

Relazione Tecnica

Comune di Casole D'Elsa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA VIGNA"

Art. 148 NTA (Variante R.U. approvata)

Area UMI S.D. 4G

"Nuova edificazione residenziale
nella parte Sud di Pievescola"



Il Tecnico



RELAZIONE TECNICA

Comune di Casole D'Elsa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Art. 148 N.T.A.(Variante R.U. approvata)
Area UMI S.D. 4G

“Nuova edificazione residenziale nella parte Sud di Pievescola”

Localizzazione del Piano di Lottizzazione “La vigna”

La zona territoriale di intervento urbanistico edilizio è collocata a Sud di Pievescola, frazione del Comune di Casole D'Elsa, situato nella parte Nord – Occidentale della provincia di Siena, alle pendici della Montagnola senese.

L'area in oggetto si estende a valle lungo la Strada Provinciale della Montagnola Senese n. 52, su un ripiano coltivato con ampi seminativi, caratterizzati dal color rosso della terra e vegetazione sia lungo i corsi d'acqua presenti, sia in formazione isolate, circondato da formazioni forestali, boschi a dominanza di latifoglie decidue, da colture a seminativo e filari arborati, con una maglia insediativa piuttosto rada, delimitata da pendici boschive con associazioni vegetali caratterizzate dal cerro e dalla rovella e più raramente dal lecceto.

L'operazione in progetto rientra nell'Unità Minima d'Intervento – UMI S.D. 4G – previsto dal P.R.G. (Variante R.U. adottata) – art. 148 – Nuova edificazione residenziale nella parte Sud di Pievescola, e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, per massimo 34 unità abitative, la cui realizzazione chiude l'area di sviluppo del centro abitato di Pievescola, ponendosi anche come margine verso la campagna.

Il principio insediativo per il nuovo nucleo è coerente al carattere dell'area: in leggero pendio ed esposta a Sud, confina per la maggior parte della sua estensione con la strada di raccordo verso l'area della Montagnola, prevista dal P.R.G., e in minima parte con la Strada Provinciale della Montagnola senese, da cui ne scaturiscono gli accessi alla stessa. A Nord, la realizzazione della strada d'accesso al progetto (Strada di Lottizzazione), che partendo dalla strada principale permette l'ingresso alle unità residenziali, separa l'intervento progettuale di futura realizzazione da un' insediamento residenziale già esistente, composto da edifici bifamiliari e monofamiliari di due piani.

L' insediamento futuro, tende alla valorizzazione delle qualità del paesaggio e delle realtà insediative circostanti, evitando il più possibile il rimodellamento del suolo e tutelando gli ecosistemi oggi presenti nell'area.

Prioritaria è la tutela di un fosso e della fascia verde ripariale con attuale vegetazione spontanea, che dividono pressochè a metà l'area d'intervento e che ricadendo nella zona a verde di progetto, esigono un' adeguata sistemazione paesaggistica coerente con l'urbano circostante.

Nonostante la maggior parte del territorio in oggetto non presenti specie vegetali, che non siano collocate in prossimità del fosso, nella parte Sud, a valle, sono presenti filari di viti, che evidenziano una struttura agricola preesistente; il nuovo intervento infatti, rispetta tale struttura prevedendo l'integrazione e l'inserimento non ordinato di specie vegetali autoctone che ricuciano il tessuto preesistente al progetto.



**"Lottizzazione La Vigna", Località Pievescola, Comune di Casole D'Elsa, SI .
-Vista dal satellite-**



Inquadramento fotografico dell'area di progetto

Area d'intervento e Governo del Territorio

L'area d'intervento catalogata nell'ambito 31 VAL D'ELSA, con D.M. 10/12/1975 – G.U. 10/1976 è stata riconosciuta area di notevole interesse pubblico, denominata dal P.I.T. Zona del versante Ovest della Montagnola Senese in Comune di Casole D'Elsa.

L'area di intervento è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n.1947 del 29/06/1939 "Protezione delle bellezze naturali", ora beni paesistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio".

Così il P.I.T. dal quadro conoscitivo del territorio definisce l'area in questione:

".....La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio collinare suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai notevoli. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nei fondi valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale, determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte della natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le caraggiate.....".

