

ARCHITETTO
ROBERTA GORACCI

GEOMETRA
CARLO BARBETTI

Allegato "A"

COMUNE DI SINALUNGA (SI)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "EX-PARMOBIL"

AMBITO RQ02c – Area ubicata in via Piave, Sinalunga



Proponenti: Centro Italia Distribuzione s.r.l.

Relazione Tecnica (STATO APPROVATO)

Data: 09 Giugno 2022

Il progettista
Arch. Roberta Goracci

Premessa

Il Piano di Recupero in oggetto è denominato " ***Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area produttiva Ex-Parmobil*** ", ossia per la riqualificazione del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Sinalunga (SI), Via Piave.

Il presente Piano è stato redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/1978, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Regolamento Urbanistico e dai cc. 8 e 10 dell'art.4 della Legge Regionale n.65/2014.

In particolare si evidenzia che l'intervento proposto, non comporta un nuovo utilizzo del suolo, ma costituisce e concorre alla "*... riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione a recupero del degrado ambientale e funzionale.*"

Gli obiettivi del presente Piano di Recupero si possono riassumere nelle seguenti motivazioni:

- 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.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente Piano di Recupero è attualmente di proprietà della Società Centro Italia Distribuzione s.r.l..

L'immobile in questione consiste in un nucleo edilizio produttivo, ove ha avuto sede, per anni, in un primo periodo la ditta "Parmobil", mobilificio operativo a Sinalunga nella lavorazione del legname, mostra e vendita di mobili e poi incorporata dalla ditta "Centro Italia Distribuzione s.r.l." impegnata anche nel settore del deposito e distribuzione di oli minerali.

La proprietà, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga, al foglio 52, particelle 844-846-847, come si rileva anche dai certificati catastali allegati al presente Piano di Recupero. L'area di intervento ha una superficie complessiva

(superficie territoriale) pari a 24.000 mq, ed è costituito, come già anticipato, da edifici a prevalente funzione industriale.

Il complesso ha una superficie coperta totale di mq. 11.474 ed è interessato, solo per una parte, così come indicato nella Tav.2, negli interventi di cambio di destinazione, mentre per la restante, la destinazione d'uso rimane invariata: in particolare, come si riporta sempre nella Tav.2, la superficie utile coinvolta è pari a 5.495,83 mq. mentre il volume relativo all'intervento è di mc. 30.120,61.

L'area in questione, nel Regolamento Urbanistico vigente, ricade in zona D ed è un'Area RQ (*Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali a destinazione prevalentemente produttiva*).

La strada comunale Via Piave, costituisce l'unico collegamento del lotto ed è un importante asse stradale che collega il centro abitato con l'area produttiva e commerciale circostante e soprattutto con un nodo viario nevralgico: le rotonde/svicoli tra la Strada Provinciale Fratta -Poggiolo (direzione Torrita di Siena - Foiano della Chiana), Via delle Persie (direzione Lucignano) e la S.S. n.326 Raccordo Siena - Bettolle (direzione Siena - Autostrada A1 e Perugia).

Gli accessi attuali allo stabilimento sono costituiti da quattro varchi ubicati, tre a sud est del lotto, lungo via Piave e uno a Nord del lotto:

1. il primo in prossimità del corpo di fabbrica adibito a direzione, uffici e mostra e di fronte al corridoio centrale presente nel fabbricato che divide l'immobile in due corpi; l'accesso avviene attraverso un ampio cancello carrabile e uno pedonale;
2. il secondo, costituito da un cancello sempre di notevoli dimensioni in prossimità del vasto piazzale posto a ovest del fabbricato;
3. il terzo, più ridotto nelle dimensioni, permette di accedere ad un percorso (pedonale) che costeggia il fabbricato lungo il lato est e raggiunge il retro del fabbricato (lato nord) per poi ricollegarsi con il piazzale ad ovest;
4. il quarto, ubicato sul lato nord del lotto, costituito da un cancello su una strada esistente che, provenendo da Via E. Giannini, attualmente costeggia il lotto sul lato nord.

L'area in oggetto, a causa dell'utilizzo che ne è stato fatto negli anni, oltre che per una gestione unitaria del processo di produzione, è densamente edificata, soprattutto nella parte centrale ed orientale.

Lo stabilimento è disposto e si sviluppa in gran parte lungo tutto il lotto di pertinenza; il fronte principale, più corto, si affaccia lungo Via Piave: su questo lato dell'edificio hanno sede i locali adibiti a mostra, gli uffici e due abitazioni. Nei corpi disposti perpendicolarmente e a pettine rispetto a questo frontale si collocano i capannoni: uno più grande (*adibito a laboratori per la lavorazione del legno: dal*

reparto macchine fino al reparto per la verniciatura), con forma rettangolare e posizionato nella parte centrale del lotto; l'altro, più stretto, (*destinato a zona refettorio/spogliatoio e a depositi/magazzini per il legname*) con una conformazione ad L, costeggia prima il confine orientale del lotto e poi prosegue parallelamente al retro del primo. Tra questi due corpi è compreso un passaggio, per alcuni tratti coperto da tettoie, che costeggia i due edifici e si apre sull'ampio piazzale ad ovest. Lungo questo passaggio è presente un piccolo corpo staccato dal corpo centrale, impiegato come cabina elettrica, centrale termica e locali tecnici. La disposizione della viabilità interna era pensata e finalizzata all'originaria attività produttiva per la lavorazione e la produzione di mobili in legno.

La rete viaria interna è costituita da strade di varia larghezza, adatte ad una regolare circolazione, benché situate a stretto contatto con gli edifici, senza marciapiedi, con raggi di curvatura idonei alla circolazione dei mezzi che entravano e uscivano dal lotto: infatti nella parte a nord oltre i depositi per il legname era localizzata la zona impiegata per il carico e scarico del materiale e per le spedizioni dei prodotti finiti.

