

COMUNE DI MONTERIGGIONI

Provincia di Siena

**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
AREA TU 18 LOC. BADESSINE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progetto

Fabrizio Milesi

Indagini geologiche

Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.

OTTOBRE 2022

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA TU 18 LOC. BADESSINE

Il presente Documento contiene una proposta progettuale di massima per la definizione degli interventi previsti nell'area TU 18 LOC. BADESSINE, individuata e disciplinata dal Regolamento urbanistico comunale vigente (RU).

Il RU ha classificato l'area fra le *Aree di trasformazione urbanistica (TU n)*, definite "*aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica*" (NTA, art. 31, c.1).

Per la realizzazione degli interventi previsti all'interno delle aree TU il RU definisce le seguenti norme generali (NTA, art. 31, commi 4, 4bis e 5):

- L'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra; l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 3,00 e m 3,30;
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- Il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- Dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento al successivo punto 9) sono da rispettare come limite massimo dell'edificabilità ammessa sia il parametro SUL che il parametro del volume Vm.
- Nel caso in cui l'intervento, pur comportando un incremento del carico urbanistico, ricada nell'ambito di una zona con impianto urbanistico ormai definito, il reperimento delle aree per standards urbanistici potrà essere sostituito dalla monetizzazione sulla base di criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi all'acquisizione di aree per standards urbanistici del centro abitato in cui si colloca l'intervento.
- Nelle nuove costruzioni deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo.
- La superficie utile lorda (SUL) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere inferiore a mq 45, solo sul 5% delle superfici utili totali dell'intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.
- Per le nuove residenze dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 2 della Legge n° 122/1989 e, comunque, per un numero di posti auto non inferiore al doppio del numero degli alloggi. I posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi;
- Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

Per ciascuna area il RU definisce una specifica disciplina, che riporta le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari.

Di seguito si riportano integralmente le disposizioni specifiche previste per l'area *TU 18 Località Badesse, Badessine* (NTA, art. 31, c.9):

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: *L'intervento si configura come una ulteriore zona di espansione residenziale della frazione che consenta uno sviluppo abitativo funzionale al mantenimento dei servizi essenziali per una buona qualità della vita. Quale intervento su area libera periurbana, posta tra l'edificazione sparsa esistente a sud e l'area di lottizzazione a nord, il lotto definisce in maniera ordinata il margine edificato della frazione definendone il margine del costruito nel rispetto del cono visivo costituito dalla valle del Carpella.*

Il lotto è diviso dall'edificazione sparsa a sud da un'ampia zona pubblica di VU e di parcheggi di nuova previsione, intesa come corridoio paesaggistico tra l'abitato e la campagna ed area di rispetto e salvaguardia dell'antica "gora". Il comparto comprende l'area perimetrata come TU18, quella destinata a verde pubblico e parcheggi collocata immediatamente a sud della prima e quella classificata come VS5bis e destinata a nuove attrezzature sportive.

INVARIANTI: Salvaguardia e valorizzazione della "gora", ormai asciutta, che anticamente alimentava i mulini.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di margine

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento a Piano Attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni villette isolate o a schiera, SUL 2.300 mq, Vm mc. 6.900, n° dei piani massimo 3 fuori terra, compresi garage.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale le opere infrastrutturali, nonché il verde pubblico e parcheggi da collocare nell'apposita area, così come descritta nella tavola grafica C5. Dovrà inoltre essere ceduta gratuitamente l'area individuata come VS5bis nella stessa tavola. Nel comparto non è ammessa la realizzazione di autorimesse e cantine interrato. Le sistemazioni esterne devono prevedere l'introduzione di fasce arboree da inserire tra edificativi e spazi aperti evitando schermature e barriere.

Si rileva che i parametri urbanistici riportati dal RU non risultano adeguati al DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R. In questo caso, si è ritenuto ragionevole trovare una corrispondenza tra i parametri riportati dal RU (Superficie Utile lorda, Volume massimo, Rapporto di copertura) con le definizioni relative rispettivamente alla Superficie edificabile (SE), al Volume edificabile (VE) e all'Indice di copertura (IC), riportate dal Regolamento regionale.

