

Comune di Sinalunga



***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO ATTUATIVO***

***Area di Trasformazione TR01a
UTOE n.1 Sinalunga***

Progettisti:

Arch. Maribra Corsi
Arch. Paolo Padrini

PROPRIETÀ:

BRUNI Giorgio & Ivo Srl

- Art. 1 - Oggetto del Piano
- Art. 2 – Elaborati costitutivi del Piano
- Art. 3 – Termini di attuazione
- Art. 4 - Riferimenti legislativi e normativi
- Art. 5 – Destinazioni d’uso consentite
- Art. 6 – Utilizzazione delle aree edificabili e suddivisione in lotti
- Art. 7 – Tipologia Edilizia
- Art. 8 – Forme, materiali e dotazioni impiantistiche
- Art. 9 - Interventi di Urbanizzazione

Art. 1 - Oggetto del Piano

Il Piano Attuativo interessa un’area posta in Sinalunga capoluogo, individuata nel vigente Regolamento Urbanistico come “Area di Trasformazione TR01a” ed inserita dal vigente Piano Strutturale all’interno dell’U.T.O.E. n° 1- Sinalunga.

L’intera area è di proprietà della ditta intestata *Bruni Giorgio & Ivo Srl*, ad eccezione di una piccola porzione terreno, di proprietà del Comune di Sinalunga.

Art. 2 – Elaborati costitutivi del Piano

Sono elementi costitutivi del Piano Attuativo gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

1. TAV.1 – Inquadramento urbanistico e catastale (estratti di mappa, estratto RU e catastale)
2. TAV.2 – Quadro conoscitivo di riferimento (stato attuale, piano quotato e profilo trasversale)
3. TAV.3 – Assetto planivolumetrico dell’area di intervento (stato modificato, profilo trasversale e schema sterri/riporti)
4. TAV.4 – Opere di urbanizzazione primaria (fognatura bianca, fognatura nera e adduzione idrica)
5. TAV.5 - Opere di urbanizzazione primaria (illuminazione pubblica, elettrodotto, metanodotto, linea telefonica e connessione dati)
6. TAV.6 – Tipologie edilizie indicative
7. TAV.7 – Verifiche standards urbanistici
8. TAV.8 – Verifica scheda VAS – Inserimento urbanistico ed edilizio: forme e materiali
9. Relazione illustrativa
10. Relazione di fattibilità geologica
11. Vincolo Paesaggistico - territori coperti da foreste e da boschi
12. Norme Tecniche di Attuazione
13. Computo metrico estimativo delle OO.UU. primaria
14. Schema di convenzione
15. Piano particellare

Art. 3 - Termini di attuazione

Il Piano Attuativo diventa efficace dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Il Piano Attuativo ha efficacia per dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

Il Piano Attuativo si attua mediante singoli interventi edificatori, da autorizzare con l'ottenimento di

permessi di costruire, nel rispetto dei parametri contenuti nel piano.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie per la costruzione dei fabbricati, potrà avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'esecuzione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla prima fase, così come previste nella convenzione urbanistica, sarà elemento indispensabile per procedere alle richieste di abitabilità e/o agibilità.

Art. 4 - Riferimenti legislativi e normativi

Il Piano è stato redatto in conformità alle prescrizioni e norme contenute nel vigente R.U. e Regolamento Edilizio del Comune di Sinalunga e della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Art. 5 - Destinazioni d'uso consentite

Il Piano Attuativo ammette la realizzazione di immobili con destinazione d'uso residenziale, ivi comprese le sottocategorie ricomprese nella destinazione d'uso residenziale di cui all'art. 6 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ovvero:

- commerciale di vicinato
- direzionale compatibile;
- artigianale compatibile;
- attività di servizio compatibile.

Art. 6 - Utilizzazione delle aree edificabili e suddivisione in lotti

Nelle aree edificabili, come individuate negli elaborati allegati, è consentita la costruzione secondo le presenti norme tecniche, quelle del Regolamento Edilizio comunale, e secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.

La ripartizione dei sub-lotti edificabili, la planivolumetria localizzata degli edifici, la loro conformazione e le tipologie edilizie indicate negli elaborati allegati al Piano, sono solamente

indicative e potranno essere variate in relazione alle diverse esigenze costruttive, sempre comunque nel rispetto delle vigenti normative, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo.

È quindi consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante del Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino radicalmente le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli allegati elaborati e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono inoltre considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio ed al R.U:

- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, ivi compresa una diversa distribuzione delle tipologie edilizie all'interno dei lotti, anche con aumento o diminuzione del numero di unità immobiliari, l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

E' inoltre consentito utilizzare come accesso ai singoli lotti le aree destinate a parcheggio e/o verde pubblico.

Resta comunque inderogabile quanto contenuto nella scheda di riferimento "TR01a" allegata al vigente R.U., per quanto concerne i dati di intervento: SUL – Indice di utilizzazione fondiaria – Superficie territoriale- altezza max e numero dei piani – dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse.

Art. 7 – Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quella della schiera a due o più elementi costitutivi, del villino monofamiliare e plurifamiliare, e/o le due tipologie combinate tra loro.

Come detto nel precedente articolo, lo schema tipologico rappresentato negli elaborati allegati al Piano è puramente indicativo sia per quanto attiene al numero delle unità immobiliari sia alla

loro disposizione planialtimetrica sul lotto.

