



Comune di Sinalunga



***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC)***

***Area di Trasformazione TR03l
UTOE n.3 Bettolle***

***Proprietà:
NOGARD SRL***

Sinalunga 10.12.2021

STUDIO BURACCHI PROGETTI ASSOCIATI
CORSI, MONACHINI, GORACCI, BURACCHI
C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528
Via Luciano Lama 5/10 – 53048 Sinalunga (SI)
Tel./Fax 0577 631396 - studioburacchi@gmail.com - www.studioburacchiprogetti.it



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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



Art. 1 - Oggetto del Progetto Unitario Convenzionato

Oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato è l'Area di Trasformazione Bisciano 3 - TR031, UTOE n. 3, nella frazione di Bettolle nel Comune di Sinalunga (Si). L'area è situata in prossimità del casello autostradale in loc. Bisciano ed è delimitata dal raccordo autostradale Bettolle- Perugia, dall'autostrada A1 e dalla strada vicinale della Casetta dove si trova l'accesso principale all'area in questione. L'Area di Trasformazione è identificata al catasto fabbricati del Comune di Sinalunga (agenzia del territorio di Siena) con foglio 69, particella 1356 in parte. Trattasi di unica proprietà

Art. 2 - Elaborati del Progetto Unitario Convenzionato

Il Progetto Unitario Convenzionato è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- TAV_01_quadro conoscitivo_estratti di mappa
- TAV_02_quadro conoscitivo di riferimento
- TAV_03_progetto
- TAV_04_S.U.L., DM 1444/68, parcheggi verifiche standard sterri/riporti
- TAV_05_prescrizioni scheda VAS
- TAV_06_Render
- TAV_07_Dimostrazione dei criteri di autonomia e indipendenza dalle reti
- 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

L'efficacia del Progetto Unitario Convenzionato si ha in concomitanza alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione da parte del Consiglio Comunale ed è valido per dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

Essendo l'area di intervento un *lotto unico*, il Progetto Unitario Convenzionato si attua mediante un *permesso di costruire unitario*, nel rispetto dei parametri contenuti nel Progetto Unitario Convenzionato. 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.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e loro collaudo, consentirà il deposito di dichiarazione di agibilità dei fabbricati, salvo diversi stralci oggetto di variante.



Art. 4 - Riferimenti legislativi e normativi

Il Progetto Unitario Convenzionato 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 Progetto Unitario Convenzionato consente la realizzazione di immobili con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) funzioni produttive per 5.200 mq di SUL;
- b) commerciale media distribuzione per 1.800 mq di SUL.

Art. 6 - Utilizzazione dell'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 progetto prevede la divisione della superficie territoriale complessiva in due aree: una commerciale con superficie di mq 10.400 ed una artigianale con superficie di mq 12.800. Le due aree così distinte avranno due accessi separati entrambi sulla strada vicinale della Casetta.

Considerando la fascia di rispetto stradale di 20m dal raccordo autostradale Bettolle - Perugia e di 10m dalla strada vicinale della Casetta, la superficie edificabile che ne risulta verrà così progettata: l'area da destinarsi all'attività commerciale sarà costituita da uno o più fabbricati con superficie utile lorda complessiva di mq 1.800 mentre l'area da destinarsi all'attività artigianale sarà costituita da uno o più fabbricati per una superficie utile lorda complessiva di mq 5.080. Il progetto che viene portato in approvazione rappresenta a titolo puramente schematico ed indicativo una ipotetica fattibilità secondo comunque quanto sopra di prescrittivo rimane.

Fa eccezione per quanto riguarda il mantenimento della distanza di 10m dalla strada vicinale della Casetta, il fabbricato esistente di mq 120, per cui non è prevista la demolizione e la cui superficie utile lorda va a completare la SUL massima per funzioni produttive prevista dalla scheda dell'area di trasformazione in oggetto.

Tutti i fabbricati saranno caratterizzati da una altezza massima di 12m.

Nel rispetto della normativa generale sulla dotazione di parcheggi privati, il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio ad un piano fuori terra in dotazione all'area commerciale e parcheggi a raso a servizio dell'area artigianale.

La quota massima del parcheggio multipiano non supera il livello del piano terra dell'edificio commerciale adiacente.

La proposta che appunto rimanda ai progetti esecutivi, tende ad escludere aree interrato per parcheggi (il fabbricato commerciale si serve appunto di un parcheggio multipiano in elevazione). tuttavia si ritiene di non dover escludere, la geomorfologia del terreno non lo vieta, di realizzare volumi interrati. oltre naturalmente a quelli tecnici tipo le vasche di



raccolta acque piovane ed acque di lavorazione.

