

**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: NTA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

Sinalunga 05/09/2019

**Ing. Massimo Vaselli**

**Geom. Giancarlo Batignani**

## **NORME GENERALI DI ATTUAZIONE.**

### **ART. 1**

#### **SCOPO DELLE NORME.**

Le presenti norme regolamentano l'edificazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di una nuova zona per insediamenti produttivi ubicata in Comune di Sinalunga frazione Bettolle località Bisciano Via del Gorgo classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come " Area di Trasformazione TR03C", disciplinata da apposita scheda nel vigente Regolamento Urbanistico.

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione e contigua ad altro insediamento produttivo della zona di Bisciano già realizzato.

### **ART. 2**

#### **ELABORATI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.**

Il Piano di Lottizzazione si compone dei seguenti documenti e elaborati grafici:

- Relazione tecnica.
- Convenzione.
- Norme tecniche attuazione
- Tav. 1 Inquadramento generale del piano di lottizzazione.
- Tav. 2 Documentazione fotografica stato dei luoghi
- Tav. 3 Piano quotato con indicazioni sezioni del terreno.
- Tav. 4 Sezioni terreno stato attuale e stato di progetto.
- Tav. 5 Lotti edilizi-Viabilità-Parcheggi. Tabella esplicativa con verifiche urbanistiche.
- Tav. 6 Lotti edificabili con inserimento fabbricati. Sistemazioni esterne, parcheggi, aree private, spazi a verde.

- Tav. 7 Schema distribuzione delle reti servizi pubblici ( acquedotto-acque bianche e nere) particolari costruttivi.
- Tav. 8 Schema distribuzione delle reti servizi pubblici ( elettrico-telefonico-pubblica illuminazione) particolari costruttivi.
- Tav. 9 Inserimento fotografico dell'intervento nel contesto urbano esistente.
- Tav. 10 Verifica prescrizioni VAS per area di trasformazione TR03c

### **ART. 3**

#### **GESTIONE ED ATTUAZIONE.**

Il Piano di lottizzazione sarà gestito 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. 4**

#### **CONVENZIONE**

Il Piano di Lottizzazione dopo l'approvazione da parte del Comune e subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura dei proprietari che prevede la realizzazione dell'intervento e in particolare:

- 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, precisate l'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 e al punto 4 l' art. 62 della Legge Regionale 65 /2014.
- 2) La realizzazione da parte dei proprietari del comparto degli oneri relativi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione previste per il comparto;
- 3) Le opere di urbanizzazione di cui al punto 2) che precede, dovranno essere ultimate entro dieci anni dalla pubblicazione sul BURT della convenzione. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del

comprensorio nella quale non fosse completata la edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico di cui alle presenti NTA, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato.

4) I lottizzanti dovranno rilasciare idonee garanzie (fideiussione assicurativa) finanziarie per l'adempimento degli obblighi a loro carico derivanti dalla stipula della convenzione. La convenzione è approvata contestualmente alla delibera consiliare di adozione del P.d.L. nei modi e forme di legge vigenti. La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire per lotti edilizi per quanto riguarda le costruzioni, mentre per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà per l'intero comparto, a seguito del rilascio dei rispettivi permessi di costruire e/o SCIA come disciplinato dalle vigenti norme in vigore e dalla convenzione.

5) Non costituisce variante al piano di lottizzazione lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividendi tra i lotti o di un singolo lotto ( aggregazione e/o frazionamento dei lotti) , con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate ad uso pubblico.

---

4

## **ART.5**

### **LA DISCIPLINA DEL PIANO**

L'edificazione del comparto dovrà essere attuata secondo il disposto delle norme contenute nella legge regionale n. 65/2014 e N.T.A. del Regolamento Edilizio e del presente piano attuativo, oltre al regolamento della Regione Toscana DPGR 39/R/2018.

## **Art. 6**

### **RILASCIO DEI PERMESSI EDIFICATORI**

Il rilascio dei permessi edificatori per ogni singolo lotto e/o sottolotto e soggetto alle seguenti condizioni:

-Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire o deposito di segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione (scia) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

-Il rilascio dei permessi di costruire o inoltrare segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione (scia) dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione e contestuale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

-Il rilascio dei permessi di costruire o deposito di segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione (scia) dei lotti, sono subordinati al pagamento del contributo di cui al Titolo VII della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso, cui sarà scomputato il costo delle sole opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art.7**

#### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso degli immobili sarà conforme alle N.T.A del Regolamento Urbanistico e del presente piano attuativo, che prevedono la destinazione per attività produttive e relativi accessori per i dipendenti in conformità delle vigenti norme igienico-sanitarie nei luoghi di lavoro, locali per uffici e mostre sempre inerenti all'attività produttiva. E consentito la costruzione, per ogni singolo lotto e/o sottolotto, di un appartamento, integrato con il volume costruito, per il custode della superficie utile massima di mq. 110, comunque la superficie dell'appartamento non potrà superare in nessun caso il 20% della superficie utile lorda destinata ad attività produttiva.