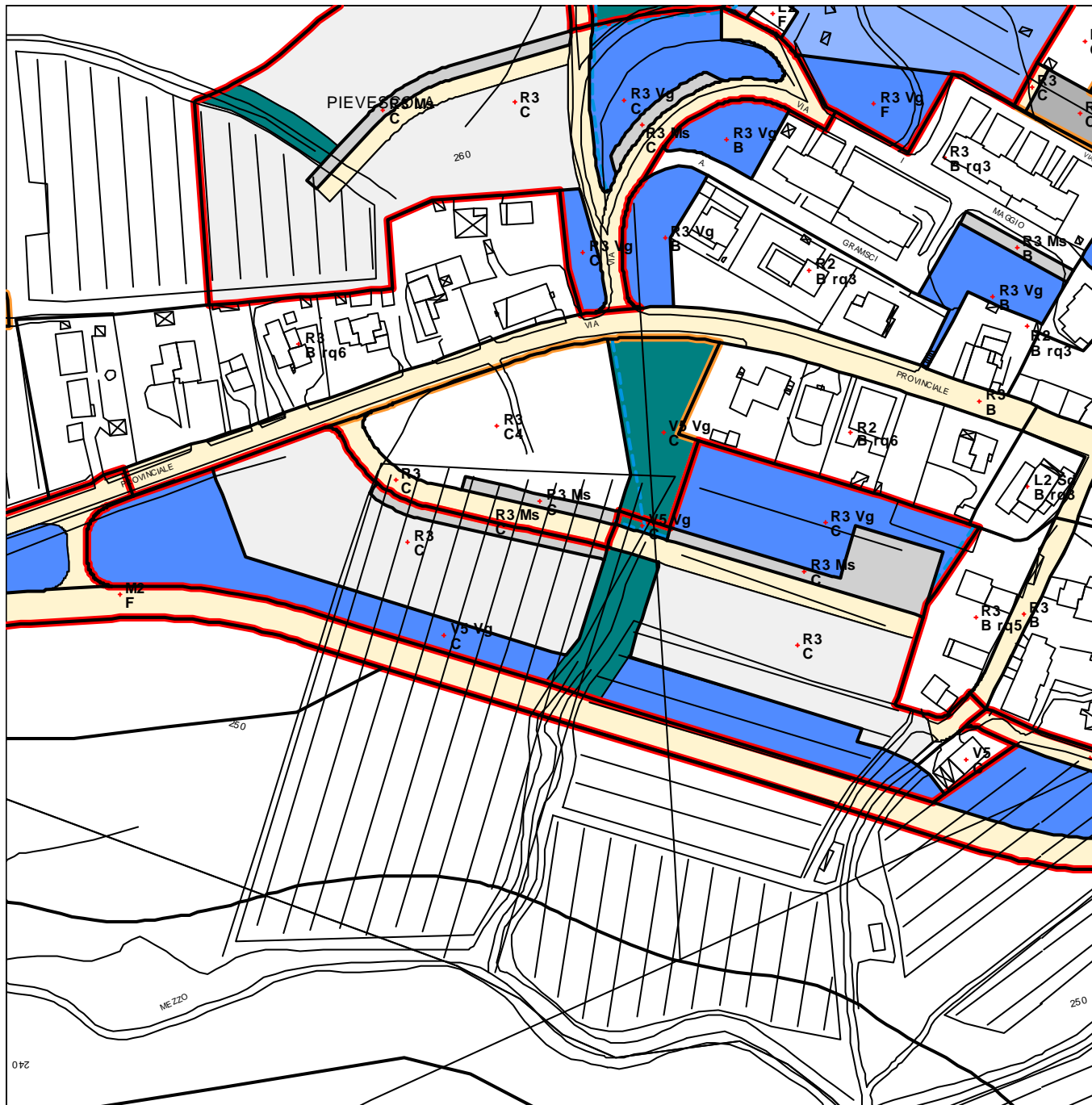
Identificazione Urbanistica

Il Piano di Lottizzazione denominato “Lottizzazione La Vigna” é individuato dall’Unità Minima d’Intervento , UMI S.D. 4G, previsto dal P.R.G. (Variante R.U. adottata), secondo quanto stabilito dall’ art. 148 delle Norme Tecniche d’Attuazione del Comune di Casole D’Elsa , identificato come “Nuova edificazione residenziale nella parte Sud di Pievescola”.