In fase progettuale sono stati verificati gli standard per gli spazi privati e gli spazi pubblici ad eccezione del numero delle alberature per cui verranno comunque messi a dimora alberi esterni all'area di sosta di relazione.

Così come sopra descritta e così come riportata negli elaborati allegati al Progetto Unitario Convenzionato, la configurazione plani-volumetrica è da considerarsi indicativa e potrà essere variata in base alle esigenze funzionali e costruttive nel rispetto delle vigenti normative e senza che ciò costituisca variante al Progetto Unitario Convenzionato, 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 Progetto Unitario Convenzionato, 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 3 - TR031”, 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

Nel rispetto delle norme del R.U. per l'area di trasformazione TR031 e coerentemente con la proposta di progetto urbano presentata, 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 plani-volumetrica, decoro formale e riconoscibilità urbana nonché tutti quegli accorgimenti atti a migliorare ed esaltare il comfort ambientale.

Forme, materiali

Il complesso architettonico è costituito da blocchi di forma regolare semplicemente giustapposti. In fase progettuale è stata posta l'attenzione sulla valutazione di elementi quali il clima, i fenomeni naturali che interessano l'area d'intervento, la geomorfologia del luogo, l'altimetria, il passaggio del sole, il comportamento delle masse aeriformi, l'eventuale presenza di vegetazione e di specchi d'acqua, al fine di operare scelte progettuali consapevoli che contribuiscano al risparmio energetico e al rispetto dell'ambiente. Riferendo a due diverse destinazioni d’uso è ammessa la differente lettura secondo le funzioni commerciali e produttive attraverso un diverso utilizzo di materiali e proporzioni.

Reti tecnologiche

L'area di trasformazione - lotto unico - è collocata ai margini di un ambito con prevalenza di edifici a destinazione produttive e commerciale. Tuttavia il lotto non è direttamente raggiunto né dall’adduzione idrica né dalla rete fognaria e neppure dalla rete gas. Il compito



dell'attuazione del presente progetto sarà quello di rendersi indipendente ed autosufficiente in tal senso, quindi in assenza di quel carico urbanistico dovuto alle reti tecnologiche.

- In particolare ai fini idropotabili e di lavorazione, l'acqua, oltre a quella recuperata ed eventualmente depurata, si serve dell'attingimento tramite pozzi, (esistenti e da realizzare).
- L'energia, garantita dalla presenza della cabina elettrica verrà implementata secondo un principio di autosufficienza attraverso il fotovoltaico in copertura e l'approfondimento in fase esecutiva di un progetto geotermico se funzionale in tal senso al ciclo produttivo ed alla scala dell'intervento.
- Il sistema fognario, assente sul territorio per quanto attiene alle fogne nere, sarà assorbito dai sistemi di depurazione previsti nel progetto tali da restituire sotto forma di acque chiare, nuovamente utili sia nel processo produttivo che igienico sanitario. la stima delle acque eccedenti, pari ad un 15% secondo le stime in attività di entrambi i lotti, verrà smaltita a cielo aperto nelle reti esistenti a valle dell'intervento.
- per la telefonia verrà valutata l'attuale copertura eventualmente anche in assenza di estensioni aeree.

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 Progetto Unitario Convenzionato 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:

- parcheggi,
- aree a verde pubblico
- 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) anche l'organizzazione degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato.

In particolare:

ALBERATURE: Le alberature saranno quelle consentite dai regolamenti vigenti e sono comunque previste essenze autoctone

PARCHEGGIO: L'area a parcheggio, è prevista la piantumazione di alberature, assicurata la permeabilità del terreno e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria potrà apportare delle modifiche a quanto rappresentato negli elaborati allegati al Progetto Unitario Convenzionato, che in ogni caso non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a

STUDIO BURACCHI PROGETTI ASSOCIATI
CORSI, MONACHINI, GORACCI, BURACCHI
C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528
Via Luciano Lama 5/10 – 53048 Sinalunga (SI)
Tel./Fax 0577 631396 - studioburacchi@gmail.com - www.studioburacchiprogetti.it



vincolo di destinazione pubblica.

Quindi, eventuali modifiche alle stesse, che non incidano sulle dotazioni di spazi pubblici previsti, non costituiscono varianti al Progetto Unitario Convenzionato, 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, nel rispetto delle prescrizioni degli enti competenti.

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.

Sinalunga, 10.12.2021

Il progettista
Arch. Maribra Corsi