



Studio Tecnico
Taddei & Associati

EOS Consulting

Società Coop. a.r.l.
Uffici: Via P. Giordani, 6
50121 FIRENZE




COLLE DI VAL D'ELSA

Oggetto	Piano Particolareggiato COMPARTO ATPA ne13b		
Proprietà	SIAL s.n.c. - SAMBRE s.r.l. - Belvedere s.r.l.		
Località	Belvedere		
Comune	Colle di Val d'Elsa	Prov.	Siena
Tavola			
Argomento	Relazione Tecnica e documentazione fotografica		
Progett.			Rapp.
Propr.			
data	Agosto 2014		



Studio Tecnico Taddei & Associati

COLLE DI VAL D'ELSA

Oggetto	Piano Particolareggiato COMPARTO ATPA ne13b		
Proprietà	SIAL s.n.c. - SAMBRE s.r.l. - Belvedere s.r.l.		
Località	Belvedere		
Comune	Colle di Val d'Elsa	Prov.	Siena
Tavola			
Argomento	Relazione Tecnica e documentazione fotografica		
Progett.		Rapp.	
Propr.	 BELVEDERE COSTRUZIONI S.R.L.	 SIAL s.n.c. Colle Val d'Elsa	
data	Agosto 2014		



INDICE

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- PREVISIONI DI R.U. E PIANIFICAZIONE COORDINATA
- PROGETTO INSEDIATIVO
- SISTEMA DELLA VIABILITA'
- CRITERI BIOCLIMATICI ED ECOLOGICI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto dell'intervento, classificata dal vigente R.U. come ATPA, si trova nel distretto industriale di Belvedere, posto al margine sud-orientale del Comune di Colle Val d'Elsa, lungo la Strada Provinciale Colligiana (Sp5) in prossimità dello svincolo di Colle Sud della Firenze – Siena.



L'area, cui si accede mediante un tratto stradale di nuova realizzazione che si innesta sulla strada vicinale di Scarna, presenta una giacitura abbastanza omogenea con pendenze prevalenti in direzione sud-ovest/nord-est e sud-est/nord ovest.

Dal punto di vista catastale l'area in oggetto è individuata al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al foglio di mappa n° 55 dalle particelle 288, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 341, 342

LE PREVISIONI DI R.U. E PIANIFICAZIONE COORDINATA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Colle Val d'Elsa individua all'interno dell'UTOE A.2.3 - Belvedere un'area di trasformazione degli assetti insediativi (ATPA) a destinazione commerciale/direzionale/servizi alla persona, assoggettando l'intervento alla redazione di un Piano Particolareggiato, la cui attuazione sarà affidata ai privati proprietari (cfr. Art.21, c.2, NTA del RU) e subordinata alla sottoscrizione da parte degli stessi di apposita convenzione.

In tale ambito il R.U. prevede la realizzazione di nuove volumetrie commerciali/direzionali, di nuove aree a verde e a parcheggio pubblico, oltre alle necessarie viabilità carrabili e pedonali, allo scopo di provvedere al completamento dell'insediamento industriale di Belvedere, che si sviluppa lungo la Strada Provinciale Colligiana (S.p. n°5).

Essendo inoltre l'area sottoposta a vincolo idrogeologico, nell'attuazione degli interventi edilizi e delle opere d'urbanizzazione dovranno essere osservate le prescrizioni di cui alla relazione geologica ed idrogeologica.

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

Il R.U. prevede per l'area in oggetto (ATPA, soggetta ad intervento di nuova edificazione "ne13b", art. 119 NTA di R.U.) precisi parametri urbanistico-edilizi che possono essere così sintetizzati:

- Strumento Attuativo = Piano Particolareggiato
- Rapporto di copertura = 40%
- Capacità Edificatoria (SN) = 65% Sf
- H max = 2 piani fuori terra

Le destinazioni d'uso previste per l'area ATPA sono *Tc*, *Tu* e *Is* definite dalle NTA del R.U. come segue:

- *Tc* (art. 63 NTA del R.U.): aree ad esclusivo uso commerciale quali esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendite, centri commerciali, bar, ristoranti, etc.

- *Tu* (art. 65 NTA del R.U.): aree ad esclusivo uso terziario quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie e banche, centri di ricerca, sedi di associazioni.

- *Is* (art. 62 NTA del R.U.): aree ad esclusivo uso artigianale di servizio e artistico quali attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, pedicure, ecc.), ovvero ad altri servizi (in ambito medicale, ottico, odontotecnico, ecc., oppure a servizi di autotrasporto e di logistica, di merci e persone, ecc.); alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici (edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, autofficina, pulizie, ecc), e alla produzione di beni di natura artistica (laboratorio artistico, bottega artigiana, grafica e fotografia, ecc.). Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale e automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste per emanazioni di qualunque tipo.

Standard urbanistici da realizzarsi nel rispetto delle quantità minime stabilite dal D.M. 1444/68.

