

COMUNE DI SINALUNGA

(Provincia di Siena)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

art. 33, comma 2, della L.R. Toscana 65/2014

**Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area produttiva Ex-Parmobil - Scheda
normativa "RQ02c" del Regolamento Urbanistico - Adozione**

Aprile 2018

PREMESSE

- il Comune di Sinalunga ha approvato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. 1/2005 con Del. C.C. n. 47 del 30.06.2010
- con Del. C.C. n. 75 del 20.12.2012 è stato adottato il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/2005
- con Del. C.C. n.96 del 29.12.2015 il Comune ha provveduto alla controdeduzione motivata di tutte le osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato, sulla base del documento contenente le proposte tecniche di controdeduzione, disponendo che gli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico adottato, modificati a seguito dell'esame delle osservazioni e delle controdeduzioni alle stesse, fossero adeguati a cura dell'Area Governo del Territorio conseguentemente alle decisioni consiliari;
- il Comune di Sinalunga ha quindi definitivamente approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art 17 della L.R. 1/2005 con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016
- la Scheda Normativa "RQ02c" del R.U. prevede, nell'area produttiva Ex-Parmobil a Pieve di Sinalunga, la possibilità di un intervento di recupero di volumi edilizi, previa approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/2014
- in data 26.05.2017 prot. 8911 la Società C.I.D. Srl ha richiesto l'approvazione del suddetto Piano di Recupero in conformità alla Scheda Normativa "RQ02c" del R.U. ;
- con successivi prot. n. 3132 del 13.02.2018 e n. 4237 del 01.03.2018, i richiedenti hanno provveduto al deposito degli elaborati definitivi del Piano di Recupero da adottare;

OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO PROPOSTO

In coerenza con i contenuti della Scheda normativa "RQ02c" del Regolamento Urbanistico, la proposta del PDR è finalizzata alla riqualificazione dell'area produttiva Ex Parmobil in via Piave a Pieve di Sinalunga.

I principali obiettivi del Piano di Recupero:

- Sostenere una maggiore efficacia della riqualificazione edilizia e del recupero ambientale dell'area in questione, eliminando tutte quelle situazioni di degrado architettonico, ambientale, socio-economico e funzionale in essere, nel tentativo di riqualificare una parte urbana a ridosso dell'abitato e dell'area sportiva di Sinalunga, che potrebbe contribuire allo sviluppo di questa zona del paese e fungere da traino per quella limitrofa.
- Definire integralmente l'intervento di recupero, in modo da giungere ad una più omogenea rispondenza delle funzioni ipotizzabili (commerciale, artigianale di servizio e direzionale), fissandone le relazioni intrinseche, in modo coerente anche in rapporto alla richiesta del mercato locale.
- Favorire il recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente in stato di degrado fisico-ambientale e socio-economico.

SINTESI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI DAL PIANO DI RECUPERO

La proposta di Piano di Recupero prevede di intervenire, sugli edifici esistenti, con interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso e senza demolizione dei volumi, guardando con particolare attenzione, da un lato alla conservazione degli edifici e degli elementi strutturali, dall'altro cercando di reperire spazi appropriati, anche alla luce della conformazione e distribuzione attuale, per rendere adeguata l'accessibilità dell'area e la dotazione di standard urbanistici conformi alle necessità e previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. A tale scopo verrà mantenuta la consistenza attuale dell'edificato. senza alcun intervento di nuova edificazione e/o addizione volumetrica . In particolare gli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia prevedranno un parziale cambio di destinazione d'uso verso la destinazione commerciale e direzionale, nei limiti e con le condizioni di cui alla Scheda normativa "RQ02c" del Regolamento Urbanistico..

La proposta di Piano di Recupero prevede la realizzazione degli interventi attraverso la definizione di 4 U.M.I. i cui contenuti vengono di seguito riportati:

Unità Minima di Intervento n. 1 – (mq. 2.976,00)

- Media struttura di Vendita - (vendita al dettaglio + ingrosso) mq. 2.000,00
- Commercio di vicinato e attività di servizio mq. 188,00
- Commercio di vicinato e attività di servizio mq. 342,00
- Direzionale- (Piano terra) mq. 87,00
- Direzionale - (Piano primo) mq. 359,00

Unità Minima di Intervento n. 2 – (mq. 1.500,00)

- Media struttura di Vendita mq. 1.500,00

Unità Minima di intervento n. 3 – (mq. 1.024,00)

- Commercio di vicinato e attività di servizio mq. 470,00
- Direzionale - (Piano terra) mq. 363,00
- Direzionale - (Piano primo) mq. 191,00

