



# COMUNE DI SINALUNGA

Provincia di Siena

AREA FUNZIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## **Piano di Recupero del Centro Storico di Bettolle (SI)**

Legge 05/08/1978 n.457; Legge Regionale 07/05/1985 n.57; Legge Regionale 27/07/2004 n.39

con contestuale

### **VARIANTE SEMPLIFICATA N.2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014**

**ADOZIONE**

---

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**novembre 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
- in data 29.07.2013 – prot. 15624 l'Area Funzionale Governo del Territorio aveva fatto richiesta alla Regione Toscana di un finanziamento ai sensi della legge regionale 07.05.1985, n. 57 per la redazione del Piano di Recupero del Centro Storico di Bettolle;
- la Regione Toscana con deliberazione del Consiglio Regionale n. 23 del 26.02.2014 ha provveduto alla ripartizione dei finanziamenti di cui alla citata legge, concedendo al Comune di Sinalunga un contributo di € 12.000 per la redazione del suddetto Piano di Recupero;
- con Determinazione Dirigenziale n. 6030 del 10.12.2014, la Regione Toscana ha provveduto ad impegnare la spesa per il suddetto contributo a favore del Comune di Sinalunga;
- con Nota di Liquidazione n. 151125 del 12.02.2016 la Regione Toscana ha provveduto a liquidare al Comune di Sinalunga la somma di € 6.000,00 corrispondente all'anticipo del 50% del contributo totale;
- ai sensi delle normative vigenti, il restante 50% del contributo, pari ad ulteriori € 6.000,00 verrà liquidato dalla Regione Toscana alla data di consegna degli elaborati del P.d.R. approvati;
- con determinazione n° 965 del 18/08/2017 si è provveduto a conferire a professionista esterno l'incarico per la redazione del Piano di Recupero;

## PROCESSO PARTECIPATIVO

L'intero percorso partecipativo finalizzato alla Adozione del Piano di Recupero è stato svolto in coerenza con il Programma dell'informazione e della Partecipazione redatto dal sottoscritto Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R. 65/2014.

La descrizione dettagliata del processo partecipativo messo in atto, è contenuta nel Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione che viene allegato agli atti da adottare ed al quale si rimanda.

Con Atto di Indirizzo n. 11 del 16.10.2018, la Giunta Comunale, nel prendere atto degli esiti del percorso partecipativo, ha accolto alcune istanze formulate da cittadini e Associazioni proponendo alcune modifiche agli elaborati presentati dai professionisti incaricati.

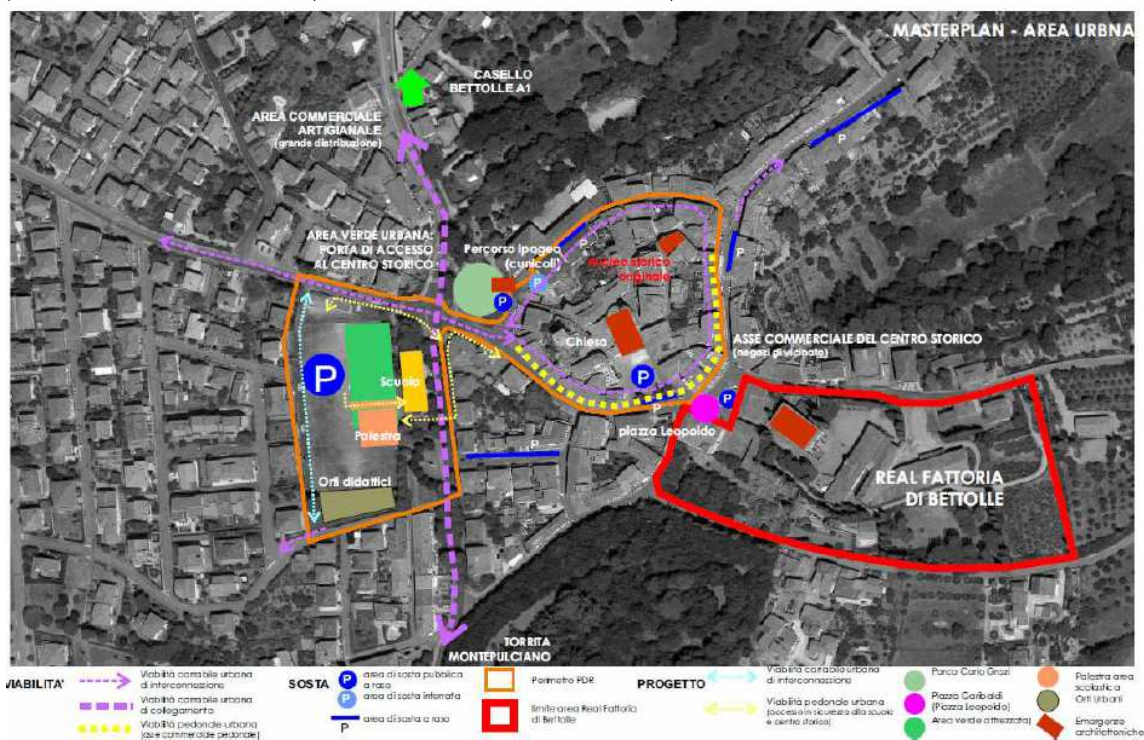
In particolare si è deciso di accogliere la proposta di trasformazione dell'area a verde pubblico del Parco Carlo Grazi in area a Parcheggio Pubblico.