La pavimentazione stradale è composta prevalentemente da materiali asfaltati; mentre il terreno a nord del lotto è un'area non pavimentata, lasciata a verde. Inoltre sono presenti altre due aree a verde: quella alberata sul fronte del lotto, lungo Via Piave e la zona, a sezione ridotta, che costeggiando tutto il fabbricato lungo il lato est si collega al terreno posto a nord del comparto. Sul lato ovest il lotto confina con gli impianti sportivi.

Essendo utilizzata prevalentemente come area chiusa al traffico esterno, esiste all'interno dello stabilimento, come già anticipato sopra, un grande spazio (lato occidentale del lotto) che veniva destinato anche a parcheggio degli automezzi, mentre erano previsti dei parcheggi a pettine in prossimità e di fronte al corpo che prospetta su Via Piave.

Le tipologie dei fabbricati, che compongono il complesso edilizio, sono generalmente semplici: struttura portante intelaiata in cemento armato, muratura di tamponatura con blocchi di tufo, con struttura di copertura a volta in metallo e/o in laterocemento e infissi a nastro in alluminio.

Molte facciate, soprattutto quelle dei capannoni, presentano la struttura portante e di tamponatura a vista, senza una finitura superficiale.

L'edificio sul fronte è caratterizzato da un insieme di vetrate di varia grandezza e conformazione e da specchiature in cortina di mattoni facciavista, staccate dal prospetto e che lasciano vedere la struttura portante intelaiata in cemento armato,

donando alla facciata principale e alle due laterali (che si sviluppano solo per la parte che riguarda gli uffici e l'abitazione del custode), una configurazione semplice ma organica, e conferendo all'edificio una certa eleganza ed identità figurativa, che molto probabilmente doveva contribuire a dare risalto all'immagine della ditta Parmobil.

La maggior parte degli edifici è costituita dal solo piano terra, alcuni (quelli che prospettano su Via Piave) hanno anche il piano primo. Al centro del complesso edilizio si innalza un corpo a torre adibito a locali tecnici/accessori per le lavorazioni del legno.

Dal punto di vista edilizio, gli edifici si trovano in un buono stato di conservazione generale.

Inoltre si evidenzia che nel 2012, data la presenza di coperture di notevole dimensioni, andando ad eliminare l'intera copertura in eternit, è stato installato, su gran parte di esse, un impianto fotovoltaico di un 1MW allo scopo di produrre energia elettrica che potesse essere utilizzata anche per il fabbisogno del complesso produttivo.

VINCOLI E PRESCRIZIONI ESISTENTI

Nel Regolamento Urbanistico vigente, l'area in oggetto risulta classificata come segue:

- Ambito UTOE n.2 Pieve; e Zona omogenea D ;
- Area RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali a destinazione prevalentemente produttiva). Nello specifico, ai sensi dell'art.74 delle N.T.A. del R.U. e dell'elaborato PR01 e PR06 (Schede normative e di indirizzo progettuale), si tratta di un'Area di Riqualificazione RQ02c denominata "Ex Parmobil"

I dati estratti dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale del R.U. oltre ad indicare la superficie territoriale di tale area in 24.000 mq, indica la SUL coincidente con quella legittima esistente e i dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse:

- Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) rispetto alle consistenze legittime esistenti nell'area di riqualificazione
- E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni:
 - ➔ per funzioni direzionali: 1.000 mq
 - ➔ per commerciale media distribuzione: 4.000 mq con massimo due medie strutture di vendita
 - ➔ per commercio di vicinato e attività di servizio: 1.000 mq.
- La rimanente SUL legittima esistente mantiene la destinazione produttiva. Nelle disposizioni generali si prescrive la riqualificazione dell'area produttiva deve essere attuata mediante intervento subordinato alla previa approvazione di Piano di Recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione e consistente

fino alla RR2 (Ristrutturazione edilizia ricostruttiva) con demolizione e ricostruzione della SUL legittima esistente.



TAVOLA PR01 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE E DEFINIZIONE DEI CENTRI ABITATI

- ai sensi dell'art.64 delle N.T.A. del R.U. e dell'elaborato PR03, l'edificio è ricompreso nella Classe 7 – edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico e morfologico.



TAVOLA PR03 – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – EDIFICIO IN CLASSE 7

- ai sensi della **Scheda di Fattibilità Intervento n.19** e dell'**Elaborato Geo Fattibilità** l'area in questione vien così disciplinata (*vedi anche tavola riportata qui di seguito alla classificazione*):

Geomorfologia:	Superficie alluvionale
MOPS:	Zone stabili suscettibili di amplificazione locale (Z7)
Pericolosità geologica:	Pericolosità geologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale:	Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica:	Pericolosità idraulica bassa (I.1) Pericolosità idraulica media (I.2) Pericolosità idraulica alta (I.3)
Pericolosità geologica PAI:	-
Pericolosità da alluvione PGRA:	P.2 – Aree a pericolosità media, P.1 – Aree a pericolosità bassa
Fattibilità geologica:	CLASSE G2
Fattibilità sismica:	CLASSE S3
Fattibilità idraulica:	CLASSE I1, CLASSE I2, CLASSE I4

Classe G2 . L'area non presenta particolari condizionamenti di carattere geomorfologico-geologico-geotecnico; i requisiti di attuazione dell'intervento sono indicati in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio ai sensi del D.M. 14/1/2008 e D.P.G.R. 9/7/2009 n.36/R. Gli interventi non dovranno peggiorare le condizioni e i processi geomorfologici presenti.

Classe S3 . Zona stabile suscettibile di amplificazione locale caratterizzata da alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri: è da realizzare una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra copertura e bedrock sismico.

Classe I1 . Non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Classe I2 . Non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza e comunque non peggiorare quello esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni definite nelle NTA di Regolamento Urbanistico relativamente alla regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.