Pertanto lo schema proposto è una delle possibili soluzioni, ma potrebbero verificarsi ottimizzazioni in fase esecutiva per quanto concerne una diversa distribuzione planivolumetrica delle tipologie edilizie all'interno dei lotti, con aumento o diminuzione di edifici e del numero di unità immobiliari, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo. Resta comunque inderogabile quanto contenuto nella scheda di riferimento "TR01" allegata al vigente R.U., per quanto concerne i dati di intervento: SUL – Indice di utilizzazione fondiaria – Superficie territoriale - altezza max e numero dei piani – dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse.

Art.8 – Forme, materiali e dotazioni impiantistiche

La progettazione degli edifici dovrà basarsi, ove possibile, sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana nonché sulle normative statali in campo di contenimento energetico, con l'obiettivo di realizzare edifici ecosostenibili.

Gli edifici dovranno rispettare, oltre a quanto previsto nella normativa comunale vigente, le seguenti prescrizioni:

- La scelta dei materiali, legata anche agli aspetti strutturali dell'edificio, privilegerà materiali tipici del luogo, quali mattoni faccia vista, pietre del luogo, travertino o arenarie, superfici intonacate, lasciando al progetto esecutivo la possibilità, nel rispetto di quanto sopra, di elaborare la definizione architettonica migliore e compatibile;
- La tinteggiatura dei prospetti degli edifici dovrà essere di colore neutro terroso e tale comunque da non costituire elemento di contrasto nei confronti del paesaggio circostante
- I singoli elementi architettonici delle facciate (balconi, scale esterne, pensiline, etc.), non dovranno costituire elementi di spicco o di contrasto, ma dovranno integrarsi con il corpo di fabbrica ed avere le stesse caratteristiche di finitura;
- Tutti i prospetti degli edifici e degli annessi dovranno essere rifiniti a regola d'arte anche nelle fronti secondarie;
- Le coperture dovranno essere a falde inclinate (padiglione o capanna), con pendenza uniforme e non superiore al 35%. Il manto di copertura dovrà essere in elementi di laterizio. Sono ammessi altri tipi di copertura solo per piccoli elementi architettonici quali pensiline, tettoie etc.
- Nell'area di pertinenza degli edifici dovranno essere previste adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo o arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate

coerenti con il sito;

- Le recinzioni al confine dei lotti edificabili dovranno essere eseguite con disegno uniforme o comunque simile per tutti i lotti edificabili.
- Gli eventuali gradoni, determinati dai dislivelli del terreno saranno risolti preferibilmente con scarpate in terra o, ove ciò non sia possibile, con muri a retta di altezza comunque non superiore a ml. 2,50. I suddetti gradoni dovranno essere adeguatamente piantumati.

La progettazione degli impianti tecnologici dovrà basarsi sull'uso dell'energia da fonti rinnovabili per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità (pannelli fotovoltaici e solare termico, pompe di calore etc.), con l'obbiettivo, ove possibile, di realizzare edifici ancora più performanti di quanto già previsto dalle normative in campo di contenimento energetico.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione di adeguate opere per la captazione ed il successivo riutilizzo delle acque piovane ai fini igienici (wc) ed irrigui;
- Realizzazione di fognature separate;

Art. 9 - Interventi di Urbanizzazione

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del Soggetto Attuatore ma solo opere di urbanizzazione primaria.

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare, a propria cura e spese, cedere e trasferire al Comune, nei termini stabiliti dalla convenzione, le aree urbanizzate e tutte le opere di urbanizzazione primaria, come risultanti dagli elaborati del Piano attuativo e dal progetto esecutivo, in particolare:

- Strade;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- parcheggi;
- aree a verde pubblico
- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati;
- rete telefonica fissa;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo delle stesse, dove saranno meglio definite.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere oltre alla viabilità, parcheggi ed infrastrutture a rete (illuminazione pubblica, fognature, linea telefonica, acquedotto, ecc...) anche l'organizzazione degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria potrà apportare delle modifiche a quanto rappresentato negli elaborati allegati al Piano, che in ogni caso non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Quindi, eventuali modifiche alle stesse, che non incidano sulle dotazioni di spazi pubblici previsti, non costituiscono varianti al Piano, e potranno essere presentate in fase di progetto esecutivo e necessiteranno del solo Permesso di Costruire.

Il Soggetto Attuatore dovrà richiedere ed ottenere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione primaria, provvedendo altresì, a sua cura e spese, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione relative al piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni degli Enti competenti ed erogatori dei servizi medesimi.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in due fasi successive:

- PRIMA FASE - durante la quale saranno eseguite:
 - opere riguardanti la formazione della sede stradale (con esclusione dei conglomerati bituminosi, binder e tappeti di usura, dei marciapiedi, delle zanelle);
 - rete fognante, acque bianche e nere;
 - rete distribuzione energia elettrica ;
 - rete SIP,
 - rete metano
 - rete idrica;
 - rete illuminazione pubblica;
 - parcheggi pubblici;
 - segnaletica stradale provvisoria;
 - movimenti di terra;
- SECONDA FASE - durante la quale saranno eseguite le opere restanti, a completamento di quelle previste nella prima fase, ovvero :
 - completamento delle opere stradali, conglomerati bituminosi, binder e tappetini di usura, marciapiedi, cordonati, zanelle;
 - marciapiedi e cordonati
 - segnaletica stradale definitiva sia orizzontale che verticale;
 - sistemazione definitiva delle aree pubbliche (opere in muratura, semine di aiuole e delle zone a prato, e messa a dimora delle essenze previste;

Per tutto quanto non viene disciplinato nelle presenti norme di attuazioni si rimanda alla convenzione stipulata tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale, nonché alla normativa vigente

Sinalunga 21/03//2019

Progettisti

Arch. Maribra Corsi
Studio Buracchi Progetti

Arch. Paolo Padrini