Il comparto edificatorio, all’interno della suddetta Unità Minima d’Intervento, prevede due zone specifiche per l’edificazione ad uso esclusivo della residenza, opportunamente suddivise da una fascia di verde ripariale a tutela del fosso esistente, ulteriori tre aree destinate a parcheggio pubblico, per complessivi 63 posti auto corrispondenti a mq 1.626,00 di parcheggi scoperti, ed altre quattro aree a verde pubblico e attrezzato, per complessivi mq 9.872,00, così come prescritto dalle norme di piano.

La superficie territoriale del comparto edificatorio risulta pari a mq 22.931,00 e permette una superficie netta di nuova edificazione di mq 2.400,00, con un rapporto di copertura inferiore al 20% ed un rapporto d’impermeabilizzazione inferiore al 40%.

Lo schema sopradescritto prevede inoltre una superficie di viabilità, solo in parte, rientrante nel progetto di lottizzazione, che si innesta dalla Strada Provinciale della Montagnola Senese, esistente, e divide a Nord l’area d’intervento con le aree di nuova edificazione.



**AREA D'INTERVENTO ART. 148 - UMI SD 4G
(VARIANTE R.U. ADOTTATA)- Stralcio P.R.G. Scala 1:5000**

R3 Ms C - Area a Parcheggio Pubblico

R3 Vg - Area a Verde Attrezzato

R3 C - Nuovi edifici

V5 Vg C - Fascia di verde ripariale lungo
il corso del fosso

R3 Ms C - Strada di lottizzazione

V5 Vg C - Alberature dense a valle con ruolo
di filtro visivo

Individuazione dell'area d'intervento



Riferimenti Catastali

La Lottizzazione prende in esame terreni originariamente ad uso agricolo attualmente censiti al catasto terreni:

al foglio 79 particelle n. 633, 634, 635, 637, 638, 639, 640, 642, 643, 644, 651, 653, 693, di proprietà della Società Aurora S.r.l., con superficie complessiva di mq 9.571,20;

al foglio 79 particelle n. 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, di proprietà della Società Colle Group S.r.l., con superficie complessiva di mq 7.210,00;

al foglio 79 particelle n. 501, 658, 659, 660, 661, 662, 663, di proprietà del Signor Pacella Salvatore Gerardo con diritto di usufrutto a favore di Pacella Antonio, con superficie complessiva di mq 4.141,80;