Classe I4 . Per le porzioni di area ricadenti in classe I4 derivante da pericolosità idraulica I3, non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza l'applicazione di soluzioni progettuali che conducano alla riduzione dell'attuale grado di rischio. Allo stato attuale in tali aree sono consentiti interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, tipo verde attrezzato, adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche.

Parte dell'area ricade in P2 di PGRA, pertanto tutti gli interventi sono soggetti alle condizioni riportate nella stessa Disciplina di Piano per le aree a pericolosità da alluvione media.

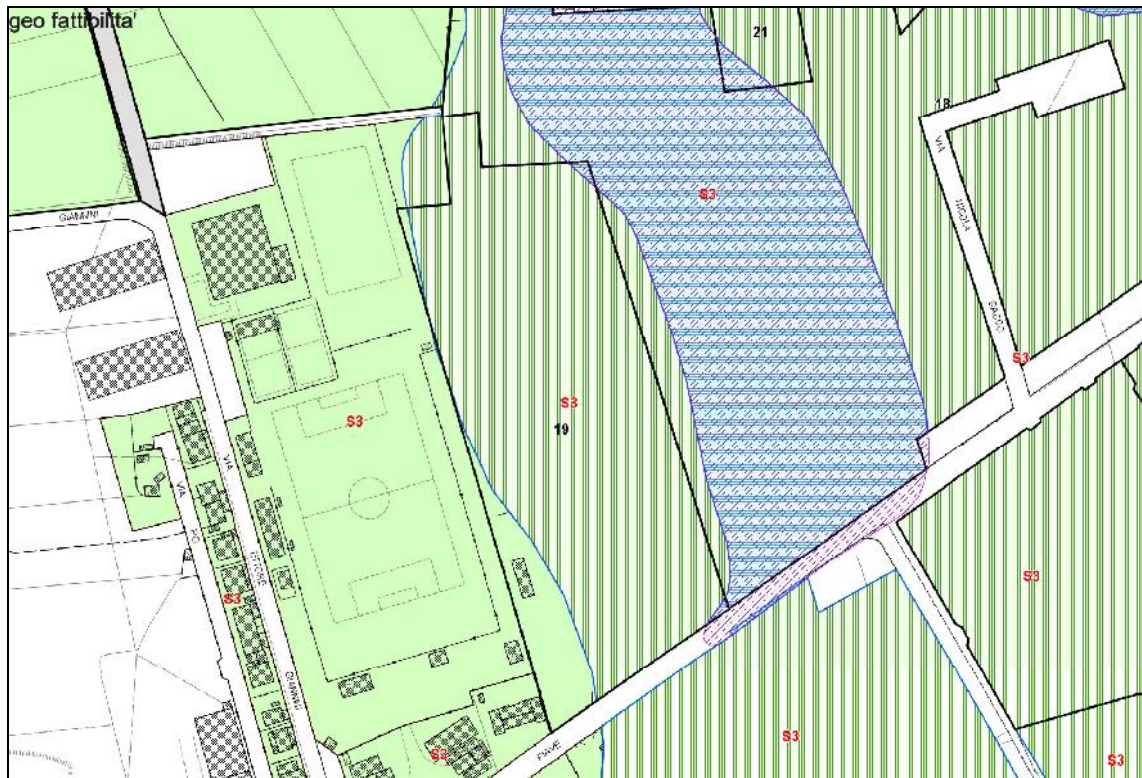


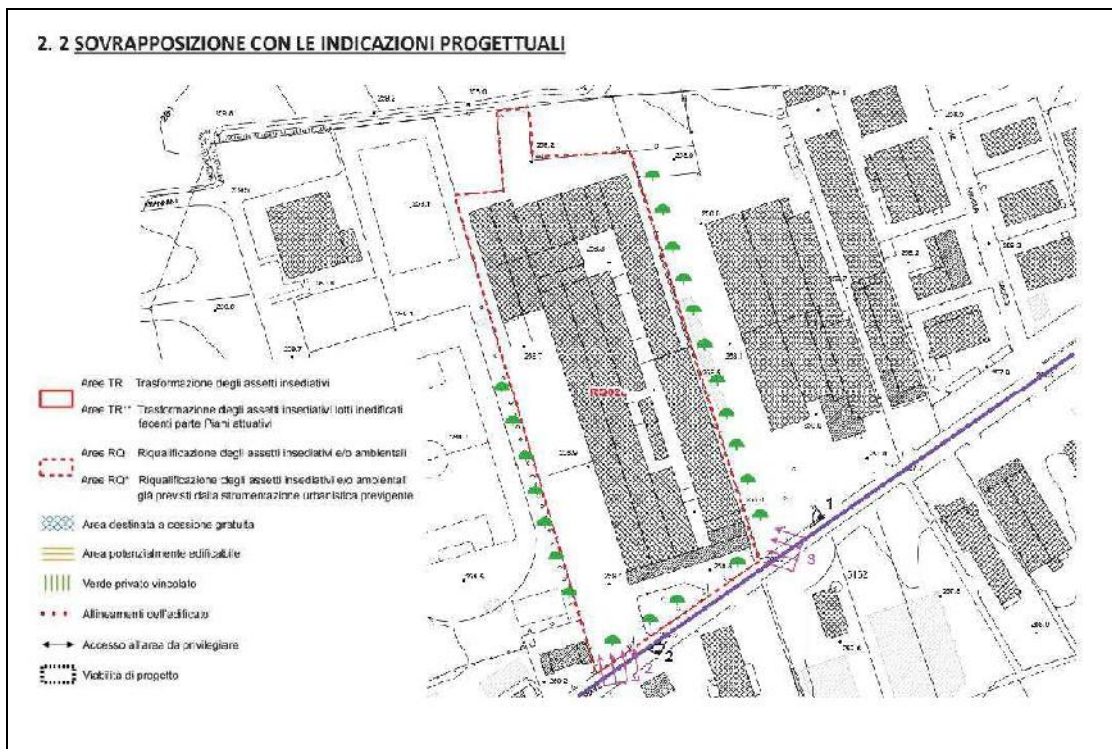
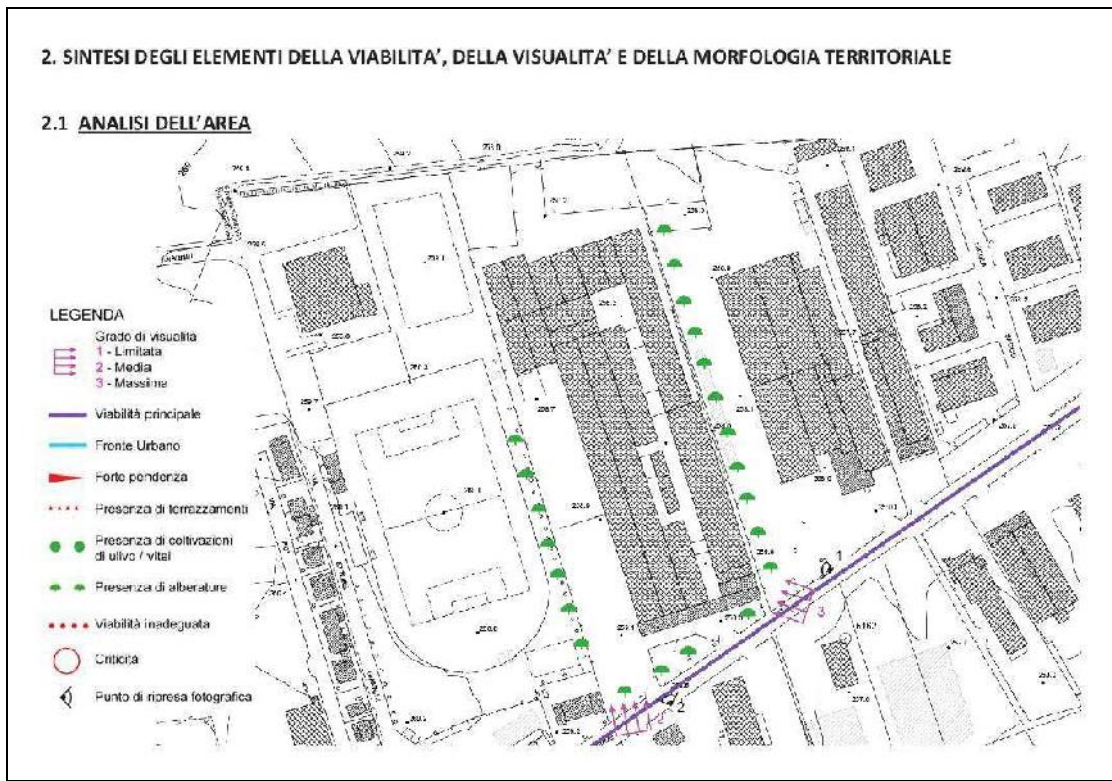
TAVOLA GEO FATTIBILITA'

- non ci sono vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non sono presenti al suo interno immobili individuati come invariati strutturali (TAVOLA PR04).



TAVOLA PR04 - DISCIPLINA PAESAGGIO E INVARIANTI STRUTTURALI

- ai sensi della **Scheda di Valutazione Vas** si riportano gli elementi della viabilità, della visualità e della morfologia territoriale:



LETTURA DEL DEGRADO

Nella fase preliminare della progettazione, si è ritenuto opportuno individuare le categorie di degrado, relative al piano di recupero in oggetto, ai sensi dell'art.8 Legge Regionale n.59 del 21 maggio 1980 e della Legge Regionale n. 65/2014.

