

**COMUNE di SINALUNGA
(Siena)**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE BISCIANO

PROGETTO UNITARIO PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO TR03c

**PROPRIETA': Soc. BANDITA di BETTOLLE srl
Soc. IMMOBILIARE CRISTIAN sas
FIERLI ATOS e TERROSI MARZIA**

1

PROGETTISTI: Ing. MASSIMO VASELLI Geom. GIANCARLO BATIGNANI

ELABORATO: RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Sinalunga 05/09/2019

Ing. Massimo Vaselli

Geom. Giancarlo Batignani

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Art. 1 Oggetto:

Progetto di un nuovo piano di lottizzazione per insediamenti produttivi di iniziativa privata sul comparto del R.U. TR03c ubicato nella frazione di Bettolle loc. Bisciano via Del Gorgo a confine con il comune di Foiano della Chiana, in conformità degli articoli 111 e 115 della L.R.T. 65/2014, le N.T.A. del Regolamento Urbanistico e le N.T.A. del presente piano attuativo.

Art. 2- Premessa

Il piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato TR03c è stato defenito secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, l'area è individuata nella tavola di zonizzazione del R.U. attraverso specifica perimetrazione.

2

Per l'attuazione del comparto si prescrive òa redazione di un piano attuativo (lottizzazione) di iniziativa privata.

L'area risulta essere contigua ad una zona per attività produttive, realizzata negli anni 1980/1986, ed a una zona produttiva/commerciale ubicata nel comune di Foiano della Chiana

L'area interessata al piano di lottizzazione ha la forma irregolare ad "elle" e si raggiunge dalla strada del Gorgo che parte dalla rotonda dello svincolo dell'uscita di Bettolle della superstrada Siena-Perugia. Il tracciato esistente di via del Gorgo (attualmente una sede stradale limitata e in terra battuta) fa parte del comparto oggetto di lottizzazione, detto

tracciato in parte ricade sulla proprietà della Soc. Bandita di Bettolle srl e in parte sul demanio comunale, comunque compreso all'interno del comparto.

Art. 3- Proprietà e dati catastali

L'area interessata dalla lottizzazione e censita al catasto terreni del Comune di Sinalunga come segue:

PROPRIETA'	Soc. BANDITA di BETTOLLE srl con sede in Genova C.F.00607040524					
Foglio	particella	Superficie catastale	Superficie nel P.di L.	Percentuale nel P. di L.	Imponibile catastale totale	Imponibile catastale terreni nel P.di L.
56	148	2.36.15	0.62.88	15,24%	22.134,26	3.372,74
56	66	3.80.10	3.21.30	77,87%	35.637,82	27.751,17

PROPRIETA'	FIERLI ATOS nato a Cortona il 28/02/1963 C.F. FRLTSA60B28D077Z TERROSI MARZIA nata a Torrita di Siena il 24/04/1963 C.F. TRRMRZ63D64L303T					
Foglio	particella	Superficie catastale	Superficie nel P.di L.	Percentuale nel P. di L.	Imponibile catastale totale	Imponibile catastale terreno nel P.diL.
56	102	01.00	01.00	0,24%	93,37	93,37

PROPRIETA'	Soc. Soc. Immobiliare Cristian s.a.s. di Cristino e De Cianni con sede in Sinalunga. C.F. 01089130510					
Foglio	particella	Superficie catastale	Superficie nel P.di L.	Percentuale nel P. di L.	Imponibile catastale totale	Imponibile catastale terreno nel P.diL.
56	101	0.27.42	0.27.42	6,64%	2.570,77	2.570,77

Complessivamente la superficie di proprietà dei lottizzanti, ricadente nel comparto TR03c e di mq. 41.260 al lordo della strada via del Gorgo, come da perimetrazione del R.U.

Art. 4– Descrizione stato di fatto delle reti tecnologiche.

Rete Elettrica.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica attualmente è collocata, via aerea, lungo via del Gorgo in posizione semicentrale.

Rete Telefonica.

La zona oggetto di intervento è servita da più parti. La rete è del tipo aerea.

Rete Idrica.

La rete di distribuzione idrica è collocata all'inizio di via del Gorgo all'inecso con la strada statale, e risulta, salvo altre verifiche, dimensionata anche per il fabbisogno futuro dell'insediamento di progetto.

Rete di raccolta e smaltimento acque nere.

Nella via del Gorgo esiste un impianto di smaltimento acque nere gestito dalla Soc. Nuove Acque spa, ma non può essere usato in quanto impianto a pressione con stazione di pompaggio nella resede del vicino centro commerciale Valdichiana Outlet Village.

