

COMUNE DI SINALUNGA

PIANO ATTUATIVO - UTOE n.3, BETTOLLE
AREA DI TRASFORMAZIONE - BISCIANO 4 - TR03m

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente:
GAM Progetti s.r.l. - Firenze

Progetto p.q.d.c.:
BIAGINI – BRACCIALI
Studio di Ingegneria

Ing. Carlo Biagini

Studio RICCIARINI
Geom. Lucio Ricciarini

Dicembre 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 - Oggetto del Piano Attuativo
- Art. 2 - Elaborati del Piano Attuativo
- Art. 3 - Termini di attuazione
- Art. 4 - Riferimenti legislativi e normativi
- Art. 5 - Destinazioni d'uso consentite
- Art. 6 - Utilizzazione dell'area edificabile e tipologia edilizia
- Art. 7 - Forme, materiali e reti tecnologiche
- Art. 8 - Interventi di urbanizzazione

Art. 1 - Oggetto del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo è relativo all'Area di Trasformazione, Bisciano 4 - TR03m, UTOE n. 3, nella frazione di Bettolle nel Comune di Sinalunga (Si).

Essa è posta in prossimità del casello autostradale in loc. Bisciano, tra via Nazario Sauro e la S.S. n. 327 di Foiano in adiacenza della rotatoria.

L'Area di Trasformazione è interamente ricompresa all'interno della particella catastale del Comune di Sinalunga, Provincia di Siena, foglio 57, particella 101.

Art. 2 - Elaborati del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- TAV_01_inquadramento area
- TAV_02_vincoli e tutele
- TAV_03_masterplan
- TAV_04.1_verifiche urbanistiche I
- TAV_04.2_verifiche urbanistiche II
- TAV_04.3_verifiche urbanistiche III
- TAV_05_reti tecnologiche
- TAV_06_sbancamenti e riporti
- Relazione Illustrativa
- Relazione di Fattibilità Geologica
- Schema di Convenzione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Verifica prescrizioni scheda VAS
- Computo Metrico delle OO. UU. primaria

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.

L'area di intervento si caratterizza come *lotto unico*, pertanto il Piano Attuativo si attua mediante un *permesso di costruire unitario*, nel rispetto dei parametri contenuti nel Piano.

Fanno eccezione le opere di urbanizzazione previste nelle aree da cedere al Comune, che verranno realizzate secondo quanto previsto all'art. 8 delle presenti norme.

Il rilascio del permesso di costruire, potrà avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'esecuzione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 (Si) e della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Art. 5 - Destinazioni d'uso consentite

Il Piano Attuativo consente la realizzazione di immobili con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) funzioni produttive per 2.600 mq di SUL;
- b) commerciale media distribuzione per 900 mq di SUL.