Degrado urbanistico: l'area in oggetto per le sue caratteristiche intrinseche, come già descritto sopra è stata individuata, dal vigente R.U., come Area RQ: un ambito strategico per la riqualificazione degli assetti insediativi.

Degrado fisico: non esiste tale tipo di degrado in quanto le condizioni di tutta l'area, oggetto del piano di recupero, sono buone: gli edifici esistenti anche se chiusi, risultano essere in buone condizioni.

Degrado igienico: non esiste tale tipo di degrado in quanto negli edifici esistenti si riscontrano solo eventuali situazioni legati alla vetustà dell'immobile e all'inutilizzo di alcuni immobili dopo la chiusura dell'attività.

Degrado socio economico: la cessazione delle attività economiche che venivano esercitate fino ad alcuni decenni fa in tale immobile e lo stato attuale di inutilizzo dell'area possono essere considerati come degrado socio economico.

Degrado geofisico: non esiste tale tipo di degrado in quanto la zona non è inserita in aree soggette a vincolo idrogeologico rilevante (classe G2 – Classe I2) .

Il Piano di Recupero, individuate le forme di degrado, propone gli elementi progettuali tesi a recuperare tali situazioni nel contesto urbano di appartenenza dell'area.

VERIFICA DI COERENZA (art.109 comma 2 lett. d – L.R. 65 del 10/11/2014)

Per l'analisi di coerenza con il RU sono stati considerati, nella tabella seguente, gli obiettivi generali strategici riportati nella Scheda di Valutazione VAS, coerenti con la tipologia di interventi previsti dal Piano Attuativo.