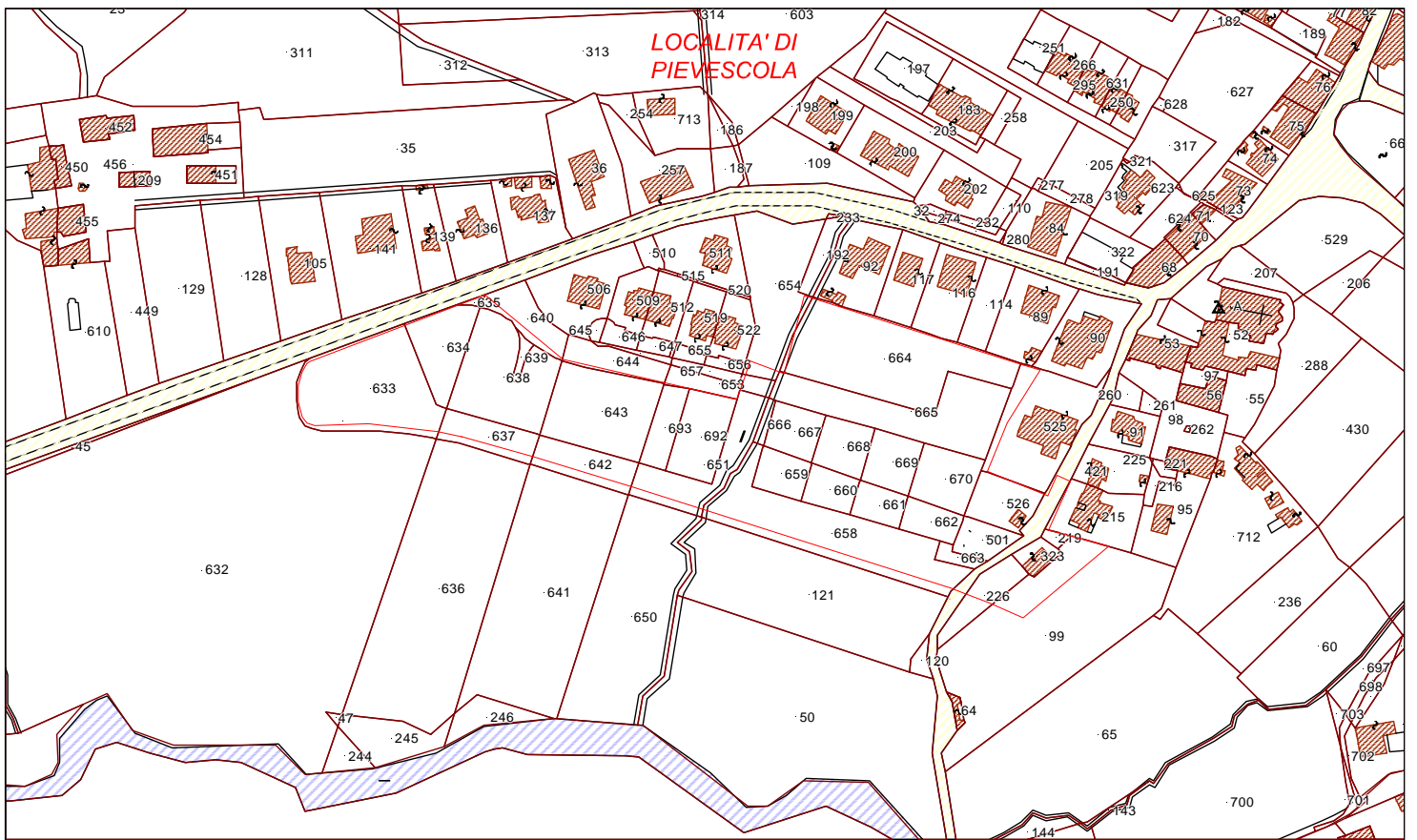
al foglio 79 particella n. 692, di proprietà dei Signori Candidori Dino, Candidori Francesco, Candidori Adamo e Lodde Angela, con superficie di mq 886,00;

al foglio 79 particelle n. 323, 99, 226, di proprietà del Signor Pacella Quirico con diritto di usufrutto a favore di Pacella Antonio, con superficie totale di mq 550,00;

al foglio 79 particella 654, di proprietà del Sig. Adamo Candidori, con superficie totale di mq 217,00;

al foglio 79 particelle n. 526, 525, con superficie totale di mq 355,00, di proprietà della Società La Fonte S.r.l.;

alcune nella loro interezza ed altre in parte, per una superficie complessiva di comparto di mq 22.931,00 che permettono una superficie netta di nuova edificazione di mq 2.400,00, con un rapporto di copertura inferiore al 20% ed un rapporto d'impermeabilizzazione inferiore al 40%.



*Estratto di mappa catastale
con evidenziazione del limite di comparto di P.R.G.
Foglio 79
Scala 1:2000*

Descrizione del Progetto

La lottizzazione in progetto prevede la suddivisione del comparto in n.11 Lotti di nuova edificazione su cui realizzare edifici con tagli differenziati a partire da una superficie minima di 45 mq, con tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare, di altezza massima due piani fuori terra più un piano seminterrato, per un numero massimo di 34 unità abitative, così come prescritto dalle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del comune di Casole D'Elsa.

Inoltre la progettazione dell'intera area prevede la riqualificazione di tipo 3, del Lotto n.12, dove l'edificio esistente in Via dei Lavatoi, all'estremità Est della Lottizzazione, oggi destinato a magazzino, viene recuperato a residenza.

Si prevede la demolizione dello stesso, tramite intervento di ristrutturazione edilizia, come esplicito al punto d3 delle N.T.A del R.U del Comune di Casole D'Elsa, per ricostruire un edificio residenziale con lo stesso ingombro planivolumetrico e la stessa collocazione.

L'accesso ai lotti è garantito attraverso la strada principale, in parte di lottizzazione, affiancata da parcheggi pubblici, che a fondo cieco, si conclude in un' area di parcheggio pubblico a servizio della residenza.