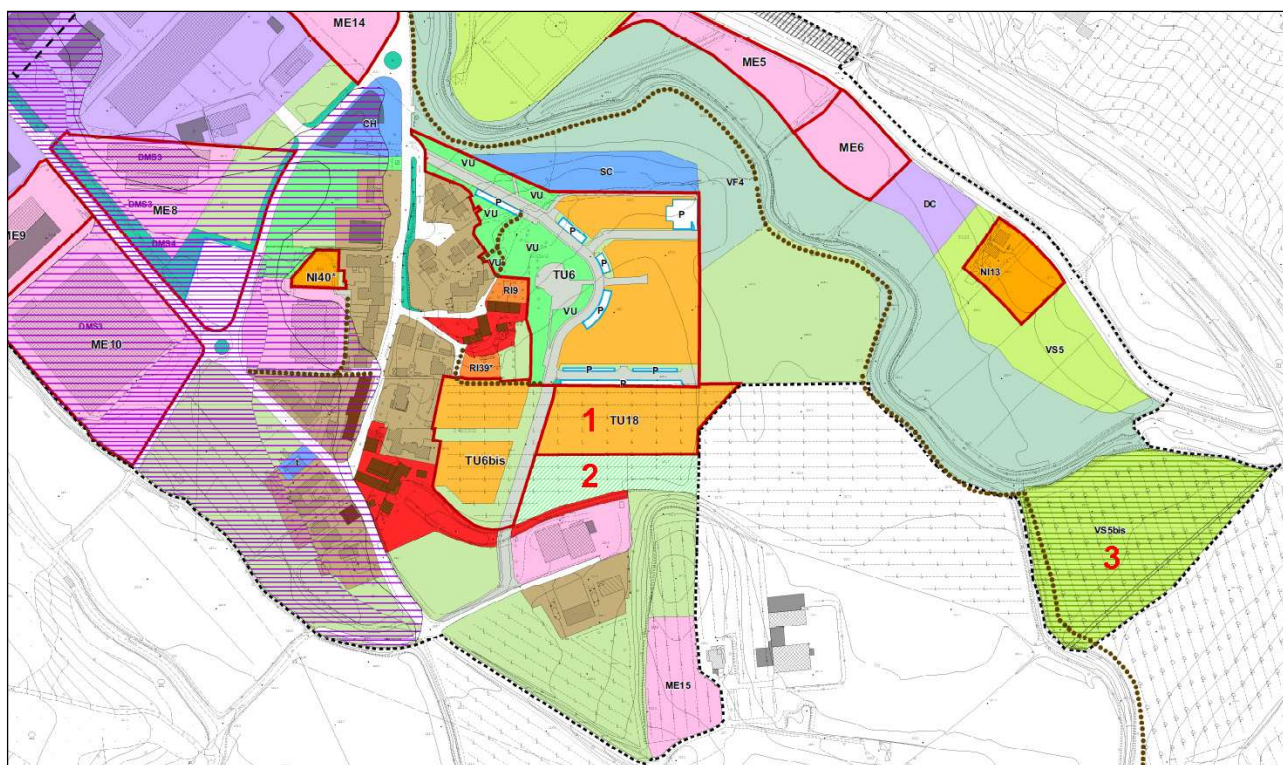
Secondo quanto disposto dalle prescrizioni particolari, le aree ricomprese nel Piano attuativo risultano quindi essere le seguenti, così come riportate nella *Tav. C5 - Uso e Disegno del Suolo* del RU:

- L'area TU 18, destinata alla realizzazione degli interventi ammessi di nuova edificazione a destinazione residenziale;
- L'area classificata fra le *Aree pubbliche per attrezzature e servizi*, di cui all'art. 36 delle NTA del RU, localizzata immediatamente a sud dell'area TU 18 e con essa confinante, destinata alla realizzazione e cessione al Comune di verde pubblico e parcheggi;
- L'area classificata dal RU fra le *Aree a verde pubblico e sportivo di progetto* (NTA, art. 36, comma 4) e identificata dalla sigla VS5bis, localizzata a circa 300 metri a est dell'area TU 18, di cui è prescritta la cessione gratuita al Comune senza realizzazione di opere.