Tale nuova destinazione, non prevista nel Regolamento Urbanistico Vigente, ha comportato la necessità di procedere all'adozione del Piano di Recupero con contestuale Variante Semplificata n. 2 al R.U.

## OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO PROPOSTO

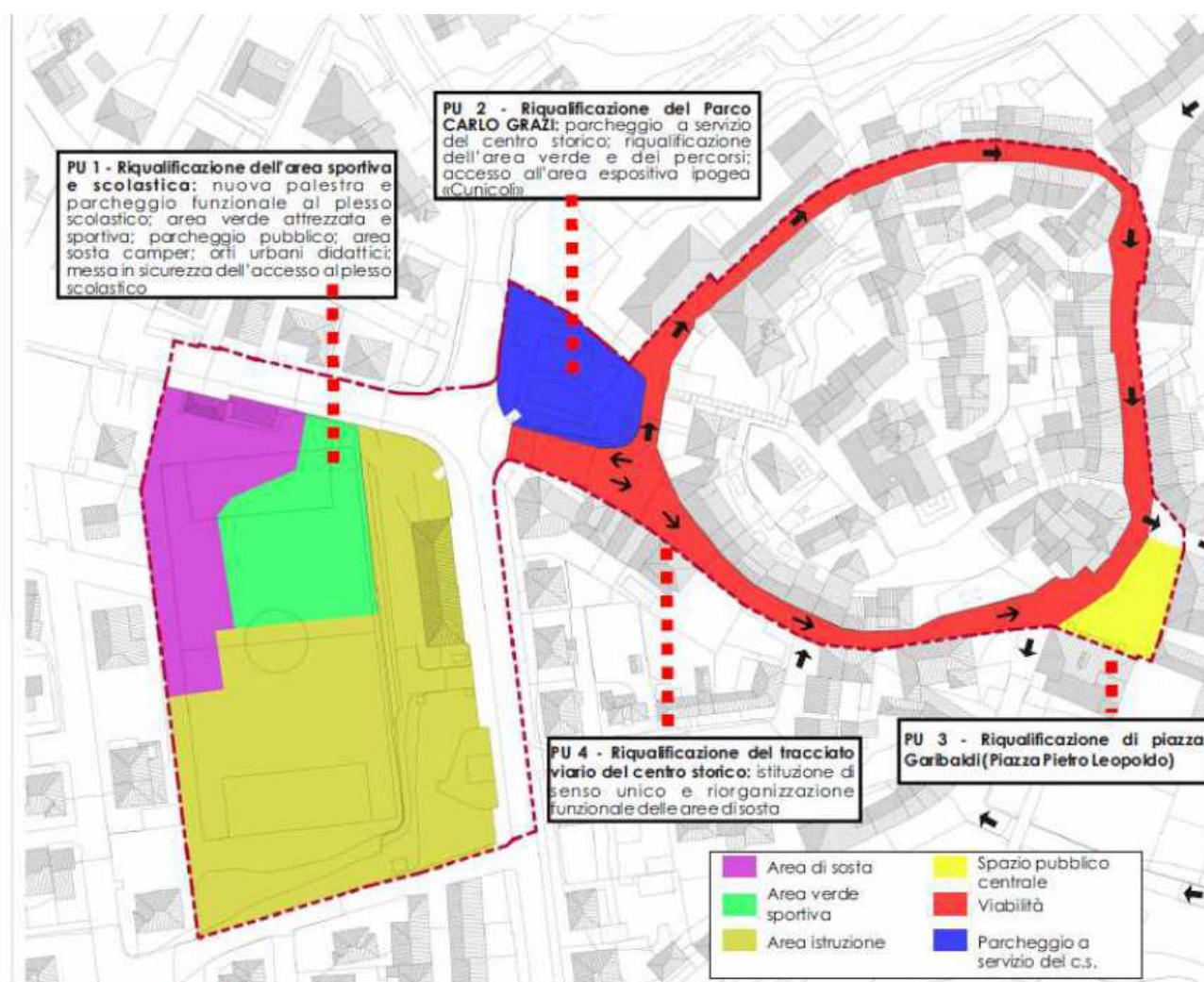
Le proposte progettuali redatte dai professionisti incaricati, così come modificate agli esiti del processo partecipativo, si ripropongono il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

Strategie urbane	Obiettivi	Azioni
Miglioramento della qualità e funzionalità degli spazi per abitanti, e attività produttive del centro storico	Permanenza ed insediamento dei residenti nel centro storico; miglioramento degli standard qualitativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riqualificazione delle aree di sosta attuali (compresa Piazza Garibaldi);</li> <li>▪ realizzazione di posti auto su via G. Mazzini (Parco Carlo Grazi);</li> <li>▪ realizzazione di area di sosta pubblica sull'area progetto SP03 e collegamento pedonale</li> </ul>
Miglioramento degli standard urbanistici	Miglioramento degli standard urbanistici attrezzature, parcheggi, servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizzazione di palestra a servizio della scuola;</li> <li>▪ Realizzazione di campo polivalente (area verde attrezzata);</li> <li>▪ Realizzazione di parcheggio a servizio della scuola e della palestra;</li> <li>▪ Realizzazione di parcheggio a servizio del centro storico e delle aree limitrofe;</li> </ul>
Valorizzazione delle attività culturali, turistiche, commerciali	Riqualificazione dell'accesso al centro storico da via V. Veneto	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riqualificazione del parco Carlo Grazi e creazione di "porta al centro storico";</li> <li>▪ creazione nuovo accesso ai cunicoli e Punto informativo;</li> <li>▪ dotazione di un punto di sosta bici e ricarica e.bike</li> </ul>
	Riqualificazione di Piazza Garibaldi;	▪ recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;
	Riqualificazione dei vicoli minori;	▪ recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;
Riqualificazione del tessuto urbano e valorizzazione dell'edificato storico di pregio	Riqualificazione di Piazza Garibaldi;	▪ recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;
	recupero di percorso ipogeo	▪ recupero pavimentazione e illuminazione pubblica, arredo urbano
Messa in sicurezza stradale e a servizio delle utenze deboli	Realizzazione di un percorso sicuro per l'accesso alla scuola elementare	▪ Realizzazione di un collegamento tra l'area dell'ex campo sportivo e la scuola



## SINTESI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI DAL PIANO DI RECUPERO

Il progetto di recupero e di riqualificazione dell'ambito urbano individua 4 aree funzionali di intervento, (At-PU) - ambiti di Trasformazione di iniziativa pubblica, che possono coincidere con stralci funzionali di intervento, secondo le necessità di pianificazione e di programmazione dell'Ente, come meglio dettagliato nella tavola allegata.



Estratto PDR- Tav. 7

Vengono individuati i seguenti PU (progetti unitari):

- PU1 – Riqualificazione dell'area sportiva e scolastica (ex campo sportivo Tempora)
- PU2 – Riqualificazione dell'area verde "Parco Carlo Grazi";
- PU3 – Riqualificazione piazza Garibaldi;
- PU 4 - Riqualificazione dei tracciati viari del centro storico;



### 8.1. PU 1 - Riqualificazione dell'area sportiva e scolastica (ex campo sportivo Tempora)

Intervento:	l'intervento prevede: realizzazione di nuova palestra e parcheggio funzionale al plesso scolastico; area verde attrezzata e sportiva; parcheggio pubblico; area sosta camper; orti urbani didattici
Ubicazione dell'intervento:	area ex campo sportivo Tempora di Bettolle, via Siena / via delle Rimembranze, via Firenze
Riferimenti urbanistici:	l'area è classificata dal vigente RU: SP - Ambito di progettazione dello spazio pubblico; nello specifico: P * - Parcheggi, I *- aree per l'istruzione V *- Verde pubblico dove (*) aree standard di progetto
Riferimenti catastali:	foglio 76 part. 27
Destinazione attuale:	Area pubblica attrezzata, verde, area sportiva
Destinazione proposta:	Area pubblica attrezzata: l'intervento non prevede cambio di destinazione d'uso, né modifica degli standards urbanistici; le destinazioni proposte sono quelle previste dal RU
Obiettivi:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Riqualificare un'area a margine del centro storico già destinata a campo da calcio (con la realizzazione del nuovo campo da calcio in via Berlinguer l'area risulta in parte sottoutilizzata);</li><li>- Migliorare la dotazione di parcheggi pubblici per l'area;</li><li>- Dotare l'area di maggiori standard urbanistici (aree verdi attrezzate sportive e ludico ricreative);</li><li>- Incentivare la promozione del centro storico, del territorio e dei tracciati ciclopedonali;</li></ul>
Modalità di intervento:	l'intervento prevede un progetto unitario dell'opera pubblica con studio esteso a tutto l'ambito di intervento; potranno essere previste forme di paternariato pubblico in merito alla costruzione e successiva gestione dell'immobile destinato a palestra;
Intervento proposto:	<ul style="list-style-type: none"><li>- le destinazioni d'uso già indicate nel SP 03, prevedono inoltre:</li><li>- la realizzazione di una palestra a servizio del plesso scolastico e area pertinenziale destinata a campo sportivo polivalente all'aperto;</li><li>- il verticale dall'area campo sportivo, con il plesso scolastico, che consenta l'accesso in sicurezza alla scuola;</li><li>- la realizzazione di un' area verde attrezzata;</li><li>- la realizzazione di un'area di sosta ad uso esclusivo della palestra e dell'area verde;</li><li>- la realizzazione di un parcheggio ad uso dei residenti e dei fruitori del centro storico e delle aree limitrofe;</li><li>- la realizzazione di un punto informativo di sosta bici, scambio auto-bici, dotata di sosta e ricarica bici elettriche e servizi igienici e docce;</li><li>- la realizzazione di una viabilità interna di collegamento tra via Siena e via Benedetto Croce;</li><li>- la realizzazione di aree verdi a margine dell'area da destinare a giardini ed orti urbani;</li></ul>

## 8.2. PU2 – Riqualificazione dell'area verde "Parco Carlo Grazi: realizzazione di parcheggio

Intervento proposto::	l'intervento prevede la trasformazione urbanistica dell'attuale area verde denominata "Parco Carlo Grazi" in area verde e parcheggio a servizio del centro storico;
Ubicazione dell'intervento:	area verde Parco Carlo Grazi, su SP 327, via V. Veneto, via Mazzini
Riferimenti urbanistici:	l'area è classificata dal vigente RU Verde pubblico normato dall'art. 68 delle NTA del RU
Riferimenti catastali	Foglio 69 particella 75
Destinazione attuale:	area verde
Destinazione proposta:	parcheggio e area verde; volumi a servizio dell'area verde; l'intervento prevede cambio di destinazione d'uso e modifica degli standards urbanistici
Obiettivi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementazione di stalli a servizio del centro storico e dell'area verde;</li> <li>- miglioramento dell'accessibilità all'area verde;</li> <li>- riqualificazione dell'accesso ai cunicoli</li> </ul>
Modalità di intervento:	l'intervento prevede un progetto unitario dell'opera pubblica con studio esteso a tutto l'ambito di intervento
Intervento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Razionalizzazione di area di sosta con accesso da via Vittorio Veneto;</li> <li>- Riqualificazione dell'area verde: collegamento con l'area a parcheggio mediante marciapiede pavimentato;</li> <li>- riqualificazione dell'area verde mediante opere di decoro urbano (marciapiedi pesedute, monumento, fontana pubblica, fioriere);</li> <li>- <u>utilizzo dell'area parcheggio</u></li> </ul>
Note	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la proposta di progetto risulta indicativa ai fini della rappresentazione del progetto; eventuali modifiche potranno essere definite in fase di redazione del progetto preliminare, definitivo, esecutivo senza che le stesse costituiscano variante al PDR approvato; in particolare è ammesso: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la realizzazione di un parcheggio a livello interrato con accesso interno dall'area del parco Carlo Grazi ed uscita sulla SP 323;</li> <li>▪ la realizzazione di volumi accessori destinati a funzioni di servizio del centro storico, dell'area verde pubblica attrezzata, dell'accesso all'area espositiva ipogea «Cunicoli»;</li> <li>▪ la realizzazione dell'accesso all'area di sosta su porzione di terreno adiacente all'area di progetto catastalmente identificato al foglio 76 particella 92, con accesso da via Giuseppe Mazzini, previa stipula di convenzione e atto unilaterale d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario del terreno;</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il progetto preliminare, definitivo esecutivo di sistemazione dell'area dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una fascia di rispetto, non destinata alla sosta dei veicoli, misurata dal muro di contenimento sul quale è posto l'accesso ai cunicoli, di almeno 3 m;</li> <li>▪ per la pavimentazione delle aree di sosta, la verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;</li> <li>▪ una schermatura verde sul lato SP 323, con essenze arboree autoctone, come indicato al successivo art. 12 delle presenti NTA;</li> </ul> </li> <li>- la realizzazione dei vialetti di collegamento all'area verde adiacente, aventi larghezza e finitura che consentano l'accessibilità anche a persona diversamente abile.</li> </ul>



