

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 La realizzazione del Piano Attuativo Le Grazie avverrà nel rispetto delle Norme Tecniche vigenti del Regolamento Urbanistico, nonché secondo le seguenti norme edilizie che sono da ritenersi parte integrante della relativa convenzione e soggette ai vincoli di cui alla relazione tecnico illustrativa.

Art. 2 La realizzazione degli edifici anche per lotti singoli funzionali è subordinata alla presentazione di progetti edilizi ed al rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi Permessi di Costruire secondo le modalità previste nella convenzione. Nello studio dei singoli progetti edilizi, saranno ammesse varianti, purché la nuova disposizione sia inserita nel limite del comparto di edificazione e non sia in contrasto con le normative e i vincoli di cui al precedente art. 1, e con le verifiche planivolumetriche riguardanti la superficie massima edificabile, e tutte le normative previste dai parametri urbanistici e indici di zona delle NTA vigenti e dei vincoli ambientali esistenti. Le verifiche di cui al punto precedente sono state effettuate sull'intero piano di lottizzazione e tali verifiche dovranno essere effettuate in caso di varianti sempre e comunque sull'intero ambito.

Art. 3 Il presente piano di lottizzazione individua alcuni punti essenziali per la progettazione successiva degli edifici a garanzia di un giusto dimensionamento del comparto e di un giusto equilibrio tra densità edilizia e spazi liberi:

PARAMETRI EDILIZI

- L'altezza degli edifici dovrà essere: massima di 2 piani abitabili;
- La distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà: $\geq 5,00$ ml;
- La distanza tra i fabbricati e i confini dei lotti definiti dal P.A.: $\geq 5,00$ ml.
- La distanza tra i fabbricati in progetto deve essere minima 10,00 ml;
- Ringhiere, cancellate e pergolati interni ai lotti, anche se realizzati in muratura, non concorrono a determinare distanze.
- Sono da ritenersi obbligatori gli allineamenti dei fabbricati evidenziati nella tavola progettuale.
- I parametri edilizi sono definiti, tenendo conto che la capacità edificatoria dei lotti viene unitariamente determinata sulla base del valore totale di superficie fondiaria. Per ulteriori specifiche si rimanda al successivo art. 12.

		Sup. fondiaria mq	Indice RU (Sn/Sf)		Capacità edificatoria mq di Sn	Rc = Sc/Sf	Superficie coperta mq di SC	Tipi di intervento ammessi
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 residenziale	3.632,00	ne6a	0,28	1.013,00 di cui	0,35	1.271,20 di cui	
					Nuova edificazione Sn = 800,00 mq		Nuova edificazione SC = 1.141,00 mq	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.
					Demolizione con Ricostruzione ed Ampliamento Sn = 213,00 mq		Demolizione con Ricostruzione ed Ampliamento SC = 130,00 mq	Interventi su edificio 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.

		Sup. fondiaria mq	Indice RU (Sn/Sf)		Capacità edificatoria 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 edificazione Sn = 800,00 mq			Nuova edificazione SC = 1.141,00 mq	Nuova edificazione come da art. 117 R.U.
					Demolizione con Ricostruzione ed Ampliamento Sn = 213,00 mq			Demolizione con Ricostruzione ed Ampliamento SC = 130,00 mq	Interventi su edificio 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.

Art. 4 La sagoma e la morfologia degli edifici indicate nelle tavole di progetto non sono da considerarsi vincolanti, e pertanto potranno subire variazioni nel rispetto del limite di edificabilità e senza modifiche che alterino le caratteristiche urbanistiche, che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che diminuiscano la dotazione di aree pubbliche a condizione che venga mantenuto l'allineamento indicato in planimetria tra i corpi di nuova edificazione lungo la strada interna al Piano Attuativo.

Art. 5 Potrà essere ammessa la realizzazione di interrati, seminterrati e di sottotetti agibili ma non abitabili nel rispetto della normativa specificata.

Art. 6 Tutti i prospetti degli edifici dovranno rispondere a requisiti di decoro con forma architettonica compiuta su tutti i fronti e gli stessi saranno predisposti nell'osservanza della normativa vigente.