Il RU indirizza gli interventi a una definizione ordinata del margine del costruito, considerando l'area destinata alla realizzazione del verde e dei parcheggi quale corridoio paesaggistico tra l'abitato e la campagna ed area di salvaguardia e valorizzazione dell'antica "gora", ormai asciutta, che anticamente alimentava i mulini.

La presente proposta progettuale, definita in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni sopra riportate, affronta il tema della riduzione dell'effetto di sfrangiamento del tessuto urbano rilevabile nella parte sud della frazione di Badesse, configurandosi quale elemento di consolidamento della parte centrale dell'abitato e di migliore definizione e qualificazione del margine urbano, garantendone la 'porosità', attraverso una impostazione finalizzata al mantenimento e rafforzamento delle relazioni tra abitato e intorno rurale.

Si riporta di seguito un estratto della *Tav. C5 - Uso e Disegno del Suolo*, con indicazione delle aree interessate dal previsto Piano attuativo e una ricognizione dei riferimenti catastali delle particelle interessate.



RU, Tav. C5 - Uso e Disegno del Suolo, estratto con indicazione delle aree coinvolte nella realizzazione del Piano attuativo.
 1- Area destinata alla nuova edificazione residenziale; 2- Area destinata alla realizzazione di standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi); 3 – Area da cedere gratuitamente al Comune.

1. Area TU 18 – riferimenti catastali

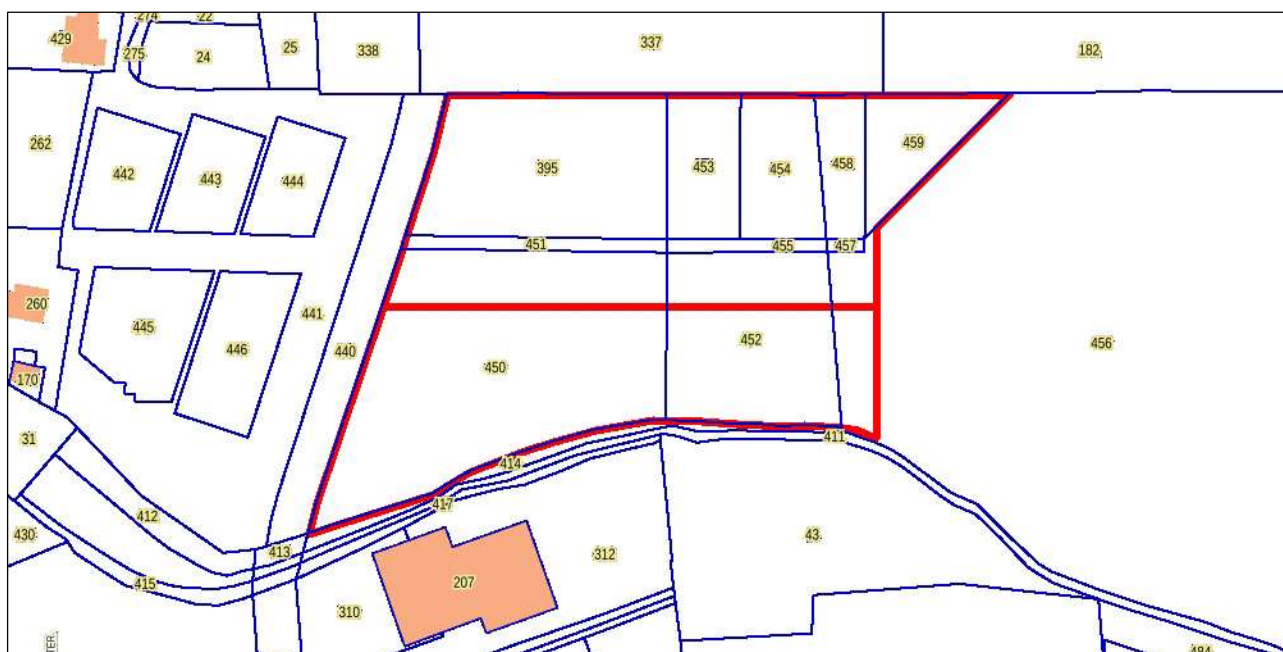
| Foglio | Particella | Superficie Catastale mq | Superficie compresa nel PA mq |
|--------------------------|------------|-------------------------|-------------------------------|
| 56 | 395 | 2.402 | 2.402 |
| | 450 | 4.580 | 1.075 |
| | 451 | 245 | 245 |
| | 452 | 2.009 | 609 |
| | 453 | 737 | 737 |
| | 454 | 809 | 809 |
| | 455 | 148 | 148 |
| | 456 | 33.161 | 195 |
| | 457 | 35 | 35 |
| | 458 | 451 | 451 |
| | 459 | 723 | 723 |
| Totale Area TU 18 | | | mq 7.429 |