PIANO STRUTTURALE		
OBIETTIVI STRATEGI ATTINENTI	OBIETTIVI PIANO ATTUATIVO	COERENZA
Aspetti insediativi generali		
Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.	Il Piano prevede di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un cospicuo numero di utenti.	FORTE
Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.	Il Piano prevede il recupero e la riqualificazione del complesso edilizio esistente.	FORTE
Aspetti abitativi		
Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali.	Il Piano prevede il recupero e la riqualificazione del complesso edilizio esistente.	FORTE
Migliorare il patrimonio edilizio.	Il Piano prevede il recupero e la riqualificazione del complesso edilizio esistente.	FORTE
Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.	Il Piano prevede di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un cospicuo numero di utenti.	FORTE
Aspetti ambientali		
Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.	Il Piano prevede di utilizzare e riqualificare il preesistente impianto di raccolta delle acque meteoriche, finalizzandolo al recupero e al riutilizzo ai fini igienici (wc) e irrigui.	MEDIO
Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo.	Il Piano non prevede incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo .	MEDIO

REGOLAMENTO URBANISTICO		
OBIETTIVI STRATEGI ATTINENTI	OBIETTIVI PIANO ATTUATIVO	COERENZA
<i>Obiettivi al cui perseguimento l'azione contribuisce</i>		
Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato.	Il Piano prevede di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un cospicuo numero di utenti.	MEDIO
Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi.	Il Piano prevede di riorganizzare e riqualificare il tessuto urbano.	MEDIO
Rafforzare il tessuto produttivo frammentato.	Il Piano prevede, coerentemente con le indicazioni del RU, la trasformazione della superficie utile lorda dell'attività produttiva preesistente in attività con funzioni direzionali; commerciali di media distribuzione; di commercio di vicinato e di attività di servizio. Una parte del fabbricato rimane inalterata, a destinazione d'uso artigianale e residenziale.	MEDIO
<i>Obiettivi utilizzati dalla valutazione per incrementare la coerenza dell'azione</i>		
Ridurre e razionalizzare i consumi idrici.	Il Piano prevede di utilizzare e riqualificare il preesistente impianto di raccolta delle acque meteoriche delle coperture del fabbricato esistente, finalizzandolo al recupero e al riutilizzo ai fini igienici (wc) e irrigui.	MEDIO
Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate.	Il Piano non prevede di incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate.	BASSO
Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo.	Il Piano non prevede incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo .	MEDIO
Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti di energetiche alternative.	Nel 2012, data la presenza di coperture di notevole dimensioni, andando ad eliminare l'intera copertura in eternit, è stato installato, su gran parte di esse, un impianto fotovoltaico di un 1MW allo scopo di produrre energia elettrica che potesse essere utilizzata anche per il fabbisogno del complesso produttivo. Il Piano prevede il	FORTE

	mantenimento di tale impianto presente in copertura.	
Favorire la costruzione di edifici ecosostenibili e rispondenti a criteri di risparmio energetico.	Il Piano non prevede costruzione di nuovi edifici ma la riqualificazione del complesso edilizio esistente tramite interventi che terranno conto anche della normativa vigente sul risparmio energetico.	MEDIO
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE		
<i>Strategie al cui perseguimento l'azione contribuisce</i>		
Riqualificare e recuperare le aree degradate.	Il Piano prevede di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un cospicuo numero di utenti.	FORTE

L'analisi effettuata evidenzia la coerenza tra le azioni previste dal Piano attuativo e gli obiettivi del PS e del RU.

OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Riguardo al settore per la lavorazione e produzione del mobile in legno, dopo l'andamento del secolo scorso, che ha toccato i suoi apici a partire dagli anni del secondo dopoguerra fino agli inizi degli anni Ottanta, con un vero e proprio boom economico che ha coinvolto questo ambito, per varie ragioni, la produzione industriale ha visto poi una crisi che ha preso campo dai primi anni Novanta in poi. A seguito del calo di produzione e della conseguente chiusura dello stabilimento originario e poi del successivo riutilizzo di alcune sue porzioni con altre attività, come già descritto in premessa, si è posta l'esigenza da parte della Proprietà di riqualificare l'area in oggetto.

Gli obiettivi urbanistico-architettonici del presente Piano di Recupero, oltre a quelli elencati in premessa, sono i seguenti:

1 - riconsiderare l'area nel suo insieme, non più dedicato ad una particolare produzione e non più gestito da un unico utente, al fine di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un cospicuo numero di utenti;

2 – raggiungere l'obiettivo sopra descritto senza costi ambientali e senza consumo di territorio;

3 – dare priorità al recupero e alla riqualificazione dell'area e dell'edificato, migliorando il patrimonio edilizio esistente;

4 – migliorare l'accessibilità all'area e la sua percorribilità interna, revisionare e integrare le opere di urbanizzazione esistenti.

Inoltre è da evidenziare che l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto, non determina la formazione di un *nuovo paesaggio* (ai sensi dell'art.13.7, delle NTA del PTCP di Siena) ma la riqualificazione del paesaggio preesistente tramite approcci progettuali che garantiscono uniformità e l'omogeneità con i rapporti esistenti.

Con il presente Piano di Recupero si 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.

Come già ribadito sopra, a tale scopo verrà mantenuta la consistenza attuale dell'edificato ed in particolare saranno oggetto del presente Piano di Recupero l'intero complesso di cui una parte verrà cambiata la destinazione d'uso in commerciale e direzionale, mentre la restante parte rimarrà invariata nella sua destinazione d'uso originaria. (così come riportato sulla Tav.2).

Il complesso immobiliare, a seguito di un'eventuale integrazione delle urbanizzazioni, degli standard della viabilità e dei parcheggi, potrà essere suddiviso in "unità minime di intervento", talvolta omogenee per caratteristiche architettoniche, al fine di poterne differenziare l'utilizzo e l'utenza.

Si precisa che, avendo verificato che, l'elevata densità edilizia del complesso immobiliare e la conformazione morfologica dell'area non permettono il reperimento di sufficienti spazi a parcheggio, tali da soddisfare gli standard, ai sensi dell'art. 8 comma 14 della N.T.A vigenti, gli spazi per la sosta stanziale sono stati reperiti anche in un'area pubblica limitrofa al lotto in questione, per un totale di 29 posti auto e una superficie di 340 mq.