4

Rete smaltimento acque meteoriche.

Attualmente la rete di smaltimento acque meteoriche è costituita da fossette a cielo aperto che convogliano l'acqua nel Torrente Gorgo mediante due attraversamenti stradali in via del Gorgo, realizzati con tubi in cav del diametro di cm. 100.

Rete distribuzione gas metano.

La zona oggetto di intervento e le zone limitrofe sono prive di rete distribuzione gas metano.

Viabilità esistente.

L'area attualmente e servita da via del Gorgo, strada che esiste solo il tracciato realizzato in parte sulla proprietà privata della Soc. Bandita di Bettolle srl e in parte sul terreno del demanio comunale.

Art. 5-Previsioni di progetto:

L'area di lottizzazione in parte è quasi pianeggiante e/o con modesti dislivelli e in parte con notevoli dislivelli (Tav. 4 progetto) che non permettono l'edificazione se non con importanti sbancamenti di terreno e la realizzazione di opere di contenimento in conglomerato cementizio armato, interventi che deturpano il contesto ambientale della collina di Bisciano e del complesso immobiliare ubicato in cima a detta collina, detto sito e raggiungibile tramite una strada privata (non interresata dal P. di L.) con filari di cipressi ai lati vincolati dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali. Per questo motivi il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione degli edifici e di tutte le infrastrutture nella parte bassa, più pianeggiante, che confina con l'attuale zona industriale/artigianale di Bisciano e la strada via del Gorgo, in conclusione nella definizione dell'impianto si è tenuto conto della peculiarità dell'area e delle condizioni orografiche e morfologiche del sito. L'approccio progettuale prescelto si è basato su quanto indicato dall'art. 13.7 delle Norme Tecniche Attuazione del PTCP della provincia di Siena.

L'obbiettivo che il progetto intende perseguire è quello di realizzare una zona produttiva che offra ai futuri insediamenti una struttura facilmente usufruibile secondo le singole necessità, suddividendo l'intero comparto in n. 5 lotti, di varie dimensioni, e prevedendo nelle N.T.A. del P. di L. possibilità di frazionamento e/o accorpamento dei lotti.

L'impianto viario prevede il completamento (al momento c'è solo il tracciato) di via del Gorgo, allargando la sede stradale utilizzando sia il terreno dei privati che il terreno del demanio comunale, come perimetrato dal R.U., la realizzazione di una strada di penetrazione all'interno dell'area da lottizzare con zone a parcheggi. Via del Gorgo

essendo una strada di scorrimento per arrivare agli insediamenti ed avendo, anche dopo il completamento, la larghezza della carreggiata di ml. 7,40 circa sarà senza marciapiedi laterali, non è possibile fare ulteriori ampliamenti in quanto su un lato ci sono i fabbricati già realizzati e sull'altro, oltre ad essere terreno ubicato e di proprietà del comune di Foiano della Chiana, costituisce l'argine del torrente Gorgo ed è fuori dalla perimetrazione del comparto TR03c. Le strade interne della lottizzazione avranno una carreggiata minima, nei due sensi di marcia, di ml. 6,00 oltre marciapiedi di ml. 1,50 cadauno.

L'attuale linea aerea di distribuzione energia elettrica e l'impianto a servizio del nuovo insediamento sarà realizzato completamente interrato, come da progetto esecutivo che sarà concordato e approvato, prima della realizzazione da enel-distribuzione.

La rete telefonica sarà completamente interrata, con pozzetti di ispezione ect., come da progetto esecutivo che sarà concordato e approvato dal gestore rete telefoniche.

La rete idrica sarà realizzata con tubazione interrata in politilene di adeguato diametro, allacciata alla rete di distribuzione comunale, l'impianto sarà oggetto di progetto esecutivo approvato, prima della realizzazione dalla Soc. Nuove Acque spa gestore dell'impianto.

La rete di raccolta acque nere sarà realizzata completamente interrata con tubazioni in pvc del diametro di 160mm, con relativi pozzetti di ispezione ect., detta tubazione sarà collegata con la stazione di pompaggio ubicata nella resede del vicino centro commerciale Valdichiana Outlet Village, detta soluzione è già stata concordata con i tecnici della Soc. Nuove Acque spa gestore dell'impianto.

La rete di raccolta e smaltimento acque piovana sarà realizzata completamente interrata con tubazioni in pvc del diametro di 200 e 300 mm con pozzetti di ispezione, caditoie stradali ect., convogliando l'acqua nei due attraversamenti stradali esistenti, realizzati con tubi in cav del diametro di cm. 100, ubicati in via del Gorgo.