Art. 7 Per quanto riguarda le destinazioni d'uso dei singoli fabbricati, le stesse sono:

- lotto 1 e 2 = residenziali, con le destinazioni accessorie previste nelle N.T.A. vigenti.
- lotto 3 = misto residenziale/turistico, con le destinazioni accessorie previste nelle N.T.A. vigenti.
- lotto 4 = misto residenziale/~~commerciale~~, con le destinazioni accessorie previste nelle N.T.A. vigenti.

Art. 8 Tutte le recinzioni previste di nuova formazione, lungo gli spazi pubblici, le strade e le eventuali divisioni dei singoli lotti, saranno in parte di tipo aperto.

Art. 9 Per quanto riguarda la sistemazione dell'area a verde interna ai singoli lotti, verrà meglio definita in sede di richiesta dei Permessi di Costruire.

Art. 10 Tutte le apparecchiature di misurazione degli enti erogatori di energia elettrica, gas metano e acqua dovranno trovare opportuno alloggiamento entro il limite di proprietà preferibilmente sulle recinzioni di nuova formazione, salvo diversa disposizione degli enti erogatori.

Art. 11 Tutti gli edifici verranno progettati ed edificati in osservanza delle seguenti leggi:

- Legge sulla conformità degli impianti L. 37/2008 e s.m.i.
- Norme abbattimento barriere architettoniche
- Progetto approvazione comando VV.FF. D.P.R. 577 del 29.07.82 (se dovuto)
- "Norme per il contenimento dei consumi energetici" e tale proposito si dichiara fin d'ora che i nuovi edifici e i relativi impianti saranno concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia ottimizzato in relazione alle condizioni di benessere per gli occupanti e al risparmio energetico. A tal fine verranno rispettati i valori di ~~irraggiamento solare e ventilazione, nonché il rispetto delle indicazioni del D.lgs. 311/06 e dei D.lgs. 59/2009 e L.R. 71/2009~~ **rendimento energetico, uso della ventilazione e integrazione delle fonti rinnovabili, nonché il rispetto delle indicazioni del D.lgs. 311/06 e dei D.lgs. 59/2009 e L.R. 71/2009 D.lgs. 199/2001.** Il fabbisogno energetico sarà soddisfatto tenendo in considerazione i seguenti fattori:
 - condizioni climatiche locali;
 - caratteristiche geomorfologiche dell'area ed esposizione;

- caratteristiche tipologiche ed insediative locali, controllo della radiazione solare in regime estivo: riduzione del calore dovuto all'irraggiamento termico estivo in assenza di protezioni esterne, utilizzo degli apporti termici gratuiti in regime invernale, utilizzo di sistemi solari quali pannelli solari, sfruttamento della ventilazione naturale, efficienza dell'impiantistica e riduzioni delle emissioni degli scarichi, possibilità di monitorare i consumi di risorse (energia termica, elettrica e acqua) sia a livello dell'organismo edilizio sia delle singole unità immobiliari, che favoriscono la predisposizione di efficienti piani strategici di gestione dei consumi, consentendo di verificare regolarmente la presenza di situazioni critiche e quindi di determinare azioni di risanamento e di intervento, l'impiego di sistemi di acquisizione di risorse ed energia e di telelettura centralizzati, il recupero delle acque piovane per l'alimentazione dell'impianto di irrigazione delle aree private e condominiali; predisposizione impiantistica per l'eventuale futura installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica condominiale.

Art. 12 Il progetto dei singoli lotti e del comparto in generale deve garantire qualità architettonica e progettuale omogenea attraverso l'uso di tipologie e materiali anche tradizionali ma reinterpretati in chiave moderna. A livello di comparto e di sistemazioni esterne, sono prescrittive le seguenti indicazioni:

