

Comune di Sinalunga



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

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

Progettisti:

Arch. Maribra Corsi

Arch. Paolo Padrini

PROPRIETÀ:

Bruni Giorgio & Ivo srl

PREMESSE

Il Piano Attuativo interessa un'area posta in Sinalunga capoluogo che prevede la realizzazione di un complesso residenziale e la sistemazione di un parcheggio esistente, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto del Piano Attuativo è individuata nel vigente Regolamento Urbanistico come "Area di Trasformazione TR01a" ed è inserita dal vigente Piano Strutturale all'interno dell'U.T.O.E. n° 1-Sinalunga.

Si allega di seguito la relativa scheda allegata al vigente R.U.

Area di trasformazione – via Sinalunga	TR01a
Descrizione sintetica Residenziale	UTOE n°1 Sinalunga

Descrizione	Area ineditata ubicata lungo via Sinalunga
Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di un complesso con finalità residenziali • ampliamento del parcheggio esistente • salvaguardia delle superfici a olivo a integrazione della maglia fitta contigua
Procedimento	Piano Attuativo

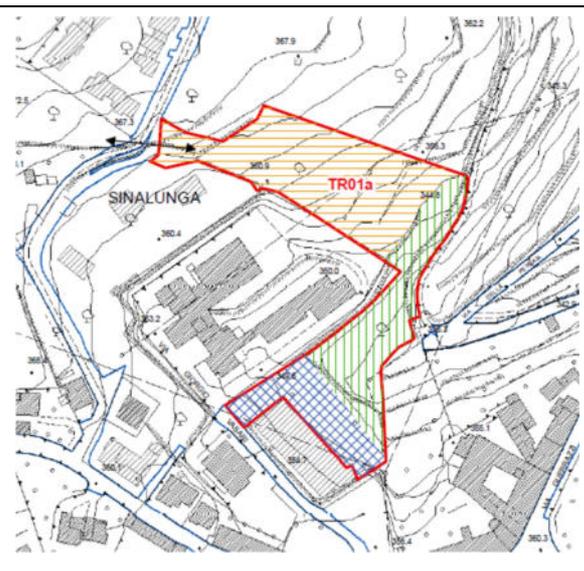
Dati intervento	Superficie territoriale	8.460 mq
	Indice di utilizzazione fondiaria	0,12
	SUL	1.015 mq
	Hmax/n° piani	2 piani, oltre eventuale sottotetto e piano interrato
Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. Superficie utile lorda complessiva per edilizia residenziale 1.015 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente.	

Disposizioni e prescrizioni	Disposizioni generali	Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata.
	Disposizioni particolari	E' consentito per la realizzazione della viabilità di accesso l'utilizzo della porzione di area attualmente destinata a verde pubblico ricadente dentro l'area di trasformazione a condizione che venga compensato con pari superficie interna all'area di trasformazione e comunque adiacente alla zona destinata a verde pubblico.
	Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Il Piano Attuativo e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro oltre alla viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento:

		- parcheggio pubblico in aderenza al magazzino comunale e relativo accesso.
	Patrimonio edilizio esistente	Assente
	Prescrizioni per la tutela delle aree verdi	<ul style="list-style-type: none"> • Le porzioni dell'area più acclivi sono destinate alla preservazione dei soprassuoli a olivo, che in continuità con i terreni adiacenti costituiscono la corona del sistema insediativo collinare



Estratto scheda TR01a del R.U



Estratto scheda TR01a del R.U

Il suddetto intervento di trasformazione “TR01a” è già stato oggetto di valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) con l’approvazione del vigente R.U., così come riportato nella specifica scheda di valutazione di cui all’elaborato “VAL01” del R.U.

Sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo.