Planimetricamente il progetto sembra suddiviso in due parti dal fosso e dalla fascia di verde ripariale che lo circonda; entrambi costituiscono il collegamento tra Verde Pubblico Attrezzato, ubicato a Nord – Est del Comparto edificatorio, con funzione ludico – ricreativa per i bambini e Verde Pubblico esteso nella parte Sud del comparto.

Quest'ultimo che rappresenta l'elemento di divisione tra la parte edificata e la zona agricola, verrà piantumato con alberature sufficientemente dense da ricoprire il ruolo di filtro visivo e rispetto delle emissioni del traffico automobilistico circostante, mediante

l'inserimento non ordinato di essenze tipiche: leccio (*quercus ilex*) e rovello (*quercus pubescens* W.).

Le specie vegetali impiegate quindi, scelte tra quelle appartenenti alla tradizione rurale, evitano l'impiego di elementi dissonanti rispetto al contesto agricolo, prevedendo l'impianto di specie autoctone in un progetto di sistemazione unitaria, nell'area a valle, tanto da ricucire il fronte con la struttura agricola persistente.

Nella zona a monte, destinata ad area attrezzata, è prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone quali: alloro (*laurus nobilis* L.), leccio (*quercus ilex*), ciliegio (*prunus padus*), corbezzolo (*arbutus unedo*), cipresso toscano (*cupressus sempervirens*), con una recinzione di siepi schermanti (*prunus laurocerasus*).

L'ubicazione degli edifici previsti, rispetta i parametri urbanistici, le distanze dai confini e la conformazione del suolo, che in leggera pendenza, permette di impiantare altimetricamente gli edifici lasciando libere le visuali tra un edificio e l'altro e planimetricamente sfalsare le singole unità abitative.

Gli edifici residenziali di progetto, su ciascun lotto, si dispongono a schiera, parallelamente alla strada di progetto e presentano diverse tipologie di parcheggio ad esse vincolato.

I primi due lotti presentano costruzioni plurifamiliari, a blocchi compatti, ciascuno con rampa d'accesso al piano seminterrato (Parcheggi privati) e gli spazi di manovra antistanti i box auto, minimizzando al minimo le aree carrabili.

Gli altri lotti presentano edifici a schiera, con stecche compatte, disposte parallelamente alla strada di lottizzazione, e presentano lateralmente la possibilità di un box interrato e della relativa rampa d'accesso; le residenze collocate nel mezzo della schiera, hanno a disposizione un'area a parcheggio a raso, antistante l'edificato, coperta da pergolati in legno, e pannelli fotovoltaici.

La stecca di residenze al di là del fosso, presenta la stessa tipologia a schiera, ma il parcheggio è interrato, antistante le abitazioni ed accessibile attraverso un'unica rampa carrabile.

La progettazione dei parcheggi ottimizzando rampe e stalli di sosta, permette che si eviti un pesante rimodellamento del suolo assecondando le caratteristiche e l'attuale assetto del territorio senza inoltre, ridurre la capacità di invaso della rete scolante.

Altro punto saliente del progetto, prevede la riqualificazione del fosso con la sistemazione degli argini in pietra e la pulitura dello stesso dai liquidi ora stagnanti, per permettere il corretto deflusso delle acque, garantito con adeguate modalità di ingegneria idraulica ed ambientale, ed il potenziamento della fascia ripariale attraverso la piantumazione di specie vegetali autoctone, per assicurare una continuità ecologica, ed una adeguata sistemazione paesaggistica coerente con il sistema urbano.

Qui, con funzione di massa boschiva, il progetto predilige l'impianto di arbusti ed alberature il cui abitat rispecchia quello delle zone umide, quali il bosso (*boxus*) e il salice fragile (*salix fragilis*).

Inoltre l'intervento progettuale individua una rete di percorsi pedonali interni alla lottizzazione, che collegano gli spazi privati delle singole unità abitative, con gli spazi ad uso collettivo. I percorsi pedonali privati di accesso alle abitazioni, sfociano nei percorsi pedonali promiscui alla strada carrabile e affiancandola raggiungono le aree di Verde Attrezzato e di Verde Pubblico, dove proseguono nel rispetto del verde circostante.

Il Progetto

Planimetria Generale



Criteria Progettuali Generali

In fase di progettazione è stato individuato come riferimento cardine la ricucitura tra le varie zone edificatorie limitrofe andando ad integrare il nuovo tessuto urbanistico con una varietà di edificazione e di opere accessorie che prenda spunto dall'esistente ma abbia un taglio autonomo per una identificazione immediata del luogo.