#### **Art.8**

#### **DURATA DELLA VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO**

La validità del presente Piano di lottizzazione. in conformità con quanto previsto per i Piani Attuativi. all'art. 16 della L. 1150/42 sue successive modificazioni ed integrazioni, e' stabilità in 10 anni a decorrere dalla pubblicazione della delibera di approvazione del Piano stesso, sul B.U.R.T.

## **Art. 9**

### **PARAMETRI URBANISTICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.**

DATI URBANISTICI DEL COMPARTO TR03C COME DA SCHEDA E N.T.A. DEL R.U. E N.T.A. DEL PIANO ATTUATIVO.

- Superficie comparto mq. 41.260

-R.C. 30%

-H max. = ml 10,00 salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla Legge 2.2.74 n. 64 e D.M. 24/01/1986;

- Distanza min. dalle strade : ml 10,00 dalla strada Pubblica ml.5,00 dalle strade private di penetrazione interna.

- Distanza min. dai confini = ml 5,00 con possibilità di costruire sul confine in accordo tra i confinanti;

-Distanza min. dai limiti di zona = ml 5,00 con possibilità di costruire a distanza inferiore o sul limite di zona qualora il terreno sia dello stesso proprietario;

-Distanza minima dalle aree pubbliche (parcheggi ect..) ml. 5,00

### **DATI DI PIANO ATTUATIVO:**

SUFERFICIE COMPARTO .....	mq. 41.260
SUFERFICIE 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 COMPARTO 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. 10**

##### **CABINE ELETTRICHE ECT..**

Le cabine elettriche e gruppi di continuità potranno essere realizzati, in deroga dalle distanze dalle strade, a confine con la strada pubblica e parcheggi pubblici di accesso ai lotti.

7

#### **Art 11**

##### **PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI**

Ai fini della esecuzione di qualsiasi intervento edilizio e urbanistico, si dovranno rispettare le prescrizioni generali conformi al Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, alla L.R.T. 65/2014 e ha quanto previsto dal DPGR 39/R del 24 luglio 2018

#### **Art.12**

##### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI E ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI**

Tutti gli edifici dovranno essere realizzati con strutture conformi alla vigente normativa antisismica, le cui principali caratteristiche saranno:

- Fondazioni a plinto con cordoli di collegamento e/o platea in c.a.;

- Struttura in elevazione con pilastri, travi e solaio del tipo prefabbricato e/o in opera sia in c.c.a. che in acciaio, con copertura piana e/o a shed con sovrastante lastre di copertura con elementi prefabbricati, manto di copertura con pannelli, di vario spessore per l'isolamento termico, senza amianto.
- Tamponature esterne saranno in pannelli prefabbricati in C.A.P. con rivestimento in ghiaietto o in cemento a vista pitturato e/o muratura ordinaria intonacata o a mattoni e blocchi faccia a vista, sono ammessi anche rivestimenti con pannellature metalliche a vista.
- Le coperture coibentate e adattabili per posizionamento degli impianti fotovoltaici. .
- I corpi di fabbrica saranno del tipo lineare è comunque possibile creare degli arretramenti realizzando corti aperte.
- I fabbricati potranno essere dotati di porticati al piano terra e di logge anche profonde poste sugli altri piani.
- Le aperture saranno previste al piano terra con delle vetrine a tutta altezza e/o aperture continue di tipo a nastro o anche a tutta altezza . I portoni dovranno essere di forma e finitura simile per tutti gli edifici di tipo a libro / scorrevoli , basculanti.

## **ART. 13**

### **IMPIANTISTICA**

#### **Impianto idrico**

L'impianto idrico a servizio degli edifici sarà collegato alla linea principale posta sulla Strada di lottizzazione con tubazione in polietilene PN16 di adeguata sezione.

#### **Impianto fognario.**

Gli scarichi saranno realizzati con tubazioni in p.v.c del tipo pesante per le fogne acque nere, mentre per le fogne acque bianche sarà realizzato con tubazioni di adeguata sezione in cemento e/o in p.v.c. del tipo pesante.

L'impianto fognario come risulta dalle tavole di progetto si articola in due distinte

fognature rispettivamente per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.

Lo smaltimento delle acque nere avverrà mediante allacciamento alla stazione di pompaggio ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (Autolet Valdichiana), secondo le prescrizioni dell'ente gestore (Soc. Nuove Acque spa).

Per le acque bianche è prevista un sistema di tubazioni in cemento e/o in p.v.c. di adeguata sezione, pozzetti di raccordo ect. ai quali si allacciano anche le griglie delle caditoie stradali. Le acque meteoriche saranno convogliate negli esistenti scarichi nel torrente Gorgo che costeggia la strada di lottizzazione.

