





Area di trasformazione – Via Piave interno	TR02f
Descrizione sintetica Residenziale	UTOE n°2 Pieve

Descrizione	Vasta area ineditata pianeggiante, ubicata a est del centro abitato di Sinalunga
Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un complesso con finalità residenziali e edilizia con finalità sociali - realizzazione di parcheggi pubblici - realizzazione di verde pubblico
Procedimento	Piano Attuativo o progetto unitario convenzionato se aderente allo schema

Dati intervento	Superficie territoriale	36.358mq
	Indice di utilizzazione fondiaria	0,15
	SUL	5.450 mq
	Hmax/n° piani	
	Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. Superficie utile lorda complessiva per funzioni residenziali 5.450 mq di cui 820mq per edilizia con finalità sociali. Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente.

Disposizioni e prescrizioni	Disposizioni generali	Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata.
	Disposizioni particolari	Ai fini della realizzazione dell'intervento la presente area di trasformazione costituisce un unico comparto che in sede di pianificazione attuativo può essere suddiviso in due Umi. Al fine di superare eventuali problematiche relative a fenomeni di ristagno, dovrà essere potenziata l'efficienza del reticolo idraulico minore di drenaggio dell'area, prevedendo comunque, per qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idraulico attuale, la "ricucitura" del reticolo stesso adottando soluzioni che ne mantengano invariata l'efficienza idraulica. Gli interventi dovranno inoltre essere realizzati senza aumentare il rischio idraulico nelle aree adiacenti e

		pertanto dovrà essere verificata l'invarianza idraulica con riferimento ad eventi di pioggia caratterizzati da un tempo di ritorno di 25 anni: la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo deve rimanere costante. Ove necessario dovrà essere prevista la realizzazione di opere, quali ad esempio vasche volano, al fine di garantire le condizioni di invarianza idraulica.
	Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Il Piano Attuativo (o il Progetto Unitario) e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro oltre alla viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di parcheggio pubblico in prossimità di via Piave e di parcheggio pubblico parallelo a via Marzabotto - realizzazione di verde pubblico - collegamento stradale con via Poliziano, via Piave, via Nencetti con realizzazione di pista ciclo pedonale - collegamento/i pedonale con via Marzabotto
	Patrimonio edilizio esistente	E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione
	Prescrizioni per la tutela delle aree verdi	<ul style="list-style-type: none"> • Prevedere il mantenimento del filare di gelsi • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato, ovvero la messa a dimora di elementi vegetali almeno per quantità e tipologia (individui arborei/arbustivi) uguali a quelli preesistenti. • Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone • Nella parte del lotto rivolta verso le aree produttive si prescrive di creare una "zona cuscinetto" verde attraverso la realizzazione di una barriera arbustiva tale da assolvere la funzione di filtro per rumore e polveri tra l'area produttiva e quella residenziale. La scelta delle specie arboree ed arbustive deve risultare la più idonea a raggiungere tale finalità.