Le acque meteoriche delle coperture saranno recuperate in appositi depositi interrati, all'interno del lotto di pertinenza e/o deposito al servizio di più lotti, per essere utilizzate per uso irriguo o per i servizi igienico-sanitari.

DATI DI PIANO ATTUATIVO:

SUPERFICIE COMPARTO	mq. 41.260
SUPERFICIE LOTTI EDIFICABILI.....	mq. 24.933
SUPERFICIE SEDE STRADALE DI LOTTIZZAZIONE.....	mq. 4.271
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI.....	mq. 4.154
SUPERFICIE UTILE LORDA.....	mq. 12.380
SUPERFICIE VERDE PRIVATO.....	mq. 7.902
SUPERFICIE VIABILITA' DA POTENZIARE COME DA SCHEDA TR03c	mq. 1.408
SUPERFICIE PERMEABILE 25% DELLA SUPERFICIE CAMPOARTO ...	mq. 10.315

DATI DI PIANO DI OGNI SINGOLO LOTTO.

Lotto n. 1 superficie fondiaria (SF) mq. 4.816	superficie utile lorda (SUL) mq. 2.376.
Lotto n. 2 superficie fondiaria (SF) mq. 4.210	superficie utile lorda (SUL) mq. 2.055
Lotto n. 3 superficie fondiaria (SF) mq. 3.977	superficie utile lorda (SUL) mq. 1.944
Lotto n. 4 superficie fondiaria (SF) mq. 4.797	superficie utile lorda (SUL) mq. 2.347
Lotto n. 5 superficie fondiaria (SF) mq. 7.133	superficie utile lorda (SUL) mq. 3.658

Dette superficie, in caso di accorpamento e/o frazionamento del lotto in sottolotti, saranno proporzionali alle superfici risultanti da tali operazioni.

Art. 6- Vincoli.

L'area interessata non è gravata da vincoli sovraordinati.

La fattibilità geologica: "classe G2 fattibilità con normali vincoli"

VAS vedi allegato.

Ing. Massimo Vaselli

Geom. Giancarlo Batignani



Comune di Sinalunga

Regolamento Urbanistico

Elaborato VAL01

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE (TR) E DI RIQUALIFICAZIONE (RQ)

Firmato digitalmente da

Silvia Viviani

CN = Viviani Silvia
O = Ordine degli Architetti
PPC di Firenze/80010790485
OU = Numero di
iscrizione:003800
T = Architetto
SerialNumber =
IT:VVNSLV59H59D612B
e-mail =
segreteria@silviaviviani.com
C = IT

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE	TR03c
UTOE n° 3 - Bettolle	LOCALITA': via del Gorgo

Vista aerea



Sezione 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. FINALITA'

L'intervento persegue un obiettivo generale di sviluppo economico e sociale del contesto in cui si colloca, attraverso la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, al fine di ottenere le seguenti finalità:

- realizzazione di nuovi assetti insediativi a destinazione produttiva.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale	41.260 mq
Indice di utilizzazione fondiaria	0,30
SUL	12.380mq
Hmax/n° piani	
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 funzioni produttive 12.380 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente.

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

Disposizioni generali	
Disposizioni particolari	
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: <ul style="list-style-type: none"> - il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture stradali di accesso all'area al fine di contenere l'impatto dell'attività del Polo Intermodale sulla mobilità locale esistente (collegamento stradale); - parcheggio pubblico
Patrimonio edilizio esistente	Assente
Prescrizioni per la tutela delle aree verdi	<ul style="list-style-type: none"> • Favorire l'inserimento di piante arboree/arbustive autoctone lungo la viabilità • Potenziare e/o mantenere le formazioni lineari esistenti. Nel caso ciò non fosse possibile applicare il principio della compensazione

Sezione 2

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO: VERIFICA DI COERENZA CON L'AZIONE DEL RU

1.1 PIANO STRUTTURALE

OBIETTIVI STRATEGICI ATTINENTI

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' COERENZA

Aspetti insediativi generali

- 1- Rigoroso contenimento delle crescite calibrato sulle dinamiche socio-economiche in atto e prevedibili.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

Aspetti abitativi

- 25- Evitare la formazione di nuovi fronti urbani perseguendo azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie.
- 31- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti ambientali

- 56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.
- 58- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo.
- 61- Adottare, nell'ambito della pianificazione territoriale comunale, previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- OS.17- Prevedere la ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato
- OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
- OS.25- Favorire la costruzione di edifici ecosostenibili e rispondenti a criteri di risparmio energetico