Le acque meteoriche delle coperture dovranno essere recuperate in appositi depositi interrati, ubicati all'interno del lotto di pertinenza e/o depositi al servizio di più lotti, per essere riutilizzate per i servizi igienico-sanitari e irrigui.

### **Impianti di Riscaldamento**

Per questo tipo di impianto vista la specificità di ogni tipologia di intervento si potranno avere più soluzioni anche diversificate tra loro. La progettazione di dettaglio dovrà comunque impiegare le soluzioni più avanzate e tecnologicamente più attuali come l'impiego delle piastre radianti a pavimento con caldaia a basso consumo del tipo a condensazione alimentata a gas, oppure impianti geotermici di profondità o di superficie. Dovranno comunque essere previste istallazione batterie di pannelli solari e di impianti fotovoltaici e/o altre soluzioni di energie rinnovabili.

Si prescrive che siano rispettate le indicazioni normative per quanto riguarda la sostenibilità ambientale, in particolare ai fini del risparmio energetico si rende necessario, ove possibile, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili così come stabilito dalla L.R. n. 17/2008.

### **Impianto Elettrico Esterno**

All'esterno di tutti gli edifici (soprattutto nelle zone d'accesso), dovrà essere garantita una adeguata illuminazione con lampade ad alta efficienza luminosa..

Lungo la strada di lottizzazione e parcheggi pubblici saranno collocati, a debita distanza l'uno dall'altro, lampioni stradali a basso consumo, schermati verso l'alto collegati alla rete della pubblica illuminazione.

#### **Tubazioni, canalizzazioni ect..**

Tutte le tubazioni delle condutture, compreso gli allacciamenti ai singoli edifici, di qualsiasi tipo per acqua, fognature acque bianche e nere, elettricità, telefoniche, gas ect.. nessuna esclusa, dovranno essere completamente interrata, con le modalità e prescrizioni degli enti gestori dei singoli servizi.

#### **Art. 14**

#### **VIABILITA' PERTINENZE E SISTEMAZIONI ESTERNE**

-**La viabilità** di progetto prevede la sistemazione con ampliamento della strada esistente via del Gorgo, che collega la strada provinciale 327 alla lottizzazione, utilizzando, anche, una striscia di terreno di proprietà del demanio comunale, per avere una carreggiata della larghezza di ml. 7,40 circa per tutta la lunghezza della zona attualmente edificata, e di ml. 9,00 sul fronte della lottizzazione, senza realizzazione di marciapiedi. Realizzazione di una nuova strada pubblica di penetrazione interna alla lottizzazione, con una carreggiata delle dimensioni di ml. 6,00 e ml. 1,50 dei marciapiedi , con parcheggi pubblici e spazi di manovra.

- **pavimentazioni** esterne sono previste di diverse tipologie: il manto stradale della viabilità della lottizzazione, dei parcheggi pubblici e zone di manovra dovrà essere asfalto . Le resedi di pertinenza dei fabbricati potranno risultare semplicemente inghiaciati e/o pavimentate con mattoni autobloccanti e/o asfaltate nei limiti previsti da legge per la permeabilità (25% della superficie di pertinenza dovrà essere permeabile). Le restanti aree scoperte saranno sistemate a prato e corredate da piante autoctone e siepi sempre verdi.

**Le quote di sistemazioni** dei lotti su cui verranno edificati gli edifici potranno sopraelevarsi dalla quota delle viabilità del comparto di un massimo di cm. 50.

All'interno del lotto in ottemperanza di quanto prevede l'art. 16 del D.P.G.R. Toscana del 9 febbraio 2007, n. 2/R si dovrà garantire una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria del lotto.

**-Le recinzioni** dei singoli lotti dovranno essere di tipo simile onde conseguire l'obiettivo della unitarietà ed omogeneità costruttiva. L'altezza non potrà eccedere i ml 2,00 e sul fronte strada dovranno essere realizzate con muretto non eccedente i cm. 70 e sovrastante profilati metallici per un'altezza complessiva non superiore a ml 2,00; nei fronti interni a delimitazione delle proprietà private potranno essere realizzate anche con paletti in profilato metallico e rete metallica a maglia sciolta, zincata o plastificata ancorata su muretto di base in calcestruzzo armato faccia vista o muratura di qualsiasi genere, o siepe. La proprietà pubblica sarà delimitata con semplici cordonature in cav.

I progetti relativi ai singoli lotti dovranno prevedere anche gli elaborati della recinzione e le sistemazioni del lotto.

**-Sistemazione resedi.** All'interno delle resedi degli edifici dovranno essere previste sistemazioni di arredo vegetazionale del tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.