Art. 6 - Utilizzazione delle area edificabile e tipologia edilizia

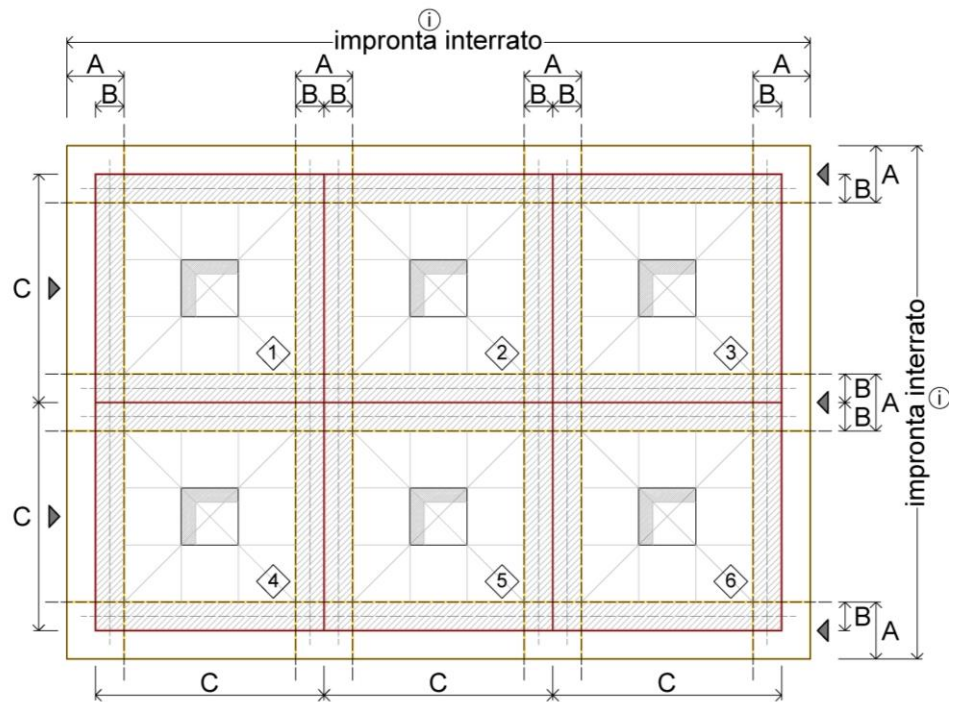
L'area in esame si caratterizza come *lotto unico*, pertanto la sua utilizzazione è vincolata ad un progetto unitario.

Il complesso architettonico è costituito da 6 moduli componibili secondo una griglia preordinata a maglia quadrata (6 m x 6 m), che consente varie aggregazioni degli spazi interni, mantenendo al tempo stesso l'aspetto unitario dell'insediamento.

Sono previsti n. 3 piani fuori terra + n. 1 piano interrato/seminterrato.

Nello schema planimetrico di figura 1 sono illustrate le modalità di aggregazione dei singoli moduli compositivi, che tengono conto delle eventuali fasce da riservare allo sviluppo dei connettivi orizzontali interni ed esterni del complesso architettonico.

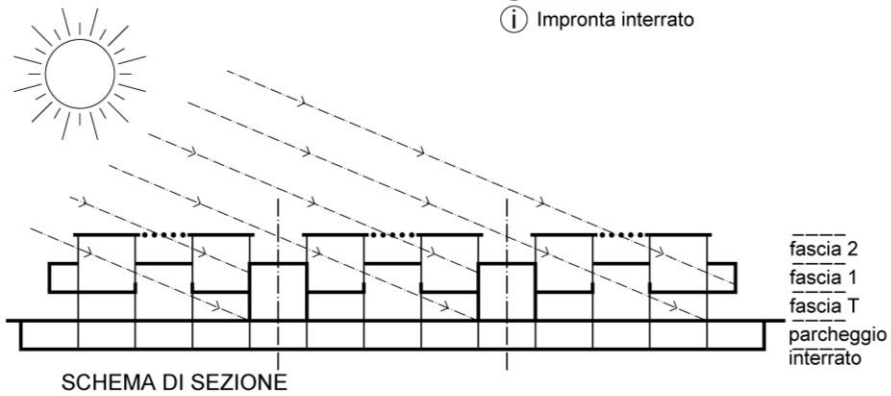
Nello schema di prospetto di figura 1 sono evidenziate le caratteristiche delle fasce di piano che devono contraddistinguere il complesso architettonico.



SCHEMA PLANIMETRICO

Legenda

- (A) Fascia percorsi
- (B) Fascia percorsi eventualmente coperti
- (C) Modulo - unità
- (i) Impronta interrato



SCHEMA DI SEZIONE



SCHEMA DI PROSPETTO

figura 1

In particolare:

- a) la fascia di attacco a terra sarà caratterizzata dalla prevalente presenza di vuoti attraverso l'utilizzo di materiali trasparenti;
- b) la fascia di primo piano sarà caratterizzata dalla prevalente presenza di pieni attraverso l'utilizzo di soluzioni e/o materiali di rivestimento innovativi.
- c) la fascia di copertura avrà le caratteristiche prevalenti di parete vetrata.