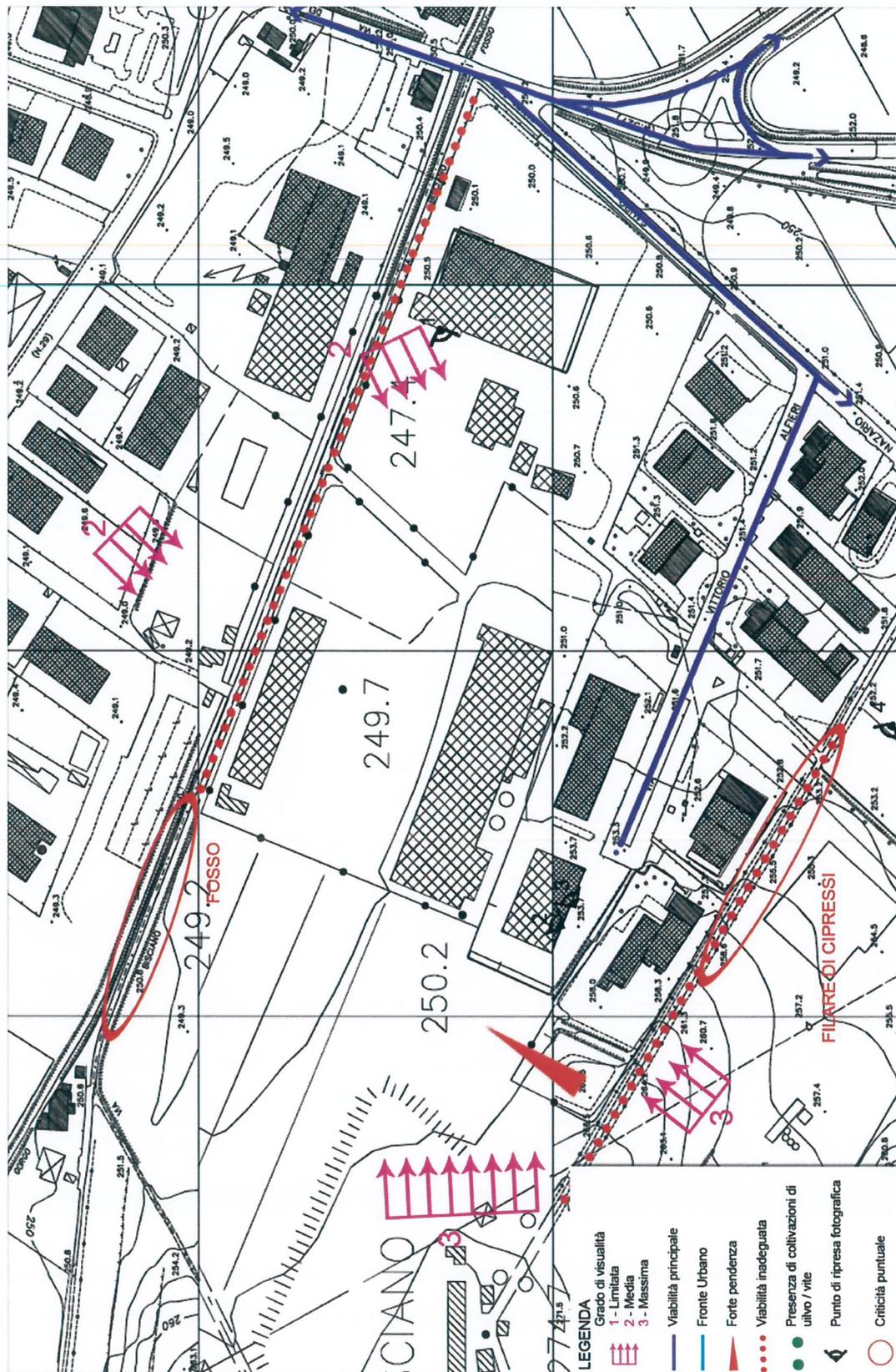
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