E’ invece presente un vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi, ancorche percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”. A tale proposito si rimanda allo specifico elaborato “Vincolo Paesaggistico” allegato, dove viene evidenziato che all’interno del perimetro del piano attuativo non vi sono aree boscate;

RIFERIMENTI CATASTALI:

Le aree interessate dal Piano Attuativo sono così individuate al Catasto Terreni del Comune di Sinalunga:

- Foglio 51, Particelle 1399, ,260, 646, 92, di proprietà della ditta Bruni Giorgio & Ivo S.r.l.;
- Foglio 51, Particelle 1355, di proprietà del Comune di Sinalunga

A maggiore chiarimento di quanto sopra vedasi Tav 9 – Piano particellare, con allegati estratto di mappa e visure catastali

INSERIMENTO TERRITORIALE

L’area oggetto del piano è posta nella zona collinare di Sinalunga capoluogo, sul versante sud est della collina prospiciente il centro abitato ed a ridosso di una maglia urbana che a monte viene

disegnata dalle recenti lottizzazioni di Via A. Moro, cingendo a scendere il plesso scolastico, fino a raggiungere il parcheggio pubblico di via Vasari.

Complessivamente l'area ha una Superficie Territoriale di 8.460 mq, sistemata in parte a oliveto ed in parte già destinata a parcheggio pubblico.

Scendendo da via A. Moro l'area degrada in modo abbastanza dolce, presentando dei dislivelli più accentuati solo nella zona che lambisce via della Pietraia.



L'accesso all'area avviene sia da via A. Moro che da via Vasari attraverso il parcheggio pubblico già esistente.

Il suddetto parcheggio pubblico, posto all'interno dell'area di trasformazione, faceva parte di un precedente progetto convenzionato che prevedeva la realizzazione di un edificio destinato ad autorimesse private (denominato "blocco A"), con soprastante parcheggio pubblico a raso, da cedere gratuitamente al Comune di Sinalunga, e la realizzazione di un secondo edificio (denominato "blocco B"), anch'esso destinato ad autorimesse private. Nella relativa convenzione veniva stabilito che era fatto obbligo al soggetto attuatore di realizzare solo la parte a monte ("blocco A"), mentre in assenza di realizzazione del "blocco B", questa avrebbe dovuto cedere gratuitamente al Comune di Sinalunga l'area relativa al blocco non realizzato, completa della sola inghiaiaura. Considerato che il "blocco

B” non è mai stato realizzato, l’area si presenta come un piazzale con fondo in stabilizzato compattato, attualmente utilizzato come parcheggio pubblico. Il piano prevede una sua riqualificazione con un intervento di pavimentazione e regimazione delle acque piovane, come successivamente meglio descritto.



DESCRIZIONE DELL'APPROCCIO PROGETTUALE

Attraverso la proposta progettuale e secondo le finalità della scheda di riferimento “TR01a” allegata al R.U., l’intervento si propone di completare la maglia urbana che a monte viene disegnata dalle recenti lottizzazioni di Via A. Moro, agganciandosi alla viabilità esistente, cingendo a scendere il plesso scolastico fino a raggiungere il parcheggio pubblico di via Vasari..

La realizzazione del Piano concorre a ridefinire i margini dell’edificato esistente, assicurando comunque la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante e salvaguardando le superfici a olivo a integrazione della maglia fitta contigua.

In sostanza il progetto, più che un'ipotesi di mascheramento e occultamento, ha privilegiato una soluzione di sovrapposizione ed inserimento nel paesaggio, ove il nuovo elemento introdotto viene evidenziato, instaurando un rapporto gerarchico ma armonico con l'insieme, fino all'integrazione attraverso l'utilizzo di elementi tradizionali e consolidati, ma ancora attuali.

DESCRIZIONE DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

L'intervento come già detto prevede l'inserimento di un complesso residenziale con una SUL complessiva di 1.015 mq come da scheda di riferimento "TR01a" allegata al R.U.



L'accesso all'area è garantito da una strada che, partendo da via A. Moro, scende lungo la direttrice nord-ovest sud-est, seguendo l'andamento del terreno esistente e affiancandosi all'area di pertinenza del confinante plesso scolastico.

Parallelamente alla strada è disposta l'area edificabile rappresentata da una fascia, con una larghezza media di circa 30 m., che declina verso via della Pietraia.

L'area a valle sarà lasciata in parte a verde

Vincolato ed in parte a verde attrezzato, così da creare un filtro di collegamento tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

E' inoltre previsto un percorso pedonale che, partendo da via Vasari si collegherà con via A. Moro, consentendo così di raggiungere la zona collinare di Poggio Baldino e quindi l'omonimo convento. Sarà infine sistemata il parcheggio pubblico posto su via Vasari, con una pavimentazione in asfalto della sede stradale e con autobloccanti nella zona di sosta, oltre alla regimazione delle acque piovane.

PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Il Piano è stato progettato sulla base dei seguenti parametri indicati nella scheda di riferimento "TR01a" allegata al R.U. di seguito riportata:

Dati intervento	Superficie territoriale	8.460 mq
	Indice di utilizzazione fondiaria	0,12
	SUL	1.015 mq
	Hmax/n° piani	2 piani, oltre eventuale sottotetto e piano interrato
	Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. Superficie utile lorda complessiva per edilizia residenziale 1.015 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente.

Il Piano prevede quindi la realizzazione di una SUL di 1.015 mq con edifici di altezza massima di due piani, oltre ad eventuale sottotetto e piano interrato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella 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.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie previste potranno variare dalla schiera a due o più elementi costitutivi, al villino monofamiliare e plurifamiliare, e/o alle due tipologie combinate tra loro.

Lo schema tipologico rappresentato nella tavola 3 allegata al Piano è pertanto puramente indicativo sia per quanto attiene al numero delle unità immobiliari sia alla loro disposizione planivolumetrica sul lotto.

Detto schema è stato redatto inserendo una plurifamiliare indicativa come soluzione intensiva (si raggiunge la SUL massima ammissibile), ma non vincolante, poiché resta possibile realizzare all'interno del lotto edifici unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari, anche combinati tra loro.

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.

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 proporre forme e materiali tradizionali e consolidati ma ancora attuali, permettendo un rapporto di omogeneità e uniformità con il tessuto esistente.

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.

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.

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'obiettivo, ove possibile, di realizzare edifici ancora più performanti di quanto già previsto dalle normative in campo di contenimento energetico.

Dovranno in ogni caso essere realizzate opere per la captazione ed il successivo riutilizzo delle acque piovane e sistemi di fognature separate.

INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

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

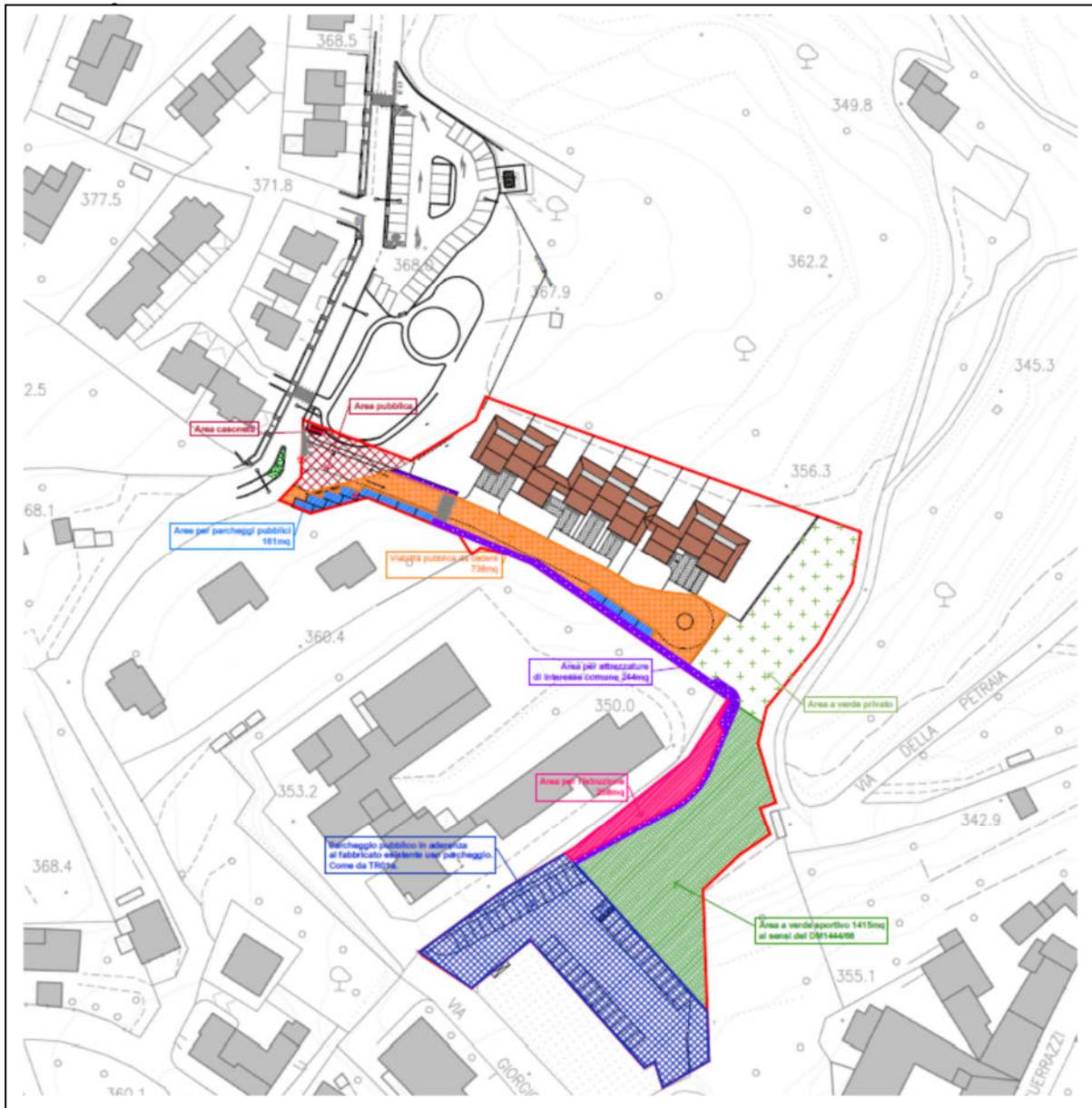
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo delle stesse, dove saranno meglio definite.

