



**Città di Colle di Val d'Elsa**

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

**Oggetto: Piano di Lottizzazione “ATPA1- Le Grazie” – ADOZIONE ai sensi della LR1/2005 smi**

## **RELAZIONE TECNICA**

In data 20/12/2007 con prot.19.702, è stata formulata istanza da parte delle proprietà di costituzione del Piano di Lottizzazione denominato ATPA1- Le Grazie.

Si tratta di un progetto insediativo di complessivi 4.600 mq circa di Superficie netta articolati in cinque comparti, a completamento della zona di espansione sud dell'abitato delle Grazie di complessivi 66.250 mq circa, racchiuso e definito a est da una fascia di verde pubblico attrezzato e raccordato a nord con il tessuto esistente dalla previsione di una piazza parzialmente ricadente nel perimetro dell'ATPA1.

Lo sviluppo del tessuto è organizzato su una viabilità principale stabilita dal RUC e da una maglia di viabilità secondaria di distribuzione dei lotti piuttosto regolare. La tipologia prevista è di tipo isolato raramente trifamiliari e per lo più mono e bi-familiari, di altezza massima due piani, articolati attorno a resedi e giardini fra loro in parte abbinati.

La documentazione allegata all'istanza è stata esaminata congiuntamente dai Servizi Urbanistica, LLPP, Polizia Municipale e Servizio Ambiente in data 13/03/2008 e in data 14/10/2008 al fine di valutare e verificare che l'impostazione generale del progetto urbanistico e il corrispondente schema delle opere di urbanizzazione siano entrambi coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti e con le capacità tecniche e organizzative dell'Amministrazione Comunale in qualità anche di futuro proprietario e gestore.

L'esito di questa istruttoria, ha rilevato l'esigenza di ottenere alcune modifiche all'impostazione data al sistema di smaltimento delle acque piovane, in modo da non gravare oltre misura sul sistema di scarico esistente per la zona, mentre il sistema fognario è stato modificato in modo da consentirne la previsione ad una quota più superficiale e quindi meno onerosa per la futura manutenzione. Inoltre, dal punto di vista più strettamente progettuale, ponendosi la necessità



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa  
Via Francesco Campana, 18  
tel. +39 0577 912246- fax +39 0577 912283  
[www.comune.collevaldelsa.it](http://www.comune.collevaldelsa.it)  
[iurbanistica@comune.collevaldelsa.it](mailto:iurbanistica@comune.collevaldelsa.it)



# Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

di prevedere per l'area una classificazione come "area 30 km/h" ai sensi del Codice della Strada, si è posta la necessità di rendere tale prescrizione più cogente tramite una progettazione dei tracciati stradali interni tale da alloggiare al suo interno dissuasori/rallentatori di velocità a protezione dei pedoni.

Il progetto presentato oltre ad una distribuzione planimetrica dei lotti prevede una parte normativa che detta regole compositive comuni, anche se elastiche, per la progettazione dei singoli edifici.

Il piano prevede inoltre, la realizzazione di parte di una piazza pubblica. Si tratta di un'opera che ricade soltanto parzialmente all'interno del perimetro dell'ATPA1 che sarà approfondita nelle sue caratteristiche progettuali e di arredo nella fase di progettazione delle opere di urbanizzazione del piano e per la quale sarà necessario il coordinamento rispetto a quanto già determinato nei suoi programmi dall'Amministrazione Comunale e nelle fattispecie più tecniche dal servizio LLPP.

L'istanza ha ottenuto parere favorevole con prescrizioni da parte della Commissione Edilizia ed Urbanistica in data 15/10/2008.

Le prescrizioni contenute nel parere sono di natura tecnica e di dettaglio rispetto alle scelte esecutive di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Va rilevato che con la variante di assestamento al Regolamento Urbanistico (ovvero la n.10) approvata definitivamente alla data del 22/12/2009, è stato modificato il tracciato stradale posto sulla curva in loc. S.Biagio. Tale cambiamento si allinea con l'istruttoria compiuta congiuntamente con il servizio Polizia Municipale al fine di migliorare la sicurezza dell'intersezione a raso.

In sede di tale variante, inoltre, è stato dato atto del rinnovo della previsione urbanistica per l'ATPA in oggetto ormai decaduta ai sensi dell'art.55, co.6 della LR1/2005 smi e quindi di nuovo efficace e vigente dalla data del 10/02/2010.



Città del Cristallo



# Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Il progetto di lottizzazione è stato formulato con allegata bozza di convenzione conforme all'art.28 della L.1150/1942 smi e all'art.70 della LR1/2005 nella quale si definiscono le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, l'elencazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a carico del privato e il loro ammontare da defalcare a quanto dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria.

Allo scopo di condurre la suddetta stima è stato allegato anche un computo metrico estimativo da vistare per la congruità da parte del servizio LLPP.

Il progetto e il computo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi comprendono al loro interno una parte della piazza pubblica che il RUC riconosce a carico della lottizzazione ATPA1. Al fine di potere condurre una stima corretta e proporre una soluzione realizzativa coerente seppur parziale, gli architetti della lottizzazione hanno presentato un progetto di massima unitario dello spazio e uno studio di fattibilità dell'intervento, senza aggravio di costi per l'Amministrazione Comunale. Tale soluzione, permette da una parte di dare un senso compiuto all'intervento privato e dall'altra parte non inficia la possibilità della PA di agire in conformità con quanto stabilito dalla normativa vigente in termini di programmazione e realizzazione di opere pubbliche. In tal senso la realizzazione della porzione di piazza ricadente fuori dal perimetro della lottizzazione sarà subordinato all'inserimento dell'opera nel programma delle opere pubbliche a i sensi dell'art.128 del DLgs.163/2006 smi e conseguenti adempimenti ai sensi del DPR 327/2001 smi.

Il progetto complessivo della piazza ha ottenuto parere favorevole da parte del Nucleo Tecnico di Valutazione dei progetti in data 31/03/2010.

La documentazione relativa agli adempimenti stabiliti dal DGR 26/R/2007 è stata depositata presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Siena in data 12/03/2007 e ad essa è stata attribuito numero di deposito 997.

*Colle di Val d'Elsa, marzo 2010*

*Il Responsabile del Servizio Urbanistica*  
*Arch. Claudio Mori*



U:\urbanistica\PIANI PARTICOLARI\PIANI PARTICOLARI\ATPA\_1\_Le grazie\adozione\grazie\_relaz\_01.doc



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa  
Via Francesco Campana, 18  
tel. +39 0577 912246- fax +39 0577 912283  
www.comune.collevaldelsa.it  
urbanistica@comune.collevaldelsa.it