2. Area per standard urbanistici – riferimenti catastali

| Foglio | Particella | Superficie Catastale mq | Superficie compresa nel PA mq |
|---|------------|-------------------------|-------------------------------|
| 56 | 450 | 4.580 | 3.505 |
| | 452 | 2.009 | 1.400 |
| | 456 | 33.161 | 345 |
| Totale Area per standard urbanistici | | | mq 5.250 |

3. Area VS5bis - riferimenti catastali

| Foglio | Particella | Superficie Catastale mq | Superficie compresa nel PA mq |
|---------------------------|------------|-------------------------|-------------------------------|
| 56 | 51 | 1.302 | 1.302 |
| | 52 | 570 | 570 |
| | 55 | 13.918 | 13.918 |
| | 183 | 1.719 | 1.719 |
| | 496 | 57 | 57 |
| | 498 | 2.812 | 2.812 |
| Totale Area VS5bis | | | mq 20.378 |

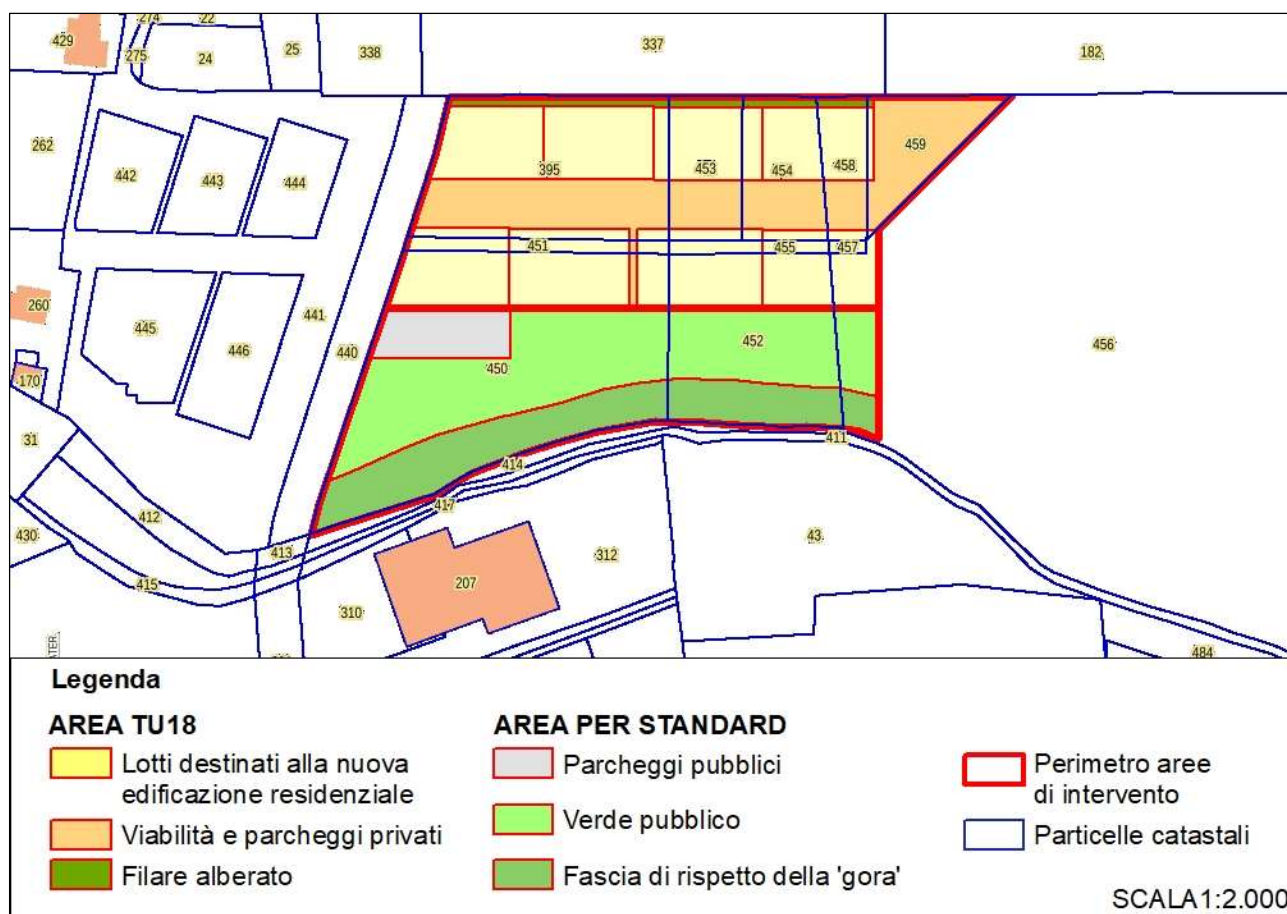


Area destinata alla nuova edificazione residenziale e area destinata alla realizzazione di standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi); Riferimenti catastali. Scala 1:2.000.

La soluzione planivolumetrica proposta è improntata alla massima semplicità dell'impianto urbanistico e dettata sostanzialmente dalla conformazione dell'area di intervento e dalla sua localizzazione in rapporto ai tessuti urbani esistenti. Il progetto, articolato in senso longitudinale rispetto all'area TU 18, prevede la costituzione di otto distinti lotti, destinati alla realizzazione dei nuovi fabbricati, disposti parallelamente ai lati della viabilità di servizio, realizzata in corrispondenza dell'asse est-ovest del comparto.

Tale soluzione consente di contenere al minimo indispensabile l'estensione delle aree da destinare all'infrastrutturazione e di mantenere un collegamento funzionale e percettivo fra l'abitato esistente e l'area fluviale a est, oltre a garantire un orientamento ottimale dei nuovi fabbricati.

La strada, dotata di marciapiedi e di parcheggi su entrambi i lati, è conclusa sul lato est da un ulteriore parcheggio dotato di una piccola rotonda per agevolare l'inversione di marcia. Il progetto prevede, inoltre, la costituzione di un varco funzionale al collegamento pedonale con l'area di verde pubblico prevista nella parte sud e l'arretramento del limite nord dei lotti residenziali, al fine di consentire la realizzazione di un filare alberato, con funzione di definizione del nuovo margine urbano e di qualificazione del sentiero esistente in contiguità del confine nord del comparto, considerato strategico per la sua funzione di collegamento diretto fra l'abitato esistente e il fiume, anche in previsione della costituzione di un parco fluviale, prefigurata dagli strumenti urbanistici vigenti.