- Recinzioni esterne e tra i vari lotti: saranno in metallo di tipo aperto anche prefabbricato, con altezza massima totale di mt. 1,80 e con una parte cieca non superiore a mt. 0,50; in alternativa saranno in rete metallica e siepe sempreverde.
- Recinzioni interne ai lotti: saranno in rete metallica plastificata a maglia di altezza max. mt. 1,20 e/o con muretti di altezza non superiore a 0,50 mt; in alternativa potranno essere utilizzate siepi sempreverdi, recinzioni in metallo o in pietra **h 1,80**.
- Cancelli carrabili e pedonali: saranno in metallo di tipo aperto con altezza massima di mt. 1,80; in alternativa saranno in metallo a pannelli pieni.
- Parcheggi pubblici e aree di manovra: saranno finiti con tappetino d'usura bitumato e/o masselli autobloccanti;
- Marciapiedi pubblici: saranno finiti in masselli autobloccanti di colore chiaro posati su letto di sabbia;

- Vialetti pedonali privati ai singoli lotti: potranno essere realizzati anche in masselli autobloccanti o in lastre o blocchetti di pietra locale;
- Sistemazione terreni privati: le parti private saranno finite con stesa e modellazione di terra di coltivo, previo strato drenante; nel caso siano realizzate su soletta saranno pavimentate in pietra o in quadrotti di cls.

Per quanto riguarda i singoli edifici, al fine di garantire omogeneità e qualità percettiva del costruito, valgono indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, le seguenti prescrizioni, mirate ad un armonioso inserimento morfologico e cromatico con l'edificato circostante:

- Facciate degli edifici: finitura in intonaco civile e pittura a finire con prodotti a base di silicati in colori tenui sulle tonalità bianco sporco, beige, cotto o adatte all'architettura proposta; si possono prevedere parti in mattoni, pietra o altri materiali secondo quanto previsto per ciascun lotto dalla normativa specifica sottostante;
- Parapetti balconi: strutture in ferro a disegno semplice o a pannelli pieni o in muratura con inserti in ferro;
- Serramenti: tutti gli infissi esterni in legno, a tinta tenue. Ai fini di migliorare la durabilità degli infissi è possibile realizzare infissi in metallo o legno/metallo;
- Persiane o portelloni esterni: infissi in legno o alluminio, a tinta tenue o in ferro a disegno semplice.
- Tetti, tegole: a falde con manto di copertura in laterizio di colore rosso, beige o similari; in alternativa, per consentire un più armonioso inserimento di sistemi solari, sono ammessi manti di copertura metallici, di colore chiaro o elementi piani tipo a torre per inserimento impianti;
- Canali e pluviali esterni: metallo cromaticamente armonioso con le facciate.

Per quanto riguarda la normativa specifica dei singoli lotti, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

Dovranno essere previste all'interno dei lotti privati delle "servitù di passaggio" per garantire l'attraversamento delle reti dei sottoservizi (fogne bianche, fogne nere, linea Enel, etc.).

LOTTO 1 – ~~È prevista la realizzazione di tre edifici a destinazione residenziale, con tipologia a schiera (Sn massima = mq. 1.870,00), aventi due piani fuori terra oltre ad un sottotetto destinato a locali tecnici e depositi ed a un piano interrato ad uso autorimesse. Per tale lotto è ammesso l'utilizzo di fasce basamentali in mattone o pietra e d'intonaco per la restante parte.~~

~~Nel rispetto della capacità edificatoria totale, la realizzazione del lotto 1 potrà avvenire attraverso n° 3 distinti Permessi a Costruire (relativamente ai sub-lotti 1.1; 1.2; 1.3), fermo restando l'obbligo di garantire assoluta omogeneità nel trattamento dei materiali e cromatismi relativi a marciapiedi, ringhiere, madonnini, etc.~~

La presente prescrizione non riguarda il lotto 1.1 già edificato e completato in ogni sua parte, ma riguarda la riconfigurazione del lotto 1.2 (unione ex lotti 1.2 e 1.3).