La configurazione planivolumetrica del complesso architettonico, come sopra illustrata e riportata negli elaborati allegati al Piano Attuativo, è da considerarsi solamente indicativa e potrà essere variata in relazione alle diverse esigenze funzionali e costruttive, sempre comunque nel rispetto delle vigenti normative, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, purché non subiscano variazioni le dotazioni di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

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

- 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 all'area;
- modifiche alla viabilità interna dell'area.

Resta comunque inderogabile quanto contenuto nella scheda di riferimento "Bisciano 4 - TR03m", allegata al vigente R.U., per quanto concerne i dati di intervento: SUL – Indice di utilizzazione fondiaria – Superficie territoriale - altezza massima e numero dei piani – dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse.

Art. 7 - Forme, materiali e reti tecnologiche

In linea con gli obiettivi posti dalle norme del R.U. per l'area di trasformazione TR03m e coerentemente con il progetto urbano proposto, i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi dell'edificio si ispireranno a quelli tipici dell'edilizia industriale e commerciale contemporanea, ma con una particolare attenzione agli aspetti di compostezza planivolumetrica, decoro formale e riconoscibilità urbana.

Forme, materiali

Il complesso architettonico è pensato come un insieme di 6 corpi componibili, dal cui assemblaggio è possibile ottenere le più varie aggregazioni degli spazi interni in rapporto alle attività che verranno ospitate, mantenendo al tempo stesso l'aspetto unitario dell'insediamento.

Tali corpi infatti sui fronti esterni si caratterizzano per una tripartizione di facciata in fasce orizzontali (non necessariamente corrispondenti ai livelli di

piano interni), di cui quella di attacco a terra sarà prevalentemente trasparente, mentre la fascia intermedia sarà prevalentemente piena con materiali di rivestimento opportunamente scelti tra quelli di ultima generazione per caratterizzare architettonicamente l'involucro dell'edificio, ove verranno collocate inoltre eventuali insegne e marchi di brand. In copertura verranno realizzati i lucernari verticali, con eventuale allestimento di tetto-verde.

Reti tecnologiche

L'area di trasformazione - lotto unico - è collocata in un ambito insediativo già ampiamente urbanizzato, con prevalenza di edifici a destinazione produttive e commerciale. Risulta pertanto raggiungibile facilmente con opportune derivazioni da tutte le reti dei servizi tecnologici gestiti dalle varie aziende comunali, intercomunali o nazionali: energia elettrica (Enel), telefonia e dati (Telecom), acqua potabile e depurazione (Nuove Acque), gas metano (Centria). Lo schema di massima delle reti tecnologiche principali è riportato nelle tavole del Piano Attuativo con i punti di allaccio delle reti dei servizi interne all'area a quelle pubbliche generali all'esterno.

Il progetto esecutivo delle reti tecnologiche verrà redatto in fase di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 8 - Interventi di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione primaria

Trattandosi di un intervento su *lotto unico*, tutte le opere di urbanizzazione primaria dell'area rimarranno in carico al soggetto attuatore, ad eccezione di alcune *aree a parcheggio e verde pubblico*, come indicato negli elaborati del Piano Attuativo e dal progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore dovrà realizzare, a propria cura e spese, cedere e trasferire al Comune, nei termini stabiliti dalla convenzione, le suddette aree urbanizzate e tutte le opere di urbanizzazione primaria connesse. In particolare:

- strade,
- parcheggi,
- aree a verde pubblico
- fognature per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali;
- rete idrica per uso irriguo;
- rete di pubblica illuminazione con punti luce adeguatamente alimentati.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo delle stesse, nel quale saranno meglio definite. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria delle aree da cedere al Comune, dovrà comprendere oltre alla viabilità, parcheggi ed infrastrutture a rete (illuminazione pubblica, fognature, 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 Attuativo, 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 un'unica fase.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà elemento indispensabile per procedere alle richieste di abitabilità e/o agibilità.

Opere di urbanizzazione secondaria

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

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

Arezzo, 1 dicembre 2020

Il progettista
Ing. Carlo Biagini