

PIANO ATTUATIVO “LE GRAZIE” ZONA RESIDENZIALE

RELAZIONE TECNICA

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 a Sn 914,20. Per il lotto 4 gli indici subiscono correzione solo a seguito di eliminazione di refuso riscontrato nei documenti originari di approvazione, come precisato nella Relazione Illustrativa.

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.

Firenze, 11 ottobre 2023

Arch. Antonio Marcon

A circular professional stamp for the architectural firm "MARCON BOFFO ARCHITETTI" is centered on the page. The stamp contains the text "MARCON BOFFO ARCHITETTI" around the top inner edge, "ANTONIO MARCON" in the center, and "FIRENZE" at the bottom. A handwritten signature, "Antonio Marcon", is written across the stamp in black ink.