Nel lotto 1.2 è prevista la realizzazione di 4 gruppi di fabbricati con destinazione residenziale (Sn massima = mq. 914,20) tutti a due piani fuori terra oltre ad un eventuale sottotetto non abitabile. In particolare si precisa quanto segue:

- Edifici a Destinazione Residenziale. I quattro edifici residenziali potranno avere sia tipologia monofamiliare, che bifamiliare che quadrifamiliare, inseriti in un lotto esclusivo. Saranno sviluppate soluzioni formali che privilegiano il gioco dei volumi. Gli affacci per quanto possibile, saranno ricavati all'interno dei volumi del corpo di fabbrica in modo da prevedere volumi esterni compatti. Nel caso di distanze fra due edifici inferiori a 10 ml i due edifici dovranno essere collegati mediante un corpo di collegamento ad un piano, garantendo comunque i minimi di norma tra superfici finestrate.

La capacità edificatoria del lotto 1.2 potrà essere realizzata attraverso distinti Permessi a Costruire per ognuno dei 4 sub lotti, fermo restando l'obbligo di garantire assoluta omogeneità nella scelta e trattamento dei materiali e cromatismi relativi a facciate, infissi, tetti, marciapiedi e recinzioni etc. Per tale lotto è ammesso l'utilizzo di basamento o parti di volumi in mattone e/o pietra e intonaco per la restante parte.

LOTTO 2 - È prevista la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale (Sn massima = mq. 998,50) a due piani fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile ed un piano interrato ad uso autorimesse. Anche per tale lotto è ammesso l'utilizzo di fasce basamentali in mattone e/o pietra e intonaco per la restante parte. La rampa di accesso al garage dovrà essere posizionata all'interno della corte formata dai lotti 2 e 3.

LOTTO 3 - È prevista la realizzazione di 4 fabbricati con destinazione residenziale (Sn massima = mq. 800,00) ed un fabbricato con destinazione turistico-ricettiva (Sn massima = mq. 213,00) tutti a due piani fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile. ~~Per tale lotto è ammesso l'utilizzo di basamento o parti di volumi in mattone e/o pietra e intonaco per la restante parte.~~ In particolare si precisa quanto segue:

- Edifici a Destinazione Residenziale. I quattro edifici residenziali potranno avere sia tipologia monofamiliare, che bifamiliare che quadrifamiliare, inseriti in un lotto esclusivo. Saranno sviluppate soluzioni formali che privilegiano il gioco dei volumi. Gli affacci per quanto possibile, saranno ricavati all'interno dei volumi del corpo di fabbrica in modo da prevedere volumi esterni compatti.
- Edificio a Destinazione Turistico-Ricettiva. L'edificio sarà sviluppato all'interno della perimetrazione del lotto 3 come riportata nei grafici di variante. Esso sarà autonomo rispetto all'edificato circostante esistente. Saranno sviluppate soluzioni formali che risolvano correttamente il rapporto planoaltimetrico con l'esistente e integrino il nuovo edificio con il contesto in modo efficace ed armonico.

La capacità edificatoria del lotto 3 potrà essere realizzata attraverso distinti Permessi a Costruire per ognuno dei 4 sub lotti e pure per il lotto ricettivo, fermo restando l'obbligo di garantire assoluta omogeneità **nella scelta e** trattamento dei materiali e cromatismi relativi a ~~marciapiedi, ringhiere, facciate, etc.~~ **facciate, infissi, tetti, marciapiedi e recinzioni etc.** Per tale lotto è ammesso l'utilizzo di basamento o parti di volumi in mattone e/o pietra e intonaco per la restante parte.

LOTTO 4 - ~~È prevista la realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale/servizi alla persona/residenziale (Sn massima = mq 852,00) a due piani fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile ed un piano interrato ad uso autorimesse. Anche per tale lotto è ammesso l'utilizzo di un basamento in mattone e/o pietra e intonaco per la restante parte. La rampa di accesso all'interrato dovrà essere posizionata nel retro dell'edificio in posizione parallela a quest'ultimo.~~ È prevista la realizzazione di un fabbricato con destinazione residenziale (Sn massima = mq 852,00) a due piani fuori terra oltre ad un eventuale sottotetto non abitabile. In particolare si precisa quanto segue:

- Il fabbricato dovrà essere suddiviso in 3 blocchi separati da due percorsi pedonali aperti o in galleria che connettono il lato sud con il lato nord.
- L'articolazione tipologica dei blocchi residenziali sarà composta in prevalenza da tipologie modulari costituite da modulo e sottomodulo, che possono generare tipologie

edilizie ad appartamento ad 1, 2 e 3 camere da letto, con accesso indipendente (da percorsi o scale esterne) o a duplex (sottomodulo) con piano terra e primo.