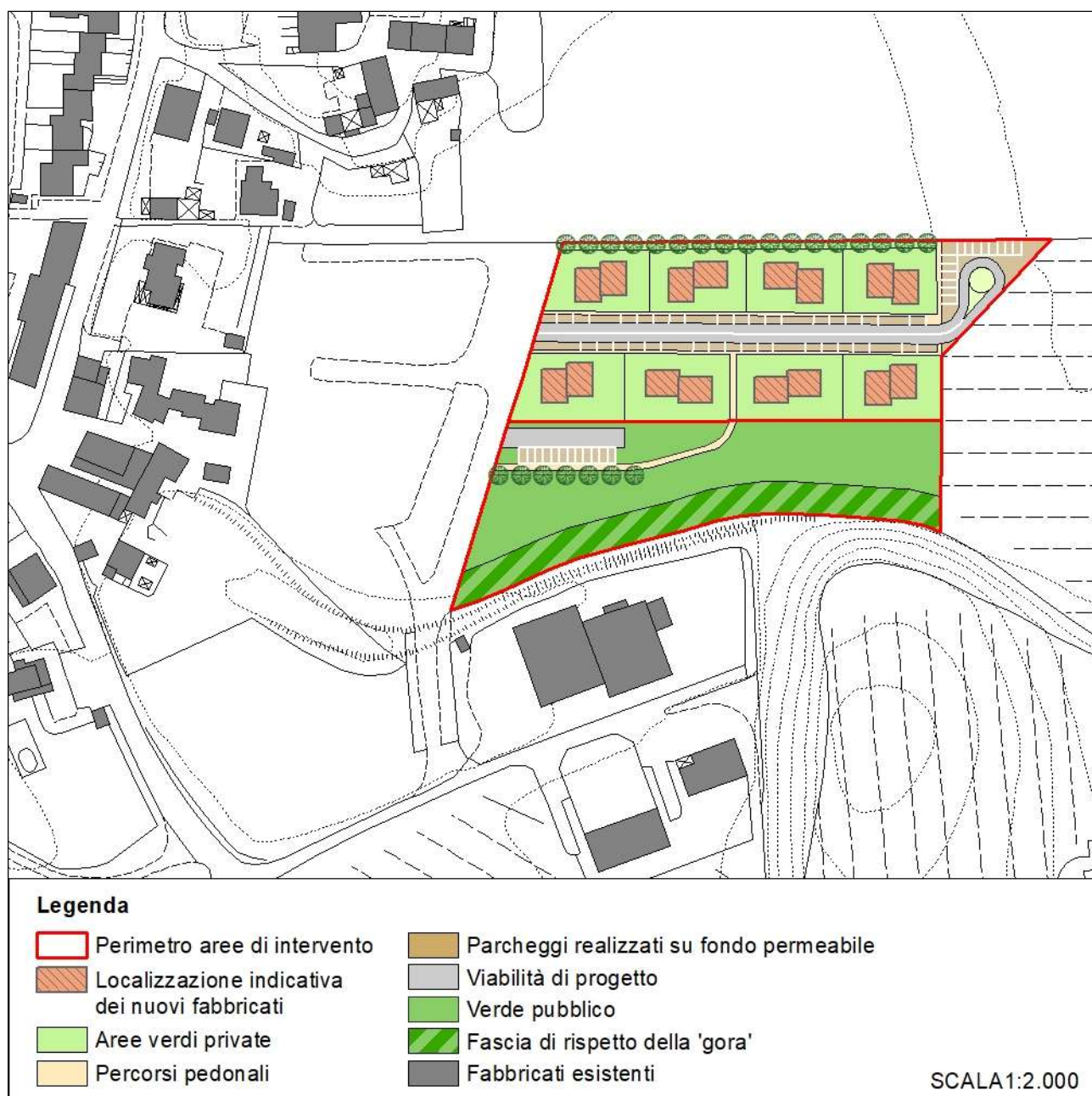
Schema urbanistico della soluzione progettuale proposta. Scala 1:2.000.

La tipologia edilizia prescelta è quella del villino bifamiliare isolato e disposto su due piani. Si è ritenuto che tale tipologia, seppur meno compatta rispetto al ricorso a una soluzione che prevedesse la realizzazione di tipologie a schiera, trovasse maggiore corrispondenza con le caratteristiche dell'abitato esistente di Badesse, in particolare in relazione alle potenzialità di evitare la costituzione di una cortina edilizia continua, consentendo comunque il conseguimento di un'elevata percentuale delle superfici permeabili e il mantenimento di varchi fra i fabbricati con funzione di connessione ecologica e di migliore integrazione con il contesto.

L'intervento prevede la costituzione di otto fabbricati, suddivisi equamente lungo la viabilità, per un totale di 16 unità abitative con taglio medio pari a circa mq 140 di SE e dotate di spazi pertinenziali indipendenti, diversamente aggregate al fine di ridurre l'effetto di serialità.

