

# COMUNE DI SINALUNGA

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

## VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA SCHEDA VAS

*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

## INDICE

|   |   |
|---|---|
| PREMESSA.....   | 3 |
| SEZIONE 1.....  | 4 |
| 1. FINALITA' .....  | 4 |
| 2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO.....  | 4 |
| 3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI.....   | 4 |
| SEZIONE 2.....  | 4 |
| 1. OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO<br>URBANISTICO: VERIFICA DI COERENZA CON L'AZIONE DEL RU ..... | 4 |
| 1.1 PIANO STRUTTURALE .....   | 4 |
| 1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO .....   | 5 |
| 3. STIMA QUANTITATIVI DEGLI IMPATTI .....   | 5 |
| 4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE .....   | 6 |

## PREMESSA

Il presente elaborato, in linea con quanto contenuto nella scheda VAS del Regolamento Urbanistico, contiene indicazioni e prescrizioni relative all'Area di Trasformazione, Bisciano 4 - TR03m, UTOE n. 3, nella frazione di Bettolle nel Comune di Sinalunga (Si). Tali prescrizioni espongono le strategie da mettere in atto con l'obiettivo di recuperare e riqualificare un'area dismessa e degradata al fine di farne un polo attrattore per nuove attività produttive e commerciali; il tutto affiancato da una progettazione quanto più sostenibile ed in linea con i dettami della Regione Toscana.

Nei paragrafi seguenti verranno analizzati e argomentati, punto per punto, tutti i temi presenti all'interno della scheda VAS e verranno definiti gli obiettivi e le strategie della nostra progettazione.



*Inquadramento dell'area di intervento*

## SEZIONE 1

### 1. FINALITA'

In linea con quanto definito dalla scheda VAS, l'intervento proposto prevede la realizzazione di fabbricato per funzioni produttive e commerciali.

### 2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Il progetto si sviluppa su un lotto con superficie territoriale pari a 11680 mq. Definito l'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,30, il fabbricato ha una Superficie Utile Lorda (SUL) di 3500 mq, di cui 2600 mq destinati ad attività produttiva e 900 mq ad attività commerciale per media distribuzione.

### 3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare e successivamente cedere al Comune le aree urbanizzate e tutte le opere di urbanizzazione primaria, come risultanti dal Piano Attuativo e dal Progetto. Questo comprende viabilità, aree verdi, parcheggi ed infrastrutture a rete.

## SEZIONE 2

### 1. OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO: VERIFICA DI COERENZA CON L'AZIONE DEL RU

#### 1.1 PIANO STRUTTURALE

##### *OBIETTIVI STRATEGICI ATTINENTI*

##### *Aspetti produttivi*

La proposta di piano attuativo è in linea con le caratteristiche dello sviluppo insediativo attuale della zona e prevede un potenziamento di funzioni commerciali e produttive già presenti. L'obiettivo è quello di riqualificare un'area degradata in modo che la stessa possa fungere da polo attrattore per nuove attività economiche. L'attuazione del piano permetterà una riqualificazione urbanistica della zona, migliorando non solo l'impatto estetico, ma più in generale la qualità ambientale dell'area, non producendo alcun effetto ambientale negativo sul territorio. Si apriranno inoltre nuove opportunità occupazionali per la comunità locale.

##### *Aspetti ambientali*

Si prevede la riduzione e ottimizzazione dei consumi idrici attraverso sistemi di raccolta e depurazione delle acque piovane e di quelle reflue, a fini igienici e irrigui. La rete fognaria del lotto sarà collegata con quella esistente senza incrementi all'attuale livello di deficit fognario, viste gli esigui apporti dati dalla nuova edificazione. La progettazione degli impianti tecnologici dovrà privilegiare l'uso di fonti di energia rinnovabile per la produzione di calore, acqua calda sanitaria ed elettricità (pannelli fotovoltaici e solare termico, pompe di calore etc.).

## **1.2   REGOLAMENTO URBANISTICO**

### *OBIETTIVI STRATEGICI ATTINENTI*

La proposta ha come obiettivo quello di trasformare un lotto in evidente stato di degrado, garantendo la riqualificazione di un'area con grandi potenzialità che potrà fungere da cardine per nuove attività economiche. L'ubicazione del lotto è ottimale da un punto di vista di visibilità in quanto adiacente alla Strada Provinciale 327 e non molto lontana dall' Autostrada del Sole e dal raccordo Siena-Bettolle. L'area si trova inoltre all'interno di una zona industriale dotata di tutte le principali infrastrutture tecnologiche e non avrà pertanto necessità di alcun particolare intervento per la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, se non quelle specifiche all'interno del lotto. L'attuazione del Piano avrà come obiettivo quello di rafforzare il tessuto produttivo dell'area, favorendo la collocazione di nuove attività produttive e commerciali in una zona che presenta ottima visibilità e potenzialità.