- I parcheggi privati sono posti per lo più al piano interrato con soluzioni sia a rampa indipendente che a rampa comune per accesso a parcheggio interrato. I volumi interrati ad uso esclusivo di posti auto comuni, possono uscire dalla sagoma di allineamento del fabbricato indicato nelle tavole. L'accesso alle rampe deve avvenire sempre dal lato nord dell'edificio.

Saranno sviluppate soluzioni formali che privilegiano il gioco dei volumi. Gli affacci per quanto possibile, saranno ricavati all'interno dei volumi del corpo di fabbrica in modo da prevedere volumi esterni compatti. Per tale lotto è ammesso l'utilizzo di basamento o parti di volumi in mattone e/o pietra e intonaco per la restante parte.

La capacità edificatoria del lotto 3 potrà essere realizzata attraverso distinti Permessi a Costruire per ognuno dei 3 sub lotti, fermo restando l'obbligo di garantire assoluta omogeneità nella scelta delle forme architettoniche, nella composizione dei pieni e dei vuoti, nel trattamento dei materiali e cromatismi relativi a facciate, infissi, tetti, marciapiedi e recinzioni etc. Per garantire tale omogeneità, la presentazione di un sub lotto deve essere accompagnata da una ipotesi planivolumetrica complessiva.

Art. 13 Gli allacciamenti reti primarie dovranno tener conto delle seguenti indicazioni:

- RETE FOGNARIA E RELAZIONE SUGLI SCARICHI DELLE ACQUE

Gli scarichi degli insediamenti civili del Piano Attuativo Le Grazie saranno realizzati per quanto riferibile alle acque Bianche, secondo le indicazioni del Comune di Colle Val d'Elsa; per le fognature nere secondo le disposizioni e le indicazioni dell'ente gestore Acquedotto del Fiora.

- RETE GAS - METANO

L'allacciamento gas metano è previsto alla rete di nuova formazione sulla strada pubblica di nuova realizzazione con le modalità previste dagli enti erogatori.

- RETE ACQUA

L'allacciamento acqua è previsto alla rete di nuova formazione sulla strada pubblica di nuova realizzazione con le modalità previste dagli enti erogatori.

- RETE ELETTRICA - RETE TELEFONICA

Gli allacciamenti previsti alle reti di nuova formazione sulla strada pubblica di nuova realizzazione con le modalità in corso di definizione.

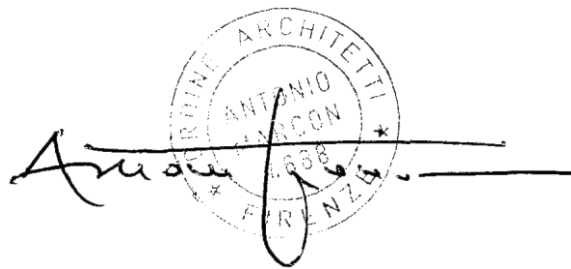
Art. 14 In merito alla “Disciplina delle aree sensibili di classe 1”, di cui all’art. 10.1.2 del PTCP approvato in data 14 dicembre 2011, dalla relazione idrogeologica si evince che la distanza tra il livello piezometrico della falda e il piano di fondazione degli edifici è di gran lunga superiore ai 10 mt previsti dalla norma.

Pertanto i volumi interrati sono ammessi, ferme restando le seguenti indicazioni: nei lotti edilizi si possono ricercare posti auto coperti nei vani interrati e/o seminterrati dei fabbricati, con una profondità massima di scavo non superiore i 3,5 mt dal piano originario di campagna.

Siena, 11 ottobre 2023

IL PROGETTISTA
della Variante

Arch. Antonio Marcon

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Marcon', is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE ARCHITETTI' at the top, 'ANTONIO MARCON' in the center, and 'FIRENZA' at the bottom, with the year '1888' also visible. The signature is written in a cursive style, with a long horizontal line extending to the right.