

COMUNE DI SINALUNGA

(SIENA)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO SU AREA DI TRASFORMAZIONE "TRO1d" SITA IN
SINALUNGA IN LOC. RIGAIOLO DENOMINATA "POGGIO DI MEZZO"

LOCALITA': RIGAIOLO, VIA DEL RIGO

PROPRIETA':

Sig.ri BRIGANTI LUCA e RUSPOLINI ELENA

PROGETTISTA E D.L.:

DOTT. ARCH. DANIELE BROGI

TAV.
1.2

Indice

Articolo I. OGGETTO	3
Articolo II. STATO ATTUALE DELLE FUNZIONI	3
Articolo III. PIANO PARCELLARE	3
Articolo IV. DESTINAZIONI PREVISTE	3
Articolo V. INTERVENTI EDILIZI PREVISTI	3
Articolo VI. NUMERO DEGLI EDIFICI E TIPOLOGIE EDILIZIE	4
Articolo VII. INDICI E PARAMETRI EDILIZI	5
Articolo VIII. ALTRI INTERVENTI AMMESSI	5
Articolo IX. DISPOSIZIONI PARTICOLARI	5
Articolo X. RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE	6
Articolo XI. DISPOSIZIONI FINALI	6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo I. OGGETTO

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione normano gli interventi all'interno dell'area di trasformazione TR01d denominata "Poggio di mezzo" sita nel Comune di Sinalunga, loc. Rigaiolo oggetto del Progetto Unitario Convenzionato così come definito dall'Art. 121 della L.R. 65/2014 e smi.

Articolo II. STATO ATTUALE DELLE FUNZIONI

Inquadramento urbanistico: L'area oggetto delle presenti norme è individuata nel Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga come Area di Trasformazione regolamentata dalla scheda TR01d - Poggio di Mezzo che ne disciplina l'utilizzo con uno specifico Piano Unitario Convenzionato secondo l' Art.14 delle NTA di R.U.

Vincoli: nessuno

Articolo III. PIANO PARCELLARE

L'Area è individuata nel NCT del Comune di Sinalunga

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
72	1063	SEMIN ARBORATO 3	3495	€. 9,93	€. 8,12
Proprietà: BRIGANTI LUCA - proprietario per 2/5 RUSPOLINI ELENA - proprietaria per 3/5					

Il piano unitario convenzionato prevede l'individuazione di n. 2 lotti con assegnata la relativa SUL disponibile come da tavole di progetto (TAV. 3.1)

Articolo IV. DESTINAZIONI PREVISTE

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- Residenziale con pertinenze annesse all'attività residenziale.

Articolo V. INTERVENTI EDILIZI PREVISTI

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Attività edilizia libera
- b) Manutenzione ordinaria

- c) Manutenzione straordinaria
- d) Restauro e risanamento conservativo
- e) Ristrutturazione edilizia conservativa
- f) Ampliamento
- g) Nuova edificazione
- h) Addizioni volumetriche

Articolo VI. NUMERO DEGLI EDIFICI E TIPOLOGIE EDILIZIE

Internamente ad ogni lotto possono essere edificati al massimo n. 1 edifici principali ad uso residenziale costituiti da una o più unità immobiliari con relativi locali accessori e garages sia interrati che fuori terra.

Possono essere realizzate, sia in aderenza che isolati rispetto all'edificio principale, edifici pertinenziali quali: cantine, box, autorimesse, magazzini, tettoie, pergolati, gazebi, pensiline, forni e barbecue, serre solari, porticati, etc...;

Strutturalmente i nuovi edifici potranno essere realizzati con metodologie costruttive tradizionali quali muratura e/o cemento armato e/o prefabbricato quali ad esempio edifici in legno e/o acciaio.

Esternamente i fabbricati dovranno essere intonacati e tinteggiati con tonalità simili ai fabbricati limitrofi o rivestiti con materiali tipici della zona privilegiando l'uso di pietra e/o mattone. Tettoie, pergolati, gazebi, pensiline, porticati, forni, barbecue e serre solari potranno essere realizzati in legno.

Gli infissi potranno essere in legno, alluminio o pvc con tonalità simili a quelle della zona o ad effetto legno.

Le coperture dovranno essere con manto di tipo tradizionale con falde inclinate e pendenze dal 30% al 35%; è consentito all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima aero-illuminante, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari oltre alla realizzazione di terrazze a tasca e a sbalzo. Le gronde potranno essere in legno, cotto o cemento armato.

In ogni caso, per le tipologie edilizie e le rifiniture esterne si fa riferimento ai fabbricati presenti nella zona come illustrato nella tavola 3.4.

E' consentita altresì, internamente ad ogni lotto, la realizzazione di una piscina ad uso privato con finiture e materiali di tipo tradizionale.

Gli spazi di uso pubblico all' interno del comparto saranno quelli previsti nella tavola n. 3.1 di progetto.

Articolo VII. INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

Rapporto di copertura Rc: 0.50

Altezza massima H. max.: 9 m

Numero dei piani fuori terra: n. 2 oltre ad eventuale sottotetto

Numero dei piani entro terra o seminterrati: n. 1

Distanze minime fabbricati: 10.00 m con i fabbricati esterni al lotto e 5.00 m dai confini

Distanze minime dalle strade e/o allineamenti: è previsto il rispetto della distanza dall'allineamento per parallelismo delle facciate principali dei fabbricati interni ai lotti come da Tav. 3.1 di progetto.

Articolo VIII. ALTRI INTERVENTI AMMESSI

In accordo con le schede di valutazione VAS di RU attualmente vigente sono ammessi, ove possibile, i seguenti tipi di interventi:

- a) L'utilizzo, negli impianti idrici, di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- b) 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.
- c) L'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità.

Articolo IX. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il Permesso di Costruire sarà subordinato a:

- a) Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere.
- b) L'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sull'assistenza dei lavoratori.
- c) La corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed all'eventuale costo di costruzione, con le modalità e nelle percentuali previste da apposite deliberazioni consiliari.
- d) Il rispetto delle previsioni e delle destinazioni d'uso così come da progetto edilizio approvato.
- e) L'approvvigionamento idrico che in attesa dell'allacciamento all'acquedotto comunale sarà garantito da pozzi artesiani o in alternativa da adeguate opere di captazione, stoccaggio e trattamento per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue depurate a fini igienici (wc) e irrigui come già previsto dall'art. 8 lett. b delle presenti norme.
- f) Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

Articolo X. RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE

Al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo i lotti dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- a) La superficie permeabile di pertinenza di un edificio deve essere pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.
- b) Le acque piovane raccolte dalle porzioni pavimentate limitrofe al fabbricato non dovranno essere dirette in fognatura ma convogliate nelle aree adiacenti di proprietà aventi superficie permeabile.
- c) Parcheggi e piazzali dovranno essere realizzati con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e la non infiltrazione delle acque nel suolo.
- d) Nelle pertinenze degli immobili non dovranno essere effettuate opere che vadano a limitare la permeabilità del terreno salvo la formazione di idoneo studio progettuale per mantenere idonei parametri di permeabilità.

Articolo XI. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto riguarda le misurazioni, laddove non specificate, si dovrà fare riferimento alla scala di rappresentazione grafica degli elaborati tecnici.

Per quanto non espressamente detto sarà tenuto conto delle indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti e comunque secondo i disposti delle Leggi Regionali e Nazionali in materia.

Il tecnico:

Dott. Arch. Daniele BROGI