

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il presente progetto di Variante (Variante 5) riguarda il PdL “Le Grazie - Casetta” nella versione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 29/09/2022 (Variante 4).

La variante al PdL presentata riguarda le sole previsioni dei **LOTTO 1.2, 1.3 e LOTTO 4**. Per gli altri lotti ancora da edificare (**LOTTO 3**) sono confermate nel disegno e nella tipologia le soluzioni del progetto di PdL già approvato (Variante 4), 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 macrolotti. Riunisce in unico lotto (Lotto 1.2) i sub lotti 1.2 e 1.3, mantenendo la medesima estensione planimetrica.

Si precisa inoltre che per il lotto 4 gli indici subiscono correzione solo a seguito di eliminazione di refuso riscontrato nei documenti originari di approvazione. Si precisa a riguardo che le varie versioni del piano di lottizzazione presentate nel corso degli anni, riportano nelle tabelle di sintesi una superficie fondiaria di 1.589,7 mq per il lotto 4. Nelle stesse la perimetrazione del lotto 4 risulta esattamente corrispondente a quella rilevabile dal Regolamento Urbanistico vigente, dove il lotto 4 misura 1.704 mq di superficie fondiaria. Pertanto per mero ripetuto refuso il lotto 4 non è mai stato riportato nella corrispondenza con il RU.

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.

Con successiva delibera di Consiglio Comunale n° 102 del 29/09/2022 veniva approvata la variante n. 4 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.

Le opere di urbanizzazione generate dal PdL sono già state tutte realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale, si tratta in particolare della cessione gratuita di aree pubbliche della superficie di mq. 6.966 circa e della cessione gratuita dell'area interessante la rotatoria su via Volterrana:

- 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.

Le previsioni edilizie caratterizzanti del PdL Le Grazie a seguito delle ultime Varianti, riguardavano la formazione di fabbricati ad uso residenziale civile con le seguenti tipologie e caratteristiche:

- 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 lotto 1.3)
- 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 suddivisa fra tipologia mono e bifamiliare e piccola struttura ricettiva in edifici 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)

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

LOTTO 1.2_1.3

I Lotti 1.2 e 1.3 vengono riuniti in unico lotto, Lotto 1.2, suddivisibile in sub lotti, trasformando la tipologia in linea con tipologie mono-bifamiliari.

Le motivazioni di variazione del Lotto 1.2_1.3 scaturiscono dalle nuove tendenze dell'abitare che dopo la pandemia, hanno portato a privilegiare una casa più ibrida, fatta da nuovi spazi multiuso 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 spostare negli spazi esterni 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.

Migliora dal punto di vista ambientale i coni visivi che permettono una più ampia e naturale percezione dell'inserimento paesaggistico degli interventi residenziali.

Per tutti questi motivi il Lotto 1.2_1.3 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 1.2_1.3
- Riunire il lotto in un unico Lotto 1.2 suddivisibile in sublotti, anche al fine di migliorare l'utilizzo della previsione urbanistica ridotta

LOTTO 4

Il Lotto 4 viene confermato nella sua consistenza plani volumetrica, come da RU, ma trasformandolo da edificio per attività commerciali che consumano spazi, ad usi residenziali a scala microurbana.

Le motivazioni di variazione del Lotto 4 scaturiscono dalle nuove tendenze di abbandono di contenitori per uffici e commerciali di piccole e medie dimensioni a favore da una parte di concentrazione commerciali di grandi dimensioni e multi servizi e l'estendersi della possibilità dello smartworking che tende a privilegiare il luogo dell'abitare come luogo multifunzionale e di casa-lavoro.

Questa tendenza del mercato immobiliare tende a ridurre o eliminare la richiesta di spazi

commerciali o di ufficio isolati sul territorio e di piccole dimensioni e a dare maggiore valore all'abitare con diverso taglio tipologico che possa prevedere anche:

- metratura tra i 50 e i 70 mq, soprattutto bilocali e trilocali
- nuove costruzioni con grande attenzione alla prestazione energetica
- nuove costruzioni con grande attenzione agli spazi esterni dove lavorare in smartworking sia che prevedano giardino esclusivo o che siano sviluppati con grandi terrazze ambientalizzate negli aspetti vegetazionali
- soluzioni "chiavi in mano", ossia già arredate e subito pronte da abitare
- soluzioni che valorizzino l'aspetto paesaggistico del luogo di insediamento

Prende via da questa impostazione l'uso di tipologie ad alloggio di piccola e media dimensione che riconfigurano le forme e le trame degli interventi edilizi, andando verso il disegno di pezzi microurbani intersecati da microspazi verdi che fanno emergere anche in questo caso la città-giardino piuttosto che verso forme urbane aggregate e poco permeabili.