Per il dimensionamento delle aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune di cui al Decreto Ministeriale 1444/68, si è proceduto sulla base di quanto normato dall'art. 68 delle NTA del vigente R.U., ovvero

- (DM 1444/68 art.3) 1.015mq: 25mq = **40,6 abitanti da insediare**
- spazio pubblico minimo: 24mq a abitante = 24 x 40,6 = **974,4mq**
di cui:
 - aree per l'istruzione 4,5mq a abitante = 4,5 x 40,6 = 182,7mq
 - aree per le attrezzature di interesse comune 3,5mq a abitante = 3,5 x 40,6 = 142,10mq
 - aree a verde attrezzato 12,5mq a abitante = 12,5 x 40,6 = 507,50mq
 - aree per parcheggi pubblici 3,5mq a abitante 3,5 x 40,6 = 142,10mq

Il progetto verifica ampiamente i suddetti parametri in quanto gli standards previsti sono:

- aree per l'istruzione 268mq >183mq
- aree per le attrezzature di interesse comune 244mq > 142mq
- aree a verde attrezzato 1.415mq > 508mq
- Viabilità pubblica 738 mq
- aree per parcheggi pubblici 161mq >142mq



Viabilità interna

La TR01a presenta una propria viabilità interna, pedonale di collegamento con la scuola media da via A. Moro a via Vasari e carrabile da via A. Moro, con la realizzazione di una mini rotatoria a valle per consentire, con facilità di manovra, la risalita verso via A. Moro.

Per la realizzazione del manufatto stradale, verrà rullato un rilevato composto da inerti di cava con pezzature medio grosse, sopra il quale verrà prima steso uno strato di collegamento e tappetino di usura finale.

Il percorso pedonale di collegamento via A. Moro/via Vasari sarà realizzato con pavimentazione di masselli autobloccanti realizzati su idoneo strato di allettamento e delimitato da cordolo di contenimento in conglomerato cementizio.

In concomitanza con la realizzazione delle opere per la sede viaria e pedonale, verranno preventivamente predisposte tutte le canalizzazioni, a debita profondità, allettate e rinfiancate come dai regolamenti che ne disciplinano la corretta installazione (ente proprietario della sede stradale e soc. proprietarie dei servizi).

Parcheggio pubblico

Per l'area a parcheggio già esistente, il Piano prevede una sua riqualificazione con un intervento migliorativo di quanto previsto nel progetto convenzionato realizzato negli anni '90.

