
p.lla 852 già 523/b	di mq.	3;
p.lla 893 già 634/e	di mq.	22;
p.lla 887 già 608/a	di mq.	631;
p.lla 889 già 608/c	di mq.	4;
p.lla 882 già 606/a	di mq.	1978;
p.lla 884 già 607/a	di mq.	113;
p.lla 838 già 518/a	di mq.	162;

p.la 854 già 524/a di mq. 114;
p.la 851 già 523/a di mq. 85;
p.la 894 già 634/f di mq. 109;
p.la 634 già 634/a di mq. 4382;

Comunque l'imponibile catastale dei proponenti risulta essere > 75% del totale delle aree del PdL come da L.R. 1/2005, art 66.

DIRITTI EDIFICATORI

Il R.U. prevede tre comparti con funzioni residenziali e miste residenziali/turistiche e residenziali/commerciali oltre ad aree a verde e parcheggio pubblico.



Il PdL presentato costituisce modesta variante al Piano di Lottizzazione vigente "Le Grazie Casetta". Infatti la variante non comporta aumenti della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione degli standard urbanistici dello stesso, e per queste ragioni la stessa può essere ascrivibile alla fattispecie normata dall'art.112 pertanto potrà essere proposto un iter di formazione semplificato ai sensi del medesimo articolo.

INDICE TERRITORIALE

Gli indici edificatori sono distinti lotto per lotto e portano la capacità edificatoria complessiva pari a

4.939 mq di Sn così articolata:

TABELLA INDICI EDIFICATORI VARIATA

		Sup. fondiaria mq	Indice RU (Sn/Sf)		Capacità edifica- toria mq di Sn	Rc = Sc/Sf	Superficie coperta mq di SC	Tipi di intervento am- messi
Lotto 1.1	Residenziale	1.128,00	ne9b	0,5	564,00	0,35	394,8	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.
Lotto 1.2		1.289,00			644,50		451,15	
Lotto 1.3		1.323,00			661,50		463,05	
Lotto 1.4		1.997,00			998,50	0,35	698,95	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.
Lotto 3	Misto: turistico e resi- denziale	3.632,00	ne6a	0,28	1.013,00 di cui	0,35	1.271,20 di cui	
					Nuova edifica- zione Sn = 800,00 mq		Nuova edificazione SC = 1.141,00 mq	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.
					Demolizione con Rico- struzione ed Amplia- mento Sn = 213,00 mq		Demolizione con Rico- struzione ed Amplia- mento SC = 130,00 mq	Interventi su edificato come da art. 116 R.U.
Lotto 4	Misto: commerciale e residenziale	1.589,37	ne9b	0,5	794,69	0,35	556,2795	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.

In rosso sono riportate le parti variate degli indici e diritti edificatori.

Firenze, 20 giugno 2022

Arch. Antonio Marcon