Anche questa tipologia migliora l'impatto ambientale rispetto alla precedente tipologia commerciale. Infatti essa tende a proporre sommatorie di piccoli aggregati caratterizzati da soluzioni di continuità costituite o da percorso di penetrazione o da spazi loggiati o terrazzati che si integrano con gli inserimenti vegetazionali nel caratteri del paesaggio circostante 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.

Migliora dal punto di vista ambientale i con visivi che permettono una più ampia e naturale percezione dell'inserimento paesaggistico degli interventi residenziali.

Tutto questo porta di fatto ad una tendenza di diminuzione dell'incidenza dell'edificato nell'area e del relativo fabbisogno urbanistico



LA VARIANTE

Il progetto di variante prevede la modifica dell'impianto urbanistico e tipologico del lotto 1.2 del Lotto 4.

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

Pertanto le previsioni dei Lotto 1 e 4 che prevedevano edifici compatti e in linea sono riviste con edifici a piccoli nuclei e permeabili sia visivamente sia paesaggisticamente.

Inoltre le destinazioni commerciali sono trasformate in destinazioni residenziali che valorizzino le nuove tendenze allo smartworking da svolgere in casa o fra gli spazi verdi di cui ogni unità sarà dotata.

Con la nuova soluzione si riduce l'indice RU del lotto 1.2+1.3, riunito nel nuovo lotto 1.2 che passa da 0,50 a 0,35, di conseguenza la Capacità Edificatoria passa da Sn 1.326,00 mq a Sn 914,20 mq. Per il lotto 4 gli indici subiscono correzione solo a seguito di eliminazione di rifiuto riscontrato nei documenti originari di approvazione. Per il lotto 4 si conferma la Superficie Fondiaria di 1704,00 mq come da RU e di conseguenza Capacità Edificatoria di Sn 852,00 mq e Superficie Coperta di Sc 596,40 mq. Per il lotto 4 varia la destinazione che passa da commerciale/servizi a residenziale.

La nuova soluzione proposta riduce l'impatto dell'insediamento sul luogo prevedendo un edificato più contenuto costituito da edifici singoli o piccoli corpi edificati distinti 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 Lotto 1.2 dove trovano ora insediamento le medesime tipologie proposte per il lotto 3 che riducono l'impatto dell'insediamento sul luogo prevedendo un edificato più contenuto costituito da quattro edifici

Le modifiche che riguardano la tipologia comprendono i seguenti temi:

- Realizzazione di 4 edifici residenziali mono o plurifamiliari di taglia ridotta e circondati ciascuno da area verde privata.
- 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.

- La Riconfigurazione delle livellette del terreno ottiene anche l'obiettivo di ridurre i movimenti di terra
- Il lotto sarà schermato da arbusti su tre lati piantumati e da piantumazione sempre verde sul lato nord in corrispondenza del fosso.
- I singoli edifici saranno recintati con siepi, reti e muretti in pietra e per l'accesso potranno essere usati cancelli in metallo.

Le modifiche riguardano anche il lotto 4 dove trovano ora insediamento tipologie microurbane costituite da alloggi di diversa taglia inseriti in spazi verdi che si estendono a caratterizzare pure la parte edificata posta al piano primo.

Le modifiche che riguardano la tipologia comprendono i seguenti temi:

- Realizzazione di tipologie ad alloggio di piccola e media dimensione
- Realizzazione di unità indipendenti anche se di piccola taglia
- Suddivisione del lotto in sublotti separati da elementi di connessione comuni di uso pedonale
- Valorizzazione degli aspetti ambientali con attenzione agli inserimenti di elementi paesaggistici che caratterizzino entrambi i livelli della costruzione.