Come già espresso in precedenza, è prevista la riduzione e la gestione dei consumi idrici attraverso sistemi di raccolta e depurazione delle acque piovane e di quelle reflue, per poterle poi riutilizzare a fini igienici o per l'irrigazione. La rete fognaria del lotto sarà collegata con quella esistente senza incrementi all'attuale livello di deficit fognario, viste gli esigui apporti dati dalla nuova edificazione. La progettazione degli impianti tecnologici dovrà privilegiare l'uso di fonti di energia rinnovabile per la produzione di calore, acqua calda sanitaria ed elettricità (pannelli fotovoltaici e solare termico, pompe di calore etc.).

Si prevede la realizzazione di un edificio che privilegi inoltre gli aspetti di edilizia sostenibile, tra i quali orientamento, scelta dei materiali, sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'irraggiamento solare; il tutto al fine di ridurre il fabbisogno energetico del fabbricato per la climatizzazione estiva e il riscaldamento invernale.

### *STRATEGIE SPECIFICHE UTOE*

L'obiettivo del piano è quello di riqualificare e recuperare una zona degradata. L'area è caratterizzata da quei tipici fenomeni di degrado che si manifestano per abbandono e/o assenza di usi appropriati del suolo.

In assenza degli interventi previsti dal piano attuativo, permanendo l'attuale stato di abbandono, è lecito prevedere un progressivo aggravamento della condizione ambientale dell'area, con l'innescò di tutti quei fenomeni collaterali di degrado urbano, che potrebbero stimolare nel tempo comportamenti vandalici o di scarso senso civico (abbandono rifiuti, sversamenti illeciti, ecc.).

Inoltre, in seguito alla realizzazione del fabbricato, saremo in grado di dare una visibilità maggiore all'area riqualificando le attività esistenti in prossimità di un'arteria stradale di grande rilevanza.

## **3.   STIMA QUANTITATIVI DEGLI IMPATTI**

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione d'uso produttiva (2600 mq) e commerciale (900 mq).

Vista la mancanza di conoscenza in merito alla specifica tipologia di attività che qui si svolgerà e al numero di lavoratori che si insedieranno, si è deciso di non stimare alcun apporto al bilancio ambientale in questa fase e di rimandare la stima dell'effettivo fabbisogno e il relativo soddisfacimento in sede di presentazione dei progetti specifici.

#### **4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE**

La progettazione degli edifici dovrà basarsi, ove possibile, sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana nonché sulle normative statali in campo di contenimento energetico, con l'obiettivo di realizzare edifici ecosostenibili.

Gli edifici dovranno rispettare, oltre a quanto previsto nella normativa comunale vigente, le seguenti indicazioni:

- La scelta dei materiali, legata agli aspetti strutturali dell'edificio, privilegerà materiali tipici del luogo, lasciando al progetto esecutivo la possibilità, nel rispetto di quanto sopra, di elaborare la definizione architettonica migliore e compatibile;
- Gli elementi costituenti i prospetti del fabbricato dovranno essere di colore tale da non costituire elemento di contrasto nei confronti del paesaggio circostante;
- Tutti i prospetti degli edifici e degli annessi dovranno essere rifiniti a regola d'arte anche nelle fronti secondarie;
- Nell'area di pertinenza degli edifici dovranno essere previste adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo o arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti con il sito;
- Gli eventuali gradoni, determinati dai dislivelli del terreno saranno risolti preferibilmente con scarpate in terra o, ove ciò non sia possibile, con muri a retta. I suddetti gradoni dovranno essere adeguatamente piantumati.
- La progettazione del fabbricato dovrà seguire, per quanto possibile, i dettami della Regione Toscana in materia di Edilizia sostenibile; in particolare si presterà attenzione alla qualità ambientale interna ed esterna, al risparmio di risorse, ai carichi ambientali, alla qualità del servizio e della gestione e a tutti quegli espedienti, attivi e passivi, che serviranno a ridurre il fabbisogno energetico del nostro fabbricato;
- La progettazione degli impianti tecnologici dovrà privilegiare l'uso dell'energia da fonti rinnovabili per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità (pannelli fotovoltaici e solare termico, pompe di calore etc.), con l'obiettivo, ove possibile, di realizzare edifici ancora più performanti di quanto già previsto dalle normative in campo di contenimento energetico.
- Si prevedrà la realizzazione di adeguate opere per la captazione ed il successivo riutilizzo delle acque piovane ai fini igienici (wc) ed irrigui;
- La rete fognaria del lotto sarà collegata con quella esistente senza incrementi all'attuale livello di deficit fognario, viste gli esigui apporti dati dalla nuova edificazione.

Arezzo, 1 dicembre 2020

Il progettista  
Ing. Carlo Biagini