L'orientamento delle singole unità immobiliari all'interno dei lotti, tiene conto del soleggiamento per sfruttare al meglio le tecniche di architettura bioclimatica: il progetto prevede il posizionamento della zona giorno a Sud – Est, con opportune schermature lungo i fronti esposti a Sud, spesso attraverso la costruzione di logge e porticati, che riprendono i caratteri tipologici dell'area geografica di appartenenza; i fronti esposti a Nord, spesso sono pensati privi di aperture; inoltre tutti gli accessi diretti alle abitazioni sono protetti da tettoie e porticati.

I fabbricati di progetto, sono realizzati con murature in laterizio rivestite in pietra locale mista a specchi di intonaco, e le coperture a falde inclinate a capanna caratterizzate da tegole e coppi alla toscana, con una pendenza che rispetti i caratteri della zona.

I materiali impiegati per la costruzione rispettano le norme di eco – compatibilità e sostenibilità.

Nella progettazione dei nuovi edifici vengono realizzati metodi per la produzione di energia rinnovabile adottando soluzioni progettuali ben integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico, quindi gli eventuali impianti tecnologici, quali pannelli per la produzione d'acqua calda e pompe di calore per il riscaldamento o per la refrigerazione, vengono posizionate sulle falde inclinate della copertura, in parte convenientemente defilate, in modo che l'installazione non alteri le prospettive visibili più significative.

Le pavimentazioni esterne dei vialetti comuni e privati, d'accesso alle residenze, sono realizzati in pietra o in cotto, mentre i marciapiedi realizzati con elementi auto - bloccanti di cemento di tonalità bicolore.

I lampioni stradali sono previsti con struttura in alluminio nero con braccio a sbalzo di linea moderna, riprendendo l'illuminazione pubblica già esistente lungo la Strada Provinciale della Montagnola Senese; tutti i percorsi pedonali, comuni alle abitazioni, sono illuminati con illuminatori compatti da pavimento in alluminio presso fuso di colore nero posti a distanza adeguata; l' area a Verde Attrezzato prevista dal piano è illuminata da lampioni in alluminio estruso anodizzato di linea moderna, utilizzati anche per l'illuminazione pubblica lungo la strada di lottizzazione e la stessa, è dotata di arredo urbano con struttura in acciaio zincato e finiture in legno con i giochi per bambini in legno massello e vetro resina. Le nuove piantumazioni nelle Aree a Verde Pubblico seguono la logica della vegetazione autoctona con piante di alto fusto e arbusti, a cui i resede privati dei costruendi edifici ne seguono le linee, (eventualmente, essi potranno essere in futuro adibiti ad orti a gestione privata delle nuove abitazioni, seguendo i criteri di ecosostenibilità).

Le nuove strade e tutti i parcheggi pubblici sono asfaltati e delimitati con i marciapiedi o con semplice cordolo prefabbricato; le rampe d'accesso ai garages posizionate sul fianco di ogni edificio, ridotte al minimo per evitare l'impiego di lunghe rampe carrabili esterne, sfruttano le pendenze del terreno e sono condivise da più lotti contemporaneamente, quindi da più unità abitative; esse presentano una pavimentazione in parte asfaltata e in parte realizzata con blocchi auto – bloccanti.

Gli spazi di manovra posizionati dinanzi ai box auto, presentano una pavimentazione in blocchi auto – bloccanti, che riduce l'impatto con l'ambiente circostante e nello stesso tempo, rispetta il rischio idraulico come da parametri stabiliti dalla Deliberazione del C.R. n° 230/94.

Opere di Urbanizzazione Primaria

L'urbanizzazione primaria della lottizzazione riguarda la realizzazione di tutte le opere a futuro uso pubblico consistenti in strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi pubblici, impianto fognario, rete idrica, illuminazione pubblica, reti di distribuzione per energia elettrica, telefonia, gas, fibra ottica oltre a spazi di verde attrezzato, il tutto come previsto dalle disposizioni legislative e più specificatamente come a seguito descritto:

- le strade e i parcheggi avranno un sottofondo idoneo in misto di cava di varie pezzature con sovrastante manto bituminoso e tappetino di usura;
- i marciapiedi saranno delimitati sulla via pubblica con cordonato in cemento e con muri perimetrali sul fronte privato, saranno realizzati con sottofondo in misto di cava e pavimento autobloccante su letto di sabbia;
- le acque fognarie saranno suddivise in bianche e nere con posa di tubazione in p.v.c., pozzetti di ispezione con pozzetti carrabili ed allacciate alla fognatura comunale esistente;
- l'acquedotto ed il gasdotto verranno realizzati con idoneo scavo e tubazione in polietilene protetta da sabbia o tufo e posa di cavo butile e nastro di individuazione;
- le reti enel, telecom e fibre ottiche saranno posate all'interno di tubazione interrata in corrugato in pvc posato su letto di sabbia e sovrastante nastro di individuazione;
- l'impianto di illuminazione pubblica verrà realizzato con lampioni stradali, riprendendo quelli già esistenti lungo la Strada Provinciale della Montagnola Senese, posti in essere con basamento in cemento ed illuminazione con dispositivi da pavimento collocati lungo tutti i percorsi pedonali d'accesso ai lotti comuni e privati, oltre che lampioni di dimensione adeguata per illuminare le aree a Verde attrezzate previste.

- i percorsi pedonali verranno realizzati in pavimento autobloccante sul letto di sabbia e le aree attrezzate verranno dotate di panchine, tavoli, cestini e giochi per ragazzi;

A margine di ciascun lotto edificabile saranno predisposte tutte le opere necessarie per l'allacciamento futuro alle utenze con previsione di pozzetti di servizio, opere murarie e sportelli in metallo o plastica color rame o antracite; nelle zone a verde pubblico verranno integrate le alberature esistenti con piante autoctone per rendere uniforme e contiguo il complesso paesaggistico.

CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Le disposizioni previste dallo schema direttore soddisfano ampiamente gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444 del 02.04.1968.

All'interno del progetto dell'area, è prevista infatti una superficie a Verde Pubblico, una superficie a Verde Attrezzato di circa mq 2.834,00, oltre ad un'area a Verde di rispetto collocata lungo il fosso posto nel mezzo del comparto.

Complessivamente l'intervento prevede una superficie destinata a giardini (Vg), spazi pubblici o collettivi, di mq 9.872,00, previsti dall'art.148 – UMI S.D. 4G. delle Norme Tecniche d'Attuazione e nel pieno rispetto degli Standard Urbanistici.

Inoltre, rientrano negli standard le superfici a parcheggi scoperti (Ms), che le norme di piano prescrivono con superficie pari a mq 1.626,00 e che, nel progetto, sono rispettate a pieno come spazio destinato a parcheggio pubblico di mq 1.626,00.

Si allegano alla presente relazione gli elaborati progettuali che la esplicano graficamente:

- **R.G** ***Relazione geologica, con adeguamento al D.P.G.R. 26/R 2007;***
- **D.V.I.E.** ***Documento per la Valutazione Integrata degli Effetti***
(Art. 11 L.R. 1/2005 e Regolamento Regolamento Reg. n. 4/2007);
- **Tav. 1** ***Inquadramento urbanistico e fotografico dell'area d'intervento;***
- **Tav. 2A** ***Piano quotato dell'intera area e profili con individuazione di***
eventuali alberature presenti;
- **Tav. 3A** ***Planimetria generale di progetto;***
- **Tav. 4A** ***Sezioni ambientali schematiche rappresentative del rapporto fra***
l'intervento ed il contesto paesaggistico;
- **Tav. 5** ***Restituzione tridimensionale del progetto ed ambientazione***
fotografica;
- **Tav. 6A** ***Planimetria con individuazione delle proprietà;***

- Tav. 7A *Progetto del suolo;*
- Tav. 8A *Schema rete ENEL ed illuminazione pubblica;*
- Tav. 8B *Progetto illuminotecnico dell'illuminazione pubblica;;*
- Tav. 9 *Schema rete idrico - fognaria;*
- Tav. 10 *Schema rete GAS;*
- Tav. 11 *Schema di distribuzione rete telefonica;*
- N.T.A. *Norme Tecniche d' Attuazione;*
- S.C *Schema di Convenzione Urbanistica;*
- E.M *Estratto di Mappa e visure catastali ;*
- C.M.E. *Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazion*

Siena, lì

I Tecnici Progettisti