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



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

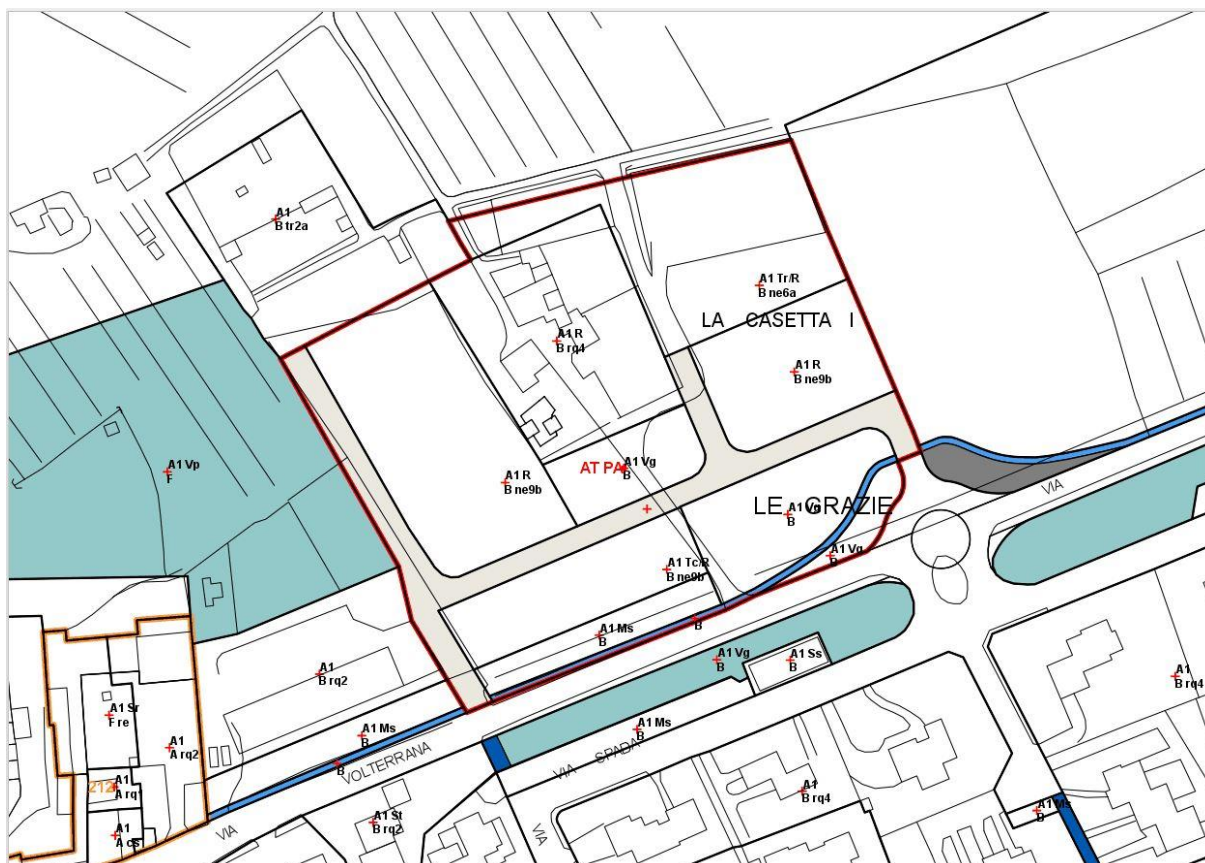
Le aree sottoposte a variante del Lotto 1.2 (1.2+1.3) e lotto 4 sono di Proprietà della Soc. La Ginestra S.r.l. e risultano così censite al catasto:

p.lla 891 di mq. 211
p.lla 890 di mq. 118
p.lla 875 di mq. 444
p.lla 872 di mq. 592
p.lla 862 di mq. 169
p.lla 861 di mq. 364
p.lla 871 di mq. 710
p.lla 878 di mq. 5
p.lla 821 di mq. 1519

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 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 della Legge Urbanistica Regionale; 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 4.341 mq di Sn (ridotta rispetto alla precedente Variante 4 che prevedeva mq. 4.939) è così articolata:

TABELLA INDICI EDIFICATORI VARIANTE 5

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

		Sup. fondiaria mq	Indice RU (Sn/Sf)		Capacità edi- ficatoria mq di Sn	Rc Sc/Sf =	Superficie coperta mq di SC	Tipi di intervento ammessi
Lotto 1.1	Residenziale	1 128,00	ne9b	0,50	564,00	0,35	394,80	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.
Lotto 1.2	Residenziale	2 612,00	ne9b	0,35	914,20	0,35	914,20	
Lotto 2	Residenziale	1 997,00	ne9b	0,50	998,50	0,35	698,95	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.
Lotto 3	Misto: turistico e residenziale	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 Ricostru- zione ed Am- pliamento Sn = 213,00 mq		Demolizione con Ri- costruzione ed Am- pliamento SC = 130,00 mq	Interventi su edificato come da art. 116 R.U.
Lotto 4	Residenziale	1 704,00	ne9b	0,5	852,00	0,35	596,40	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.

Firenze, 11 ottobre 2023

Arch. Antonio Marcon