L'area destinata alla realizzazione degli standard urbanistici prevede la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico, comunque eccedente la quantità minima prevista in merito al soddisfacimento degli standard previsti dalle norme vigenti, localizzato nella parte nordovest dell'area, in contiguità con il nuovo insediamento.

Si prevede il mantenimento di una fascia di rispetto, della profondità di 10 metri, finalizzata alla tutela della 'gora'. Tale fascia è concepita quale ambito da destinare alla rinaturalizzazione controllata, anche attraverso l'integrazione della vegetazione esistente e eventuali interventi di sistemazione, da eseguirsi necessariamente facendo specifico riferimento ai criteri e alle tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica. Nella parte restante, si prevedono interventi minimi di sistemazione delle aree, da mantenere a prato alberato, attraverso la creazione di sentieri di collegamento e la moderata installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia quali panchine, giochi per bambini, area fitness, area picnic, finalizzati a consentire una fruizione pubblica compatibile con il carattere di prevalente naturalità dell'area.



Planimetria schematica degli interventi previsti. Scala 1:2.000

SINTESI DEI DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

Superfici interessate dagli interventi (mq)

| | |
|---|---------------------|
| Lotti destinati alla nuova edificazione residenziale e relativi spazi privati di pertinenza | 4.876 |
| Area destinata alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi privati | 2.273 |
| Area destinata alla costituzione di un filare alberato | 280 |
| TOTALE AREA TU 18 (SF) | (a) 7.429 |
| Parcheggi pubblici | 450 |
| Verde pubblico | 3.025 |
| Fascia verde di rispetto | 1.775 |
| TOTALE AREA STANDARD | (b) 5.250 |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA (ST) | (a+b) 12.679 |

Dotazioni territoriali

| Standard urbanistici (D.M. 1444/68) | Progetto | Minimo ¹ | Differenza |
|--|-----------|---------------------|------------|
| Parcheggi pubblici realizzati con il PA | mq 450 | mq 172,5 | + 277 |
| Verde pubblico realizzato con il PA | mq 3.025 | mq 621 | + 2.404 |
| Totale aree da cedere al Comune per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio | mq 25.628 | mq 1.242 | + 24.386 |
| | | | |
| Parcheggi pertinenziali | n. 40 | n. 32 ² | + 8 |

Parametri urbanistici e edilizi

| | Progetto | NTA RU | Differenza |
|--|----------|----------|------------|
| Volume edificabile (VE) | mc 6.900 | mc 6.900 | 0 |
| Superficie edificabile (SE) | mq 2.300 | mq 2.300 | 0 |
| Superficie Coperta (SC) | mq 1.360 | - | - |
| Indice di copertura (IC) | 28% | 50% | - 22% |
| Superficie permeabile (SP) | mq 4.679 | - | - |
| Indice di permeabilità fondiaria (IPF) | 63% | - | - |
| Indice di permeabilità lotti edificabili | 69% | 25% | + 44% |

La presente proposta progettuale è corredata dalla seguente documentazione:

- Documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, secondo i criteri di cui all'Allegato 1 alla stessa L.R. 10/2010. Il documento riporta, oltre alle considerazioni di carattere ambientale, una descrizione dell'area di intervento e dell'intorno territoriale di riferimento, e una sintesi delle valutazioni svolte in relazione alla verifica di coerenza degli interventi previsti con la disciplina degli atti di governo del territorio di livello sovracomunale (PIT-PPR, PRGA, PTCP).
- Relazione geologica, che contiene lo studio geologico condotto sulle aree interessate secondo quanto disposto dalle direttive tecnico-esecutive delle indagini geologiche di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n°5/R del 30 gennaio 2020, e definisce le condizioni di fattibilità degli interventi ammessi ai sensi dello stesso Regolamento n°5/R.

Suddetta documentazione, unitamente alla presente relazione, è funzionale all'avvio del procedimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS così come previsto ai sensi dell'art. 22, comma 1 della L.R. 10/2010.

¹ Per il calcolo si è tenuto conto di un volume edificato pari a mc 100 per nuovo abitante, per un totale pari a 69 abitanti insediabili

² Ai sensi delle NTA del PRG