Unità Minima di intervento n. 4 – (mq. 6.368,00) senza cambio d'uso

- Artigianale (1) mq. 2.579,00
- Artigianale (2) mq. 207,00
- Artigianale (3) mq. 15,00
- Artigianale (4) mq. 1.079,00
- Artigianale (5) mq. 1.653,00
- Artigianale (6) mq. 383,00
- Artigianale (7) mq. 73,00
- Artigianale (8) mq. 126,00
- Residenziale (1) - (piano terra) mq. 21,00
- Residenziale (2) – (piano primo) mq. 232,00

PROCEDURE PER L'APPROVAZIONE

Il Progetto del Piano di Recupero seguirà le procedure di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014:

- Adozione del Piano di Recupero in Consiglio Comunale
- Trasmissione degli atti alla Provincia di Siena
- Pubblicazione sul BURT dell'avviso di deposito degli elaborati del Piano adottato
- Deposito degli elaborati di Piano in Comune per trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT
- Esame e controdeduzione delle eventuali osservazioni pervenute nel periodo di deposito
- Approvazione del Piano di Recupero attraverso:
 - a. Delibera del Consiglio comunale nel caso siano pervenute osservazioni
 - b. Pubblicazione sul BURT nel caso non siano pervenute osservazioni

MOTIVAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA VAS

In applicazione dell'articolo 5-bis comma 2 della L.R.T. 10/2010, non viene svolta la valutazione ambientale strategica, in quanto il Regolamento Urbanistico è già stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

ADEMPIMENTI ART .23 COMMA 3 DEL P.I.T.

Il Piano di Recupero non interessa beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e del vigente P.I.T., pertanto non è necessario trasmettere alla Regione gli atti relativi, ai fini di quanto disposto dall'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO

- Tav. 1 - Stato attuale - Planimetria Generale
- Tav. 2 - Stato attuale - piante, prospetti, calcolo sul e volumi
- Tav. 3a - Stato attuale - acquedotto e smaltimento acque
- Tav. 3b - Stato attuale - reti tecnologiche
- Tav. 4 - Stato di progetto - Planimetria Generale
- Tav. 5 - Stato di progetto - U.M.I.
- Tav. 6a - Stato di progetto - acquedotto e smaltimento acque
- Tav. 6b - Stato di progetto - reti tecnologiche
- Tav. 7a - Stato di progetto - verifiche parcheggi
- Tav. 7b - Stato di progetto - verifiche alberature
- Tav. 8 - Stato di progetto - marciapiede su via Piave
- Tav. 9a - Stato sovrapposto - acquedotto e smaltimento acque
- Tav. 9b - Stato sovrapposto - reti tecnologiche
- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione
- Computo Metrico Estimativo
- Relazione di Fattibilità geologica idraulica sismica

I suddetti elaborati congiuntamente alla presente Relazione, al Rapporto del Garante della Comunicazione ed alla proposta di delibera, saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Sinalunga, nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del Territorio.

COMMISSIONE URBANISTICA

Il Piano di Recupero è stato sottoposto alla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 16.04.2018

DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Il Piano di Recupero, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, è stato trasmesso all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo con nota prot. 7422 del 12.04.2018

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R.T. 65/2014

Per quanto sopra, il sottoscritto arch. Raffaele Lepore, responsabile del procedimento di adozione del Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area produttiva Ex-Parmobil - Scheda normativa "RQ02c" del Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R.T. 65/2014,.

CERTIFICA

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- di aver verificato che il Piano di Recupero si è formato:
 - in piena coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di cui all'art. 10 comma 2 della L.R.T. 65/2014, tenuto conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'art. 8 della medesima legge;
 - in conformità con il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016;
- di aver acquisito, prima dell'adozione, tutti i pareri richiesti dalla legge;
- di aver allegato agli atti da adottare il rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 38 della L.R.T. 65/2014

Chiunque abbia interesse, potrà fornire contributi, suggerimenti e quant'altro sia ritenuto necessario, usufruendo dei seguenti contatti:

Responsabile del Procedimento arch. Raffaele Lepore:

indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi, 43 - 53048 - Sinalunga (SI) - Palazzo Comunale, 2° Piano

orario di ricevimento: martedì 9.30 - 12.30 giovedì 15.15 - 18.00

Telefono: 0577.635222

e mail: raffaele.lepore@comune.sinalunga.si.it

Pec: comune.sinalunga@postacert.toscana.it

Garante della Comunicazione geom. Alessandro Goracci:

indirizzo: : Piazza Giuseppe Garibaldi, 43 - 53048 - Sinalunga (SI) - Palazzo Comunale, 2° Piano

orario di ricevimento: martedì 9.30 - 12.30 giovedì 15.15 - 18.00

Telefono: 0577.635216

e mail: alessandro.goracci@comune.sinalunga.si.it

Pec: comune.sinalunga@postacert.toscana.it

Sinalunga, 12 aprile 2018

Il Responsabile del Procedimento
arch. Raffaele Lepore

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del TUDPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e smi*