L'art. 123 del Regolamento Urbanistico vigente prevede che nelle aree contrassegnate con la sigla AT (area in oggetto), l'attuazione degli interventi avvenga in "modo unitario o coordinato".

Il presente piano particolareggiato verrà infatti attuato in modo coordinato con le opere di urbanizzazione limitrofe già realizzate, rispetto alle quali ci si uniforma per quanto riguarda le quote di imposta della viabilità e le quote di scorrimento dei sottoservizi.

Progetto insediativo

Le scelte compositive che caratterizzano il Piano Particolareggiato mirano alla creazione di un tessuto articolato secondo la conformazione e la pendenza naturale del terreno, in armonia con il tessuto edilizio circostante.

La vicinanza dell'area d'intervento alla Strada Provinciale Colligiana (Sp.n5) che costituisce il confine Nord orientale del Comparto, risulta essere uno degli elementi essenziali alla base delle scelte compositive e progettuali che caratterizzano il Piano.

In particolare il Piano Particolareggiato, che interessa un'area di circa 23.220,00 mq., prevede la realizzazione di un insediamento compatto, articolato secondo una viabilità centrale di penetrazione ed una gerarchia di spazi pubblici e/o di uso pubblico, al fine di ottenere un'organizzazione plani volumetrica coerente con il tessuto produttivo già realizzato e con le richieste di R.U.. Per questo motivo si è scelto di utilizzare tipologie edilizie a blocco, o comunque a volumetria compatta, con struttura puntiforme ed altezza massima di due piani fuori terra, più un eventuale Piano Interrato.

Per quanto riguarda i lotti di intervento il Piano prevede la suddivisione del Comparto in 4 Lotti funzionali, A, A1, B, C. I due Lotti B e C occupano la parte Nord del Comparto e risultano costituiti da un edificio ciascuno. Lo spazio che viene a crearsi tra questi due edifici e quello fra il Lotto A e A1 è occupato da una piazza pubblica disposta secondo l'asse longitudinale del Comparto, la cui funzione è duplice: da un lato garantire l'accessibilità pedonale agli edifici,

dall'altro provvedere alla realizzazione di spazi pavimentati e trattati a verde per la sosta degli utenti, che fungano da filtro tra le parti edificate. Le soluzioni architettoniche adottate mirano ad ottenere la migliore armonizzazione del nuovo insediamento con il tessuto edilizio circostante, tramite l'uso di materiali e tecnologie quali il vetro o i sistemi a facciata continua, cercando però di evitare contrasti cromatici troppo accesi.

I singoli edifici saranno caratterizzati da coperture piane o a falde, in base alle necessità di utilizzo di fonti rinnovabili, mentre la scelta dei materiali e dei colori di facciata dovrà attenersi a criteri di omogeneità.

SISTEMA DELLA VIABILITA'

Il Piano prevede la realizzazione di un nuovo tronco stradale di penetrazione all'area, che si porrà come continuazione della strada da cui si accede attualmente al Comparto. Lungo questo asse, largo circa 27 ml. (13 ml.+ 10 ml.parcheggio+ 4 ml. marciapiede, sono state previste ampie aree di parcheggio pubblico, oltre ad una rotatoria posta nella parte terminale della strada allo scopo di sopperire alle necessità di transito, sosta ed inversione di marcia dei veicoli, ivi compresi mezzi pesanti.

Su questo nuovo asse, che si colloca secondo quanto previsto dall' R.U. in posizione baricentrica rispetto al Comparto, si innesteranno le strade di servizio dei nuovi lotti edilizi.

Il nuovo tronco stradale accoglierà anche le principali reti dei sottoservizi(fogna nera, chiara, acqua, gas,Enel, Telecom,illuminazione pubblica), mentre la percorribilità pedonale di tutta la zona sarà assicurata da un sistema di marciapiedi e percorsi pedonali privi di barriere architettoniche, pavimentati, illuminati e ben protetti rispetto al traffico veicolare.

CRITERI BIOCLIMATICI ED ECOLOGICI

Nella progettazione a livello edilizio dovranno essere utilizzati criteri progettuali coerenti con le strategie bioclimatiche ed ecologiche adottate a livello urbanistico. In particolare si dovrà:

- privilegiare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento ai sistemi solari
- adottare accorgimenti per favorire la climatizzazione naturale nei mesi estivi, con particolare riferimento all'utilizzo di schermature esterne
- adottare soluzioni ad elevata inerzia termica per l'involucro edilizio
- adottare soluzioni per l'isolamento acustico, con particolare riferimento agli infissi esterni

Nella selezione dei materiali e delle tecnologie edilizie si dovranno privilegiare:

- materiali isolanti ecologici e non inquinanti
- materiali naturali, traspiranti e non emissivi per quanto attiene ad intonaci, tinteggiature e rivestimenti
- materiali naturali per le pavimentazioni interne ed esterne
- vernici a basso tenore di solventi nocivi
- infissi esterni in alluminio a taglio termico

Nella progettazione impiantistica si dovranno privilegiare impianti con elevate prestazioni, ed utilizzare sistemi evoluti di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8