DATI TECNICI

I parametri urbanistici dello stato attuale sono i seguenti:

- St (superficie territoriale) = 24.000 mq
- Sul (superficie utile lorda – utilizzata nel presente PdR) = 5.495,83 mq
- V (volume - utilizzato nel presente PdR) = 30.120,61 mc

I parametri urbanistici dello stato di progetto rimangono invariati, in quanto non si interviene sulla volumetria.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Per permettere un riutilizzo del complesso immobiliare in oggetto si ritiene opportuna la suddivisione in unità minime di intervento, che tengono innanzitutto conto delle indicazioni da parte della Proprietà in quanto ha manifestato la necessità di mantenere inalterate alcune parti dell'edificio alla destinazione d'uso attuale. La suddivisione ha poi tenuto conto delle caratteristiche architettonico-edilizie dei fabbricati, della posizione all'interno dello stabilimento.

In base ai criteri sopra descritti, viene proposta una suddivisione in 4 unità minime di intervento, con differenti dimensioni che, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati che li compongono, potranno essere utilizzati in modo differente, sempre nel rispetto delle destinazioni ammesse dalle N.T.A. per la zona RQ02c:

E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni:

- ➔ *per funzioni direzionali: 1.000 mq*
- ➔ *per commerciale media distribuzione: 4.000 mq con massimo due medie strutture di vendita*
- ➔ *per commercio di vicinato e attività di servizio: 1.000 mq.*

Nello specifico le quattro U.M.I. proposte nel presente Piano di Recupero sono meglio rappresentate nella tavola n.5 e sono così suddivise per Superficie Utile Lorda (S.U.L.):

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

– Media struttura di Vendita (M.S.) – (vendita al dettaglio+ingrosso)	mq.	2.000,00
– Commercio di vicinato e attività di servizio (E.V.1)	mq.	188,00
– Commercio di vicinato e attività di servizio (E.V.2)	mq.	342,00
– Direzionale (1) (Piano Terra)	mq.	87,00
– Direzionale (2) (Piano Primo)	mq.	359,00

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

– Media struttura di Vendita (M.S.)	mq.	1.500,00
-------------------------------------	-----	----------

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

– Commercio di vicinato e attività di servizio (E.V.)	mq.	470,00
– Direzionale (1) (Piano Terra)	mq.	363,00
– Direzionale (2) (Piano Primo)	mq.	191,00

Per un totale complessivo di _____

– <i>Media struttura di vendita</i>	<i>mq.</i>	<i>3.500,00</i>
– <i>Commercio di vicinato e attività di servizio</i>	<i>mq.</i>	<i>1.000,00</i>
– <i>Direzionale</i>	<i>mq.</i>	<i>1.000,00</i>
<i>Totale S.U.L. di progetto</i>	<i>mq.</i>	<i>5.500,00</i>

4. Unità Minima di intervento – (mq. 6.242,00)

– 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
– Residenziale (1)	mq.	21,00
– Residenziale (2)	mq.	232,00

Per quanto riguarda la parte di immobile ricompresa nella U.M.I. n.4 – non è consentito il cambio di destinazione d'uso diverso da quello originario (artigianale e residenziale).

Le categorie d'intervento, previste per la sola U.M.I. n.4 sono quelle ricomprese fino alla Rc1 (Ristrutturazione edilizia conservativa) del vigente Regolamento Urbanistico, senza cambio di destinazione d'uso, frazionamenti e ampliamenti.

Preme evidenziare inoltre, che la numerazione delle quattro U.M.I., riportata nella presente relazione e negli elaborati grafici, è solo indicativa, infatti le singole Unità Minime di Intervento potranno essere realizzate senza seguire l'ordine progressivo dell'elenco di cui sopra, utilizzato semplicemente con l'accezione di elenco.

Le opere di urbanizzazione (marciapiede, sottoservizi, viabilità, *aree di parcheggio, sistemazione a verde*) verranno realizzate insieme alla prima Unità Minima di Intervento che verrà intrapresa per dare inizio al presente Piano di Recupero.

ACCESSIBILITA' E VIABILITA'

I due accessi esistenti, lungo Via Piave, verranno potenziati con la realizzazione di un terzo accesso (lato sinistro guardando il prospetto lungo via Piave), in modo da renderli adeguati a servire tutta la circolazione in entrata e in uscita dal lotto secondo le normative vigenti del parcheggio per la sosta di relazione e la sosta stanziale.

Nello specifico si possono definire due diverse viabilità:

1. Ai sensi dell'art.26, comma 1 lettera a) del D.P.G.R. 15/R/2009, il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica è separato dalle aree carico scarico merci (*tramite accesso separato previsto sul lato destro, guardando il prospetto principale prospiciente Via Piave*) e dagli accessi riservati ai pedoni (*tramite utilizzo del marciapiede da realizzarsi lungo Via Piave*). In particolare, (*durante gli orari di apertura delle varie attività*) l'ingresso e l'uscita dei mezzi, per il carico e scarico delle merci, è previsto da Via Piave (*primo varco a destra*), mentre la viabilità consisterà nella strada interna con un senso unico alternato (*segnalato, regolamentato e controllato anche dall'ausilio di personale a terra che seguirà e darà indicazioni per le varie manovre*). Negli orari di chiusura delle varie attività, l'uscita dei mezzi potrà avvenire sempre su Via Piave, ma tramite il primo accesso a sinistra (*guardando il prospetto principale che si affaccia su Via Piave*). Tale viabilità è riportata nella tav. n.7a.
2. Sempre ai sensi dell'art.26, comma 1 lettera c) del D.P.G.R. 15/R/2009, il raccordo fra parcheggio e viabilità è costituito da due varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro. Infatti l'entrata e l'uscita (*varchi di accesso sul lato sinistro guardando il prospetto principale che si affaccia su Via Piave*) sono distanti anche se insistono sullo stesso tratto viario di Via Piave.

Gli spazi aperti, esistenti nel lotto, anche alla luce del fatto che non verranno eseguite demolizioni, verranno riorganizzati sia attraverso la istituzione di sensi unici, sia utilizzando delle superfici e dei passaggi già presenti tra i fabbricati. Adeguando la viabilità esistente, allo scopo di migliorare la circolazione, le manovre di ingresso e uscita, la superficie delle strade e dei percorsi di servizio interni tenderanno ad utilizzare tutta la superficie disponibile del lotto.

La rete stradale sarà perciò dotata di un'adeguata segnaletica verticale ed orizzontale mentre l'illuminazione è già presente lungo tutta la viabilità interna, ma si prevede comunque, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche una

predisposizione dell'illuminazione ad eventuale integrazione di quella esistente, direttamente sulle aree di parcheggio.

Per una migliore comprensione di tutta la viabilità, si rimanda alla tavola n.7a.

Inoltre il marciapiede da realizzare, come opera a scomputo, è meglio definito dell'elaborato grafico tav.n.8 e nell'allegato "F".

Le opere di urbanizzazione (*marciapiede, sottoservizi, viabilità, aree di parcheggio, sistemazione a verde*) verranno realizzate insieme alla prima Unità Minima di Intervento che verrà intrapresa per dare inizio al presente Piano di Recupero.

STANDARD URBANISTICI

Per il dimensionamento delle aree a parcheggio, si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. del Comune di Sinalunga.

Le N.T.A. agli artt. 8 e 9 prevedono le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

In particolare per la sosta di relazione ai sensi dell'art. 8 comma 5 del R.U., sono stati così calcolati:

- Commerciale e artigianale di vicinato: **1 mq. di parcheggio per ogni 10 mc. di volume virtuale.**
- Commerciale all'ingrosso e relativi depositi: **0,80 mq. di parcheggio per ogni 1 mq. di superficie utile lorda (S.U.L.).**
- Commerciale relativo a medie strutture di vendita : **1 mq. di parcheggio per ogni 1 mq. di superficie utile lorda (S.U.L.).**
- Attività direzionali e terziario: **1 mq. di parcheggio ogni 2,50 mq. di superficie utile lorda (S.U.L.)**

Per la sosta stanziale ai sensi della D.P.G.R. 15R/2009 (art.26-27-28-29), sono stati così dimensionati:

- Esercizi di vicinato: **1 mq. di parcheggio per ogni 1 mq. di superficie di vendita.**
- Commerciale relativo a medie strutture di vendita: **1,5 mq. di parcheggio per ogni 1 mq. di superficie di vendita**
- Commerciale relativo a medie strutture di vendita: poiché all'interno dell'UMI 1 verrà predisposto un locale per la vendita all'ingrosso ed al dettaglio il dimensionamento dei parcheggi viene calcolato con la **riduzione del 50% della superficie (ai sensi dell'art. 21 del D.P.G.R. 15R/2009).**

Il numero effettivo dei parcheggi è stato calcolato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio pari a un posto auto effettivo ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

Le aree a parcheggio da realizzarsi sul versante nord del lotto verranno eseguite con grigliati in plastica carrabile che consentirà la permeabilità del suolo.

Sempre ai sensi degli articoli 8 e 9 della Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente sono stati opportunamente dimensionati:

- **i posti auto destinati al servizio di persone diversamente abili** previsti per la sosta di relazione che per la sosta stanziale (ai sensi D.M.236/89 – art.8.2.3 → **1 posto auto ogni 50 posti auto**). I posti auto avranno una dimensione pari a 3,20 m x 5 m.
- gli **spazi attrezzati con le rastrelliere** per la sosta stanziale (ai sensi dell'art. 8 comma 10 del R.U.) pari:
 - **un posto bicicletta ogni posto auto** per la sosta stanziale (*esercizi di vicinato*);
 - **un posto bicicletta ogni 4 posti auto** per la sosta stanziale (*medie strutture di vendita*);
- gli **spazi attrezzati con le rastrelliere** per la sosta di relazione (ai sensi dell'art. 9 comma 8 del R.U.) pari
 - **un posto bicicletta ogni posto auto** per la sosta stanziale (*esercizi di vicinato*);
 - **un posto bicicletta ogni 4 posti auto** per la sosta stanziale (*medie strutture di vendita*).

Per quanto riguarda la piantumazione di alberature si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 8 comma 11 e all'art.9 comma 9 del R.U.

Nello specifico si prevede che le aree esterne a parcheggio saranno dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura pari a **un albero ogni 80 mq.** (*ai sensi dell'art. 9 comma 9 del R.U., norma più restrittiva rispetto a quanto previsto dall'art.29 comma 2 del D.P.G.R. 15/R che prescrive invece un albero ogni 100mq.*).

In particolare, durante la progettazione del presente PdR, che prevede, come già illustrato sopra, la riqualificazione del lotto intervenendo su parte degli edifici esistenti, con il cambio di destinazione d'uso e senza la demolizione degli stessi, si è resa necessaria la revisione, con una conseguente diminuzione, della disposizione dell'art. 8 comma 11 del R.U. (*un albero ogni 80 mq. di superficie netta di posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra*). Infatti, tale parametro appare

sovradimensionato, visto lo stato reale dei luoghi e le aree già pavimentate presenti nel lotto.

La proposta di ridimensionamento per le alberature previste per la sosta stanziale, da un albero ogni 80 mq. a **un albero ogni 120 mq.** di superficie netta di posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra, è contenuto nell'art.11 nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al presente PdR.

Gli alberi ad alto fusto previsti nel dimensionamento degli standard urbanistici verranno piantumati:

- nell'area a verde, presente sul fronte principale del fabbricato, lungo Via Piave;
- nella zona a nord del lotto;
- nell'area di parcheggio previsto a ovest del fabbricato.

Il dimensionamento degli spazi da adibire a parcheggio a sosta di relazione e sosta stanziale e i relativi standard (*alberature, posto bici*), sono riportati, con i calcoli analitici, nei rispettivi elaborati grafici (tav.7a – 7b).

Le opere di urbanizzazione (*marciapiede, sottoservizi, viabilità, aree di parcheggio, sistemazione a verde*) verranno realizzate insieme alla prima Unità Minima di Intervento che verrà intrapresa per dare inizio al presente Piano di Recupero.

OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE

Lo stabilimento è già dotato di tutte le opere di urbanizzazione a rete e in fase di attuazione del Piano di Recupero potranno necessitare di eventuale manutenzione, revisione e/o integrazione.

I sottoservizi esistenti sono stati riportati nelle apposite tavole n.3a e n.3b., mentre i sottoservizi di progetto, ad integrazione e/o riqualificazione di quelli esistenti, sono stati rappresentati nelle tavole n.6a e n.6b., a cui si rimanda per una migliore comprensione del progetto.

Per quanto riguarda la fognatura, oltre ai n.7 bagni ubicati nella parte nord del fabbricato, attualmente in condizioni fatiscenti e di inutilizzo, nella parte anteriore, quella che si affaccia su Via Piave, sono presenti n.17 servizi igienici (così suddivisi: n.15 negli spogliatoi del refettorio, n.2 negli uffici); questi ultimi sono allacciati alla fognatura comunale che passa lungo Via Piave.

Inoltre sono presenti n.4 bagni, sempre allacciati alla fognatura comunale, che sono ubicati due, nella abitazione prospiciente Via Piave e due, nel corpo di fabbrica posto ad est: tale zona nel presente Piano di Recupero manterrà invariata la destinazione d'uso artigianale e residenziale (UMI n.4).

Il presente Piano di Recupero, per la verifica dell'eventuale incremento del deficit fognario, prevede un dimensionamento di massima dei servizi igienici così definito:

• n.2 media struttura di vendita: per addetti	→(2*2)=	4
• n.2 media struttura di vendita: per clientela	→(3*2)=	6
• n.6 esercizio di vicinato	→(1*6)=	6
• n.3 ufficio/direzionale	→(1*3)=	<u>3</u>
• TOTALE servizi igienici previsti		19

Attualmente è presente anche un sistema di raccolta di acque meteoriche che servono le coperture di tutto lo stabilimento esistente convogliando le acque in due cisterne posizionate nel lotto. Nel presente Piano di Recupero si prevede che una parte di tali acque raccolte vengano utilizzate per gli scarichi dei bagni (wc) e per usi irrigui.

Attualmente lo stabilimento è servito in ogni punto di energia elettrica, grazie al collegamento alla linea Enel.

Tutta la viabilità interna è già dotata di illuminazione; in fase di attuazione del presente Piano di Recupero, verrà comunque eseguita la predisposizione per una illuminazione integrativa e a corredo delle aree di parcheggio.

Si prevede quindi l'integrazione delle urbanizzazioni a rete esistenti, relativamente a fornitura di acqua potabile, fornitura di energia elettrica e rete fognaria secondo le necessità delle nuove utenze che si andranno a realizzare con l'attuazione delle singole UMI, senza determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario.

Le opere di urbanizzazione (marciapiede, sottoservizi, viabilità, aree di parcheggio, sistemazione a verde) verranno realizzate insieme alla prima Unità Minima di Intervento che verrà intrapresa per dare inizio al presente Piano di Recupero.

CARATTERI DISTRIBUTIVI E ARCHITETTONICI DEGLI INTERVENTI

Si prevede l'attuazione del presente Piano di Recupero, tramite interventi di riconversione edilizia con cambio di destinazione d'uso che, senza intervenire sulle strutture portanti, andrà soprattutto ad interessare la distribuzione interna in funzione della nuova attività commerciale o direzionale prevista.

Inoltre si provvederà, ove ritenuto necessario, alla riqualificazione dei prospetti dei fabbricati prospicienti Via Piave e al completamento delle facciate principali, prospicienti il lato occidentale con utilizzo di finiture (*intonaci e tinteggiature con colori tenui e "terrosi", tipici e presenti nel contesto urbano adiacente*), materiali (*lapidei, metallici e trasparenti*) e tecniche costruttive tradizionali e/o innovative comunque consone e coadiuvanti alla riqualificazione dell'edificio esistente e dell'intera area.

FATTIBILITA' GEOLOGICA

La fattibilità geologica, se necessaria, verrà presentata insieme ai singoli titoli abilitativi, in quanto al momento gli interventi previsti per l'attuazione del presente Piano di Recupero consistono prevalentemente in modifica alle partizioni interne e alle aperture esterne: tipologia di lavorazioni che non comportano modifiche al terreno ed ai carichi di fondazione del fabbricato stesso.

FATTIBILITA' ECONOMICA

La fattibilità economica - finanziaria della proposta in oggetto è garantita dal privato ed è soggetta alla stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca le modalità di realizzazione del marciapiede realizzato, a scomputo, da parte della Proprietà, senza alcun impegno di spesa da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Sinalunga, lì 09 Giugno 2022

Il progettista
Arch. Roberta Goracci

Allegati:

- "B" - Documentazione Fotografica con Planimetria punti di ripresa.
- "C" - Doc. catastale con elenco proprietà comprese nel PdR.
- "D" - Norme Tecniche d'Attuazione.
- "E" - Schema di Convenzione.
- "F" - Computo Metrico "Opere a scomputo per realizzazione marciapiede".
- Tav. n. 1 - Estratti planimetrici - Planimetria generale
- Tav. n. 2 - Piante - Prospetti - Calcolo SUL - Volume - (Stato Attuale)
- Tav. n. 3a - Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Attuale)
- Tav. n. 3b - Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Attuale)
- Tav. n. 4 - Planimetria generale - (Stato Progetto)
- Tav. n. 5 - Unità minime di Intervento - (Stato Progetto)
- Tav. n. 6a - Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Progetto)
- Tav. n. 6b - Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Progetto)
- Tav. n. 7a - Verifica Parcheggi - (Stato Progetto)
- Tav. n. 7b - Verifica Alberature - (Stato Progetto)
- Tav. n. 8 - Opere a scomputo - Marciapiede Via Piave - (Stato Progetto)
- Tav. n. 9a - Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Sovrapposto)
- Tav. n. 9b - Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Sovrapposto)