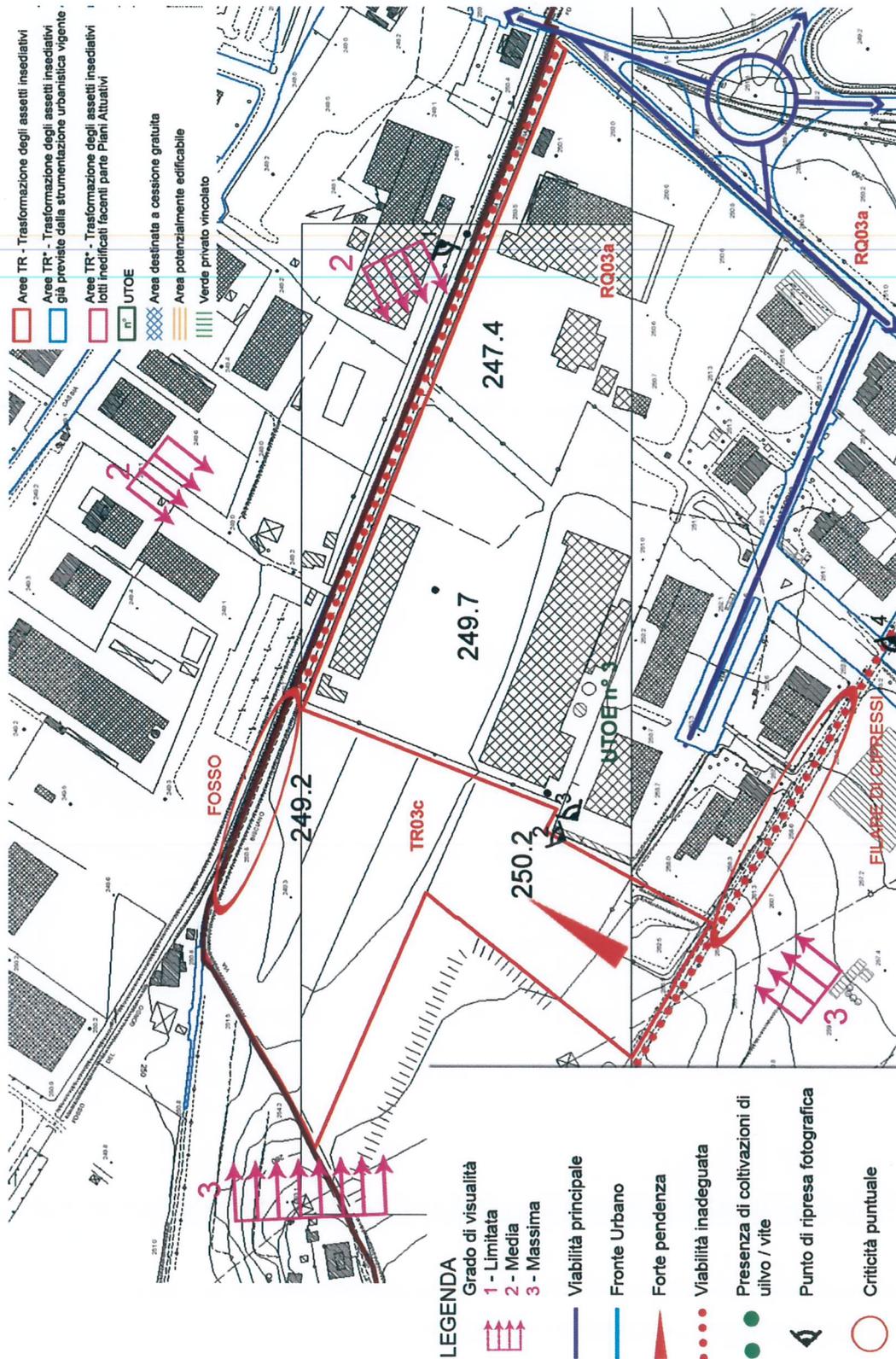
- SU3.4- Riquilibrare le attività esistenti in prossimità dello svincolo autostradale per attività direzionali e/o produttive e turistiche

2. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITA', DELLA VISUALITA' E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

2.1 ANALISI DELL'AREA



2. 2 SOVRAPPORZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI



RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' di MISURA
Abitanti Insediabili	-	n.
Abitanti Equivalenti	-	n.
Fabbisogno Idrico	-	Lt/giorno
Afflussi Fognari	-	Lt/sec.
Produzione RSU	-	t/anno
Energia elettrica	-	MWh
Nuovi veicoli	-	n.

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un'area con un'alta visibilità pertanto si ritiene necessario produrre, in sede di Piano Attuativo, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti. La verifica dell'approccio progettuale prescelto dovrà basarsi su quanto indicato all'articolo 13.7 delle NTA del PTCP di Siena.

- Prevedere adeguate opere per la captazione, stoccaggio e trattamento per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue depurate a fini igienici (wc) e irrigui.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.
- E' fatto obbligo, ove possibile, di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo, ove possibile, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità.