

# **COMUNE DI SINALUNGA**

(SIENA)

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

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

LOCALITA': RIGAIOLO, VIA DEL RIGO

PROPRIETA': BRIGANTI LUCA e RUSPOLINI ELENA

PROGETTISTA E D.L.: DOTT. ARCH. DANIELE BROGI

TAV.

**1.1**

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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

L'Intervento in oggetto si rende necessario in quanto i coniugi Luca Briganti e Ruspolini Elena, proprietari del terreno sopra citato, intendono realizzare dei fabbricati residenziali ad uso privato. Secondo le disposizioni dell'attuale R.U. del Comune di Sinalunga pertanto si è redatto un Progetto Unitario Convenzionato conforme all' Art. 121 della L.R. 65/2014 e smi.

In particolare il PUC prevede l'individuazione dei lotti edificabili, le aree da destinare a uso pubblico e i relativi interventi di allacciamento ai servizi.

### COERENZA ESTERNA ED INTERNA DELLE SCELTE PROGETTUALI

Il PUC contiene scelte progettuali coerenti con i vari piani territoriali di indirizzo al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono ed in conformità all'art. 121 comm.2 let. a della L.R. 65/2014.

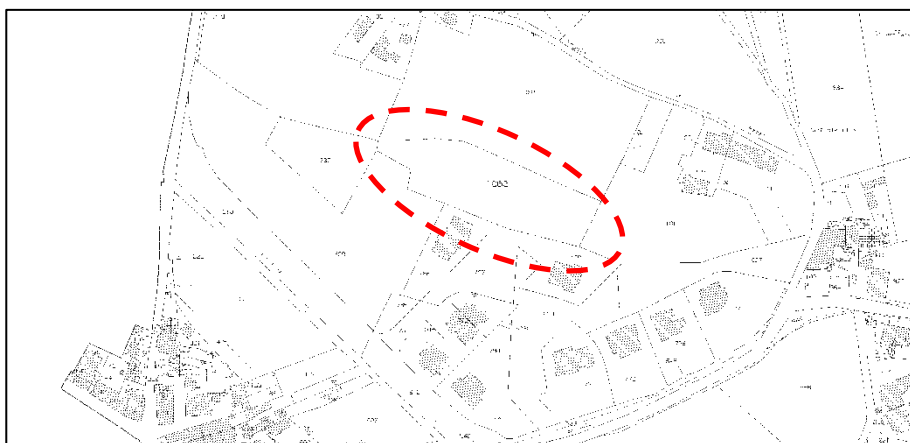
In particolare è verificata la coerenza con le indicazioni presenti nel PIT (Piano di Indirizzo Territoriale), nel PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), nonché con il PS (Piano Strutturale) e RU (Regolamento Urbanistico) del Comune di Sinalunga.

### INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO

L'area interessata dal progetto fa parte di un contesto urbanizzato già consolidato da alcuni anni; la stessa infatti confina in parte con un'area di recente lottizzazione a destinazione residenziale e in parte con il parco pubblico "Ezio Grazi".

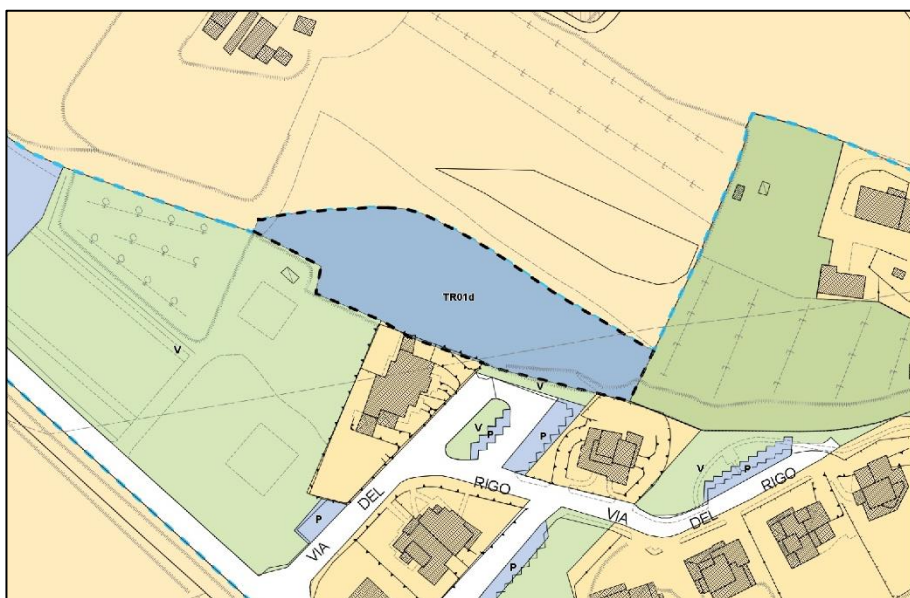
Catastalmente il terreno è individuabile secondo il NCT del Comune di Sinalunga come segue:

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
72	1063	SEMIN ARBORATO 3	3495	€. 9,93	€. 8,12



Estratto Catastale

Urbanisticamente l'intera superficie della particella catastale contiene l'area di trasformazione TR01d disciplinata dall'attuale R.U. con apposita scheda tecnica di indirizzo (Elaborato PR06 di RU) oltre alla scheda VAS (Elaborato VAL01 di RU pag. 59) che ne detta gli aspetti ambientali secondo le linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.



Estratto di RU

## VINCOLI

L'Area attualmente non risulta soggetta a vincoli sovraordinati di nessun tipo.

## STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area confina a nord/nord-est con terreni privati ad uso agricolo, mentre a sud/sud-ovest in parte con il parco ad uso pubblico "Ezio Grazi", con lotti privati edificati (particelle 766 e 786 del foglio 72) e parte con la viabilità pubblica di Via del Rigo.

I principali servizi quali: fognatura pubblica, acquedotto, rete elettrica, rete metano e Telecom, sono facilmente intercettabili perché presenti all'interno dell'attuale sede stradale di via del Rigo e a pochi metri dai futuri accessi carrabili ai lotti di progetto interni all'area oggetto di intervento.

Morfologicamente il terreno di trasformazione è di tipo collinare e questo ne facilita il buon funzionamento degli scarichi reflui domestici provenienti dai lotti di progetto.

## OPERE DI PROGETTO

L'area di trasformazione TR01d, come rappresentato nelle Tavole 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4, contestualmente alla delimitazione dei lotti n. 1 e 2 da destinare alla realizzazione di nuovi fabbricati, prevede l'individuazione di specifiche aree da destinare ad uso pubblico come richiesto dall'Art.68 delle NTA del R.U. che saranno cedute al Comune a lavori ultimati. La committenza propone la monetizzazione del 30 % di tali aree come da regolamento comunale.

In prossimità dei nuovi accessi ai lotti, a potenziamento dei parcheggi pubblici esistenti, si prevedono n.4 nuovi posti auto di cui uno per portatori di handicap. Tali nuove aree avranno la pavimentazione in asfalto, mentre la scarpata del terreno a confine con i nuovi parcheggi sarà adeguatamente sistemata a verde con messa a dimora di essenze arboree autoctone.

Inoltre, sempre in corrispondenza dei nuovi accessi ai lotti su Via del Rigo verranno realizzati gli interventi di allacciamento ai vari servizi come illustrato nella tavola TAV. 3.3.

L'area A sarà dotata di una staccionata in legno a protezione della scarpata esistente.

## TAVOLE A CORREDO DEL PUC

### Relazioni, norme, schema di convenzione e perizie

- Tav. 1.1 - Relazione tecnica illustrativa
- Tav. 1.2 - Norme tecniche di attuazione
- Tav. 1.3 - Schema di Convenzione
- Tav. 1.4 - Relazione di fattibilità geologica

### Elaborati grafici

#### STATO ATTUALE

- Tav. 2.1 - Inquadramento urbanistico territoriale - scala 1:1.000/2000
- Tav. 2.2 - Planimetria lotto quotata a curve di livello stato attuale - urbanizzazioni esistenti - documentazione fotografica - scala 1:200/1000

#### STATO DI PROGETTO

- Tav. 3.1 - Planimetria generale con nuovi lotti di progetto e SUL – individuazione e verifica nuove aree di interesse pubblico - scala 1:200
- Tav. 3.2 - Sezioni del terreno attuali e di progetto - scala 1:200/100

Tav. 3.3 - estratto catastale e di R.U. - planimetria lotto con urbanizzazioni di progetto  
documentazione fotografica -particolari costruttivi - scala 1:200

Tav. 3.4 - Assetto planivolumetrico con inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali  
(VAS) - scala 1:300

Tav. 4.1 - Approvazione da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato del progetto esecutivo  
relativo alla rete idrica e fognaria – scala 1:200

Tav. A1 - Calcolo monetizzazione

Tav. A2 - Computo metrico estimativo opere urbanizzazione

Tav. A3 - Computo metrico estimativo opere private

Sinalunga lì 15-06-2020

Il Tecnico: Daniele BROGI

La Proprietà: Luca BRIGANTI

Elena RUSPOLINI