L'area si presenta attualmente come un piazzale con fondo in stabilizzato compattato, mentre il progetto una pavimentazione in asfalto della sede viaria e in autobloccanti di tipo drenante sulle zone di sosta. È prevista inoltre un sistema di smaltimento delle acque meteoriche come riportato nelle tavole di progetto.

Oltre all'area destinata a parcheggio di cui sopra, si individuano n°12 posti auto lungo la viabilità pubblica di progetto, da cedere all'amministrazione comunale ai sensi del DM 1444/68 e dell'art. 68 delle NTA del comune di Sinalunga per una superficie di 162mq. L'individuazione dei parcheggi, i calcoli degli standard e le relative verifiche sono riportati nella tavola n°7.

Verde pubblico

L'area a verde pubblico, calcolata in base al DM 1444/68 e all'art.68 della NTA del R.U., raggiungibile tramite il percorso pedonale individuato nelle tavole di progetto, sia da via A. Moro che da via Vasari, sarà sistemata a prato e, rispettando quanto prescritto nella scheda di intervento, integrando la maglia di superficie a olivo.

Per quanto attiene le reti dei servizi, ricordiamo che l'area a monte è già servita dalle utenze elettriche, idriche, telefoniche e linea gas, mentre per gli scarichi, acque bianche e nere, si ritrovano a valle in via della pietraia, senza attraversamento di ulteriori proprietà private. Per cui vengono proposte nuove linee e loro sistemi di controllo direttamente all'interno dell'area.

Nel dettaglio gli interventi di urbanizzazione prevedono:

- L'approvvigionamento idrico avverrà lungo la strada di progetto, attraverso l'allacciamento da effettuarsi sulla condotta esistente su via A. Moro, con un tubo in polietilene posto ad una profondità di cm. 100 e comunque secondo le prescrizioni della società gestrice Nuove Acque S.p.A.
- Per la linea elettrica e telefonica verranno predisposti idonei corrugati, all'interno dei quali saranno fatti passare i vari fili di collegamento alle reti principali. Nel tracciato di progetto saranno predisposti pozzetti di ispezione secondo le normative Telecom ed Enel.
- L'illuminazione pubblica, indicata come da progetto, si costituisce di lampioncini bassi di illuminazione sia stradale che pedonale. La tipologia e l'altezza andranno comunque verificati in fase di progetto esecutivo e quanto oggi rappresentato assume caratteristiche puramente indicative.
- Linea gas metano. Per la linea di distribuzione del metanodotto sarà posta in opera una tubazione in polietilene rigido in accordo con la società Estra spa che gestisce il servizio di distribuzione del gas. L'allaccio avviene da via A. Moro.
- Fognatura acque bianche. Attualmente esiste già una rete di smaltimento delle acque meteoriche in parte intubata e in parte a cielo aperto che da via A. Moro si immette nella rete esistente alle Fonti di via Pietraia.

Nel progetto si prevede la tombatura della parte a cielo aperto e la realizzazione di una nuova rete di smaltimento parallela a quella esistente (vedi tavola n°4).

Per quello che riguarda la realizzazione di dette opere, le tecniche, pozzetti, caditoie stradali oltre a quanto specificato negli elaborati allegati, si fa riferimento al progetto esecutivo da redigere secondo le caratteristiche richieste dall'Amm.ne Comunale.

- Fognatura acque nere. Lungo la strada di progetto esiste già una rete per la fognatura nera che permette alle abitazioni di via A. Moro di scaricare verso via della Pietraia (vedi tavola n°4) e sulla quale si prevede l'allaccio delle unità immobiliari di progetto.

Si prevede una tubazione in policloruro di vinile del tipo rigido ad alta densità. Qualora la rete esistente fosse sottodimensionata rispetto alle necessità, verranno sostituite le tubazioni esistenti con altre di dimensioni idonee.

Lungo la tubazione verranno predisposti dei pozzetti ispezionabili provvisti di chiusino in ghisa sferoidale, a norma secondo progetto esecutivo e su approvazione della soc.

Nuove Acque.

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.

Sinalunga 21/03/2019

I progettisti

Arch. Maribra Corsi
Studio Buracchi Progetti

Arch. Paolo Padrini