### 8.3. PU3 – Riqualificazione di piazza Garibaldi

Intervento:	Riqualificazione di piazza Garibaldi (Piazza Pietro Leopoldo)
Ubicazione dell'intervento:	Piazza Garibaldi, via V. Veneto, via Cassia, via del progresso
Riferimenti urbanistici:	l'area è classificata dal vigente RU Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori normato dall'art. art.76 delle NTA del RU e parcheggio normato dall'art. 68 delle NTA del RU
Riferimenti catastali:	foglio 69 , strade
Obiettivi:	<ul style="list-style-type: none"><li>- miglioramento e riqualificazione della viabilità esistente e dell'area di sosta;</li><li>- miglioramento della sicurezza pedonale e stradale;</li><li>- razionalizzazione dei sottoservizi;</li><li>- riqualificazione dell'accesso alla Fattoria di Bettolle (BSA)</li></ul>
Destinazione attuale:	area di sosta
Destinazione proposta:	area di sosta; spazio pubblico centrale; l'intervento non prevede cambio di destinazione d'uso ne modifica degli standards urbanistici
Modalità di intervento:	l'intervento prevede un progetto unitario dell'opera pubblica con studio esteso a tutto l'ambito di intervento
Intervento proposto:	<p>l'intervento prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la riqualificazione dell'area di sosta mediante il ridisegno a terra degli stalli e la riorganizzazione dei flussi di traffico veicolare;</li><li>- la riqualificazione dell'area di sosta su Piazza Garibaldi, attualmente utilizzata anche per manifestazioni pubbliche e fiere; l'area è direttamente connessa con il centro storico ed , l'area verde pubblica e attrezzata e la recente espansione residenziale; si rende inoltre collegare piazza Mazzini con via Roma;</li></ul>
Note	<ul style="list-style-type: none"><li>- la proposta di progetto risulta indicativa ai fini della rappresentazione del progetto; eventuali modifiche non sostanziali potranno essere definite in fase di redazione del progetto preliminare, definitivo, esecutivo senza che le stesse costituiscano variante al PDR approvato.</li><li>- Il progetto preliminare, definitivo esecutivo di sistemazione dell'area, della pavimentazione e degli impianti dovranno prevedere:</li><li>- gli ingombri su Piazza Garibaldi necessari per il montaggio di strutture temporanee removibili per le manifestazioni culturali (gradinate);</li><li>- la realizzazione di torrette a scomparsa sulla pavimentazione, per le forniture idriche ed elettriche, utilizzate per manifestazioni sociali e culturale</li></ul>

#### 8.4. PU4 –Riqualificazione dei tracciati viari del centro storico

Intervento:	l'intervento prevede la riqualificazione della pavimentazione pubblica nell'ambito urbano del centro storico ricompreso tra via Mazzini, via Vittorio Veneto, via Cassia e Piazza Garibaldi; l'intervento interessa il percorso di matrice storica principale su via V. Veneto, i vicoli, gli slarghi e gli spazi pubblici anche mediante la realizzazione di marciapiedi pedonali e rampe a servizio delle utenze deboli
Ubicazione dell'intervento:	via Mazzini, via Vittorio Veneto, via Cassia e Piazza Garibaldi;
Riferimenti urbanistici:	l'area è classificata dal vigente RU Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori normato dall'art. art.76 delle NTA del RU
Destinazione attuale:	viabilità pubblica
Destinazione proposta:	viabilità pubblica e parcheggio; l'intervento non prevede cambio di destinazione d'uso ne modifica degli standards urbanistici
Obiettivi:	<ul style="list-style-type: none"><li>- miglioramento e riqualificazione della viabilità esistente;</li><li>- razionalizzazione dei sottoservizi;</li></ul>
Modalità di intervento:	l'intervento prevede un progetto unitario dell'opera pubblica con studio esteso a tutto l'ambito di intervento
Intervento proposto:	l'intervento prevede: <ul style="list-style-type: none"><li>- la sistemazione delle attuali viabilità con fondo stradale in asfalto e la realizzazione di pavimentazione in pietra;</li><li>- la riorganizzazione dei sottoservizi (laddove necessario e in accordo con gli enti gestori);</li><li>- la riqualificazione dell'arredo urbano (sedute e illuminazione pubblica)</li></ul>
Note	<ul style="list-style-type: none"><li>- la proposta di progetto risulta indicativa ai fini della rappresentazione del progetto; eventuali modifiche non sostanziali potranno essere definite in fase di redazione del progetto preliminare, definitivo, esecutivo senza che le stesse costituiscano variante al PDR approvato.</li><li>- Ai fini di incentivare l'accessibilità urbana e il PEBA, la verifica dei posti auto da destinare a persone diversamente abili dovrà tener conto anche dei posti auto realizzati nei PU 2, PU3</li></ul>



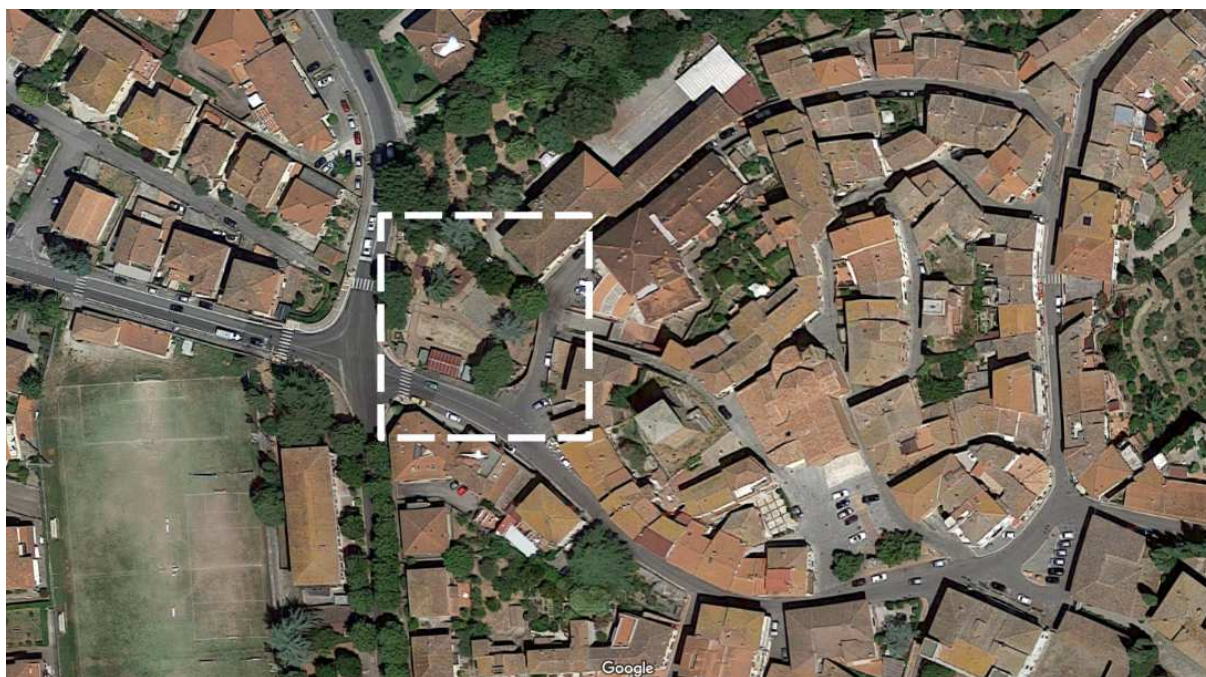
## CONTENUTI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA

Come precedentemente descritto, i contenuti della Variante Semplificata n. 2 al Regolamento Urbanistico hanno origine dagli esiti del percorso partecipativo messo in atto nel procedimento di formazione del Piano di Recupero del Centro Storico di Bettolle.

Infatti, in accoglimento di alcuni contributi partecipativi formulati da cittadini ed associazioni, l'Amministrazione Comunale ha deciso di proporre all'interno del P.d.R. un Ambito di Trasformazione di Iniziativa Pubblica (At-Pu 2) il cui obiettivo è quello della trasformazione urbanistica dell'attuale area a verde pubblico denominata "Parco Carlo Grazi" in un'area a parcheggio pubblico a servizio del centro storico.

L'area oggetto della variante ha una superficie di circa 1272 mq ed è posto a circa 295 m s.l.m., sul versante est del centro storico, tra la SP 327, via Vittorio Veneto e via G. Mazzini.

Trattasi di un area pianeggiante destinata a verde pubblico con accesso da via V. Veneto; sono presenti marciapiedi di collegamento con l'area verde adiacente; è inoltre presente la porta di accesso al camminamento ipogeo del centro storico denominato "i Cunicoli".



### Estratto Ortofotocarta –

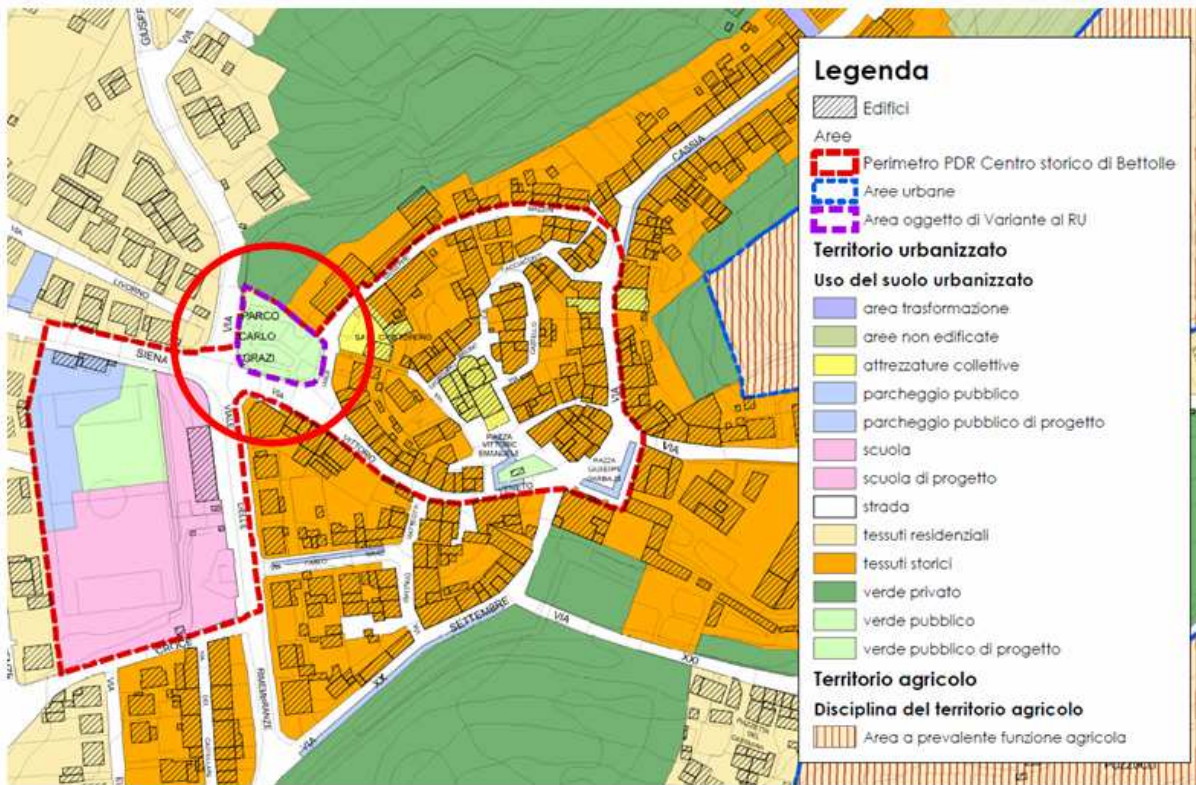
Fonte: <https://www.google.com/maps/@43.2065426,11.8038178,194m/data=!3m1!1e3>

La variante prevede il cambio di destinazione d'uso urbanistico da area verde pubblico normato dagli art. 49 e 68 delle NTA del RU a parcheggio pubblico normato dall'art. 49 e 68 delle NTA del RU

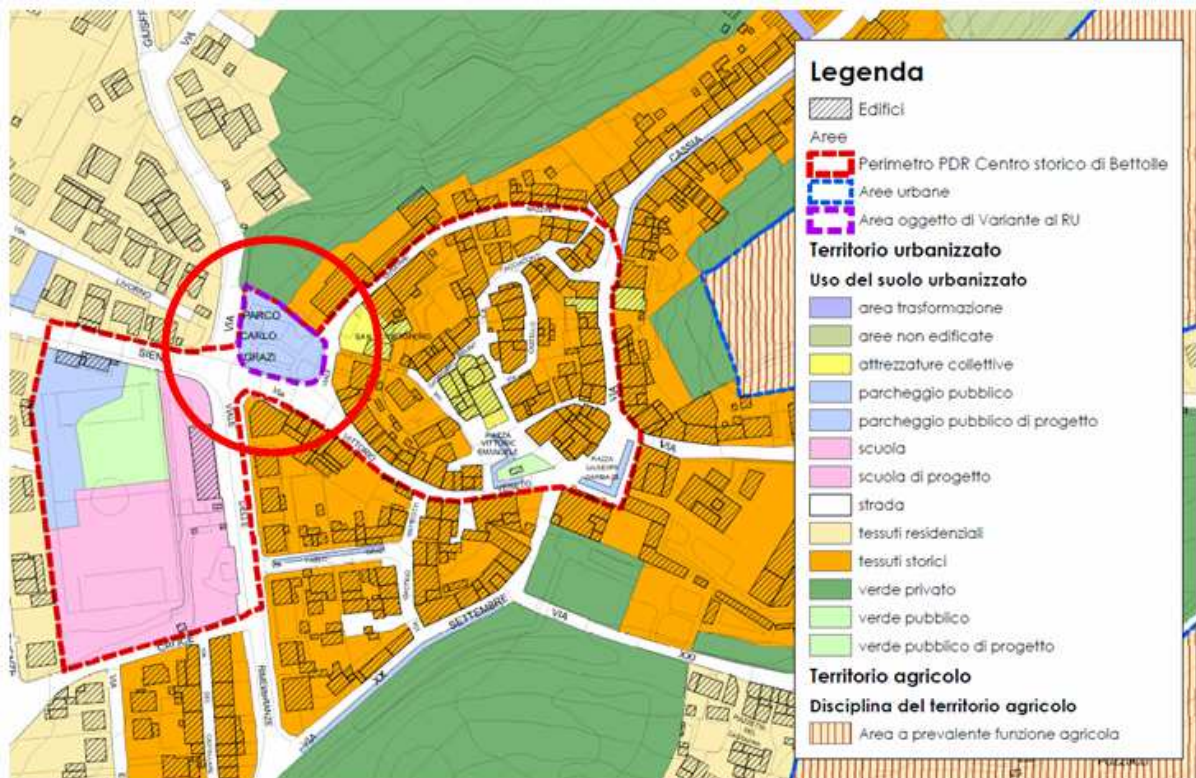
L'intervento è finalizzato ad incrementare la superficie delle aree di sosta a servizio del centro storico; tale scelta si basa sulle seguenti considerazioni:

- la realizzazione di un parcheggio alle porte del centro storico consentirà la progressiva riduzione della mobilità veicolare all'interno del centro storico, la riduzione dell'inquinamento da polveri sottili e l'aumento della sicurezza per i residenti e le utenze deboli;
- l'attuale spazio verde risulta di fatto un verde connettivo tra la SP 327 e il centro storico, scarsamente utilizzato dai residenti, per la specifica ubicazione in aderenza alla SP 327 che riduce la qualità ambientale degli spazi a causa della rumorosità e del notevole flusso veicolare;
- Il piano di recupero del centro storico di Bettolle prevede la realizzazione di un'ampia area verde, protetta, accessibile, attrezzata nell'area dell'ex campo sportivo di Bettolle, a circa 50 mt dal parco Carlo Grazi; nella quale è prevista la dotazione





Estratto Tav V1 del Piano di Recupero – stato attuale del RU



Estratto Tav V2 del Piano di Recupero – stato modificato del RU

## Conformità dell'intervento con gli strumenti di pianificazione sovraordinati

### Conformità con il PS

Dall'analisi della Relazione allegata al RU, in merito agli standard e dimensionamento del RU, risulta che la Variante al RU proposta è conforme al PS e RU.

Infatti, dalle tabelle di seguito riportate è possibile rilevare come nell'UTOE 3 di Bettolle la dotazione di standards a verde pubblico presenta un saldo attivo di mq 1711,28 a fronte di un decremento proposto in variante pari a mq 1272

#### Estratto Relazione al RU

##### "STANDARD

"...Il primo Regolamento urbanistico fra le diverse opzioni prefigurate dal Piano strutturale mette in opera un dimensionamento relativo alle dotazioni degli standard minimi obbligatori, così definito:

- assunzione dei minimi per gli insediamenti residenziali nella misura di mq. 24/abitante così ripartiti: mq. 4,5 istruzione; 3,5 attrezzature comuni; 12,5 verde; 3,5 parcheggio;

- assunzione dei minimi per gli insediamenti terziari, commerciali e direzionali nella misura di mq. 80/ 100 s.u.l.;

- assunzione dei minimi per gli insediamenti produttivi nella misura del 10% della sup. fondiaria.

Tuttavia nelle schede allegate è stata sviluppata anche la verifica sulla base di mq 30/ab, in quanto tale dato risulta già verificato per alcuni settori."

(..omissis...)

##### DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (pag. 51 62, 63)

Nelle tabelle riportate sono riepilogati i prelievi operati dal presente R.U. sui dimensionamenti massimi del Piano strutturale.

Risulta pertanto un residuo di P.S. che potrà essere reso operativo in futuri Regolamenti urbanistici la cui consistenza ammonta rispettivamente a quanto riportato nelle tabelle a seguire.

Un tema sensibile nell'impianto di un Regolamento urbanistico è quello del dimensionamento e soprattutto delle modalità di calcolo per individuare il "prelievo" da operare nei confronti dello stanziamento contenuto nel Piano strutturale. Il Piano strutturale di Sinalunga contiene già nelle sue norme un dispositivo per impedire che tutto o quasi il dimensionamento del piano valido a tempo indeterminato sia "speso" già nel primo strumento operativo. Tale limite quantitativo è fissato nella misura del 35% calcolato sul dimensionamento totale del Piano strutturale (e non per singola UTOE) ritenendo fondamentale riservare al Regolamento Urbanistico (vedi regolamento regionale 3/R) le scelte localizzative e i dimensionamenti conformativi. A questo proposito occorre ricordare infine che le quantità di SUL da prelevare dal dimensionamento del Piano strutturale in quanto derivanti da deruralizzazioni, sono da computare a carico del dimensionamento residenziale globale comunale secondo il principio della prevenzione temporale (...)

UTOE	ABITANTI			fabbisogno standard 24mq/ab					standard totali RU					saldo				
	esistenti	teorici	totali	AC	P	I	V	totale	AC	P	I	V	totale	AC	P	I	V	totale
1	3.188	583	3.771	13.199	13.199	16.970	47.138	90.504	41.837,27	25.648,89	22.179,25	45.754,74	135.420,15	28.638,77	12.450,39	5.209,75	-1.382,76	44.916,15
2	3.449	1.648	5.097	17.840	17.840	22.637	63.713	122.328	14.793,75	49.768,19	0,00	68.894,89	133.456,83	3.045,75	31.978,69	22.936,50	5.182,39	11.128,83
3	2.702	1.070	3.772	13.202	13.202	16.974	47.150	90.528	13.306,50	27.774,67	18.594,12	48.861,28	108.536,57	104,50	14.572,67	1.620,12	1.711,28	18.008,57
4	1.120	293	1.413	4.946	4.946	6.359	17.663	33.912	517,99	9.449,07	2.999,67	29.267,37	42.234,10	-4.427,51	4.503,57	-3.358,83	11.604,87	8.322,10
5	619	200	819	2.867	2.867	3.686	10.238	19.656	4.003,73	7.493,50	0,00	25.703,23	37.200,46	1.137,23	4.627,00	-3.685,50	15.465,73	17.544,46
6	311	21	332	1.162	1.162	1.494	4.150	7.968	1.248,92	1.398,99	0,00	0,00	2.647,91	86,92	236,99	-1.494,00	-4.150,00	-5.320,09
7	405	207	612	2.142	2.142	2.754	7.650	14.688	2.723,85	1.797	0,00	8.055,56	12.576,41	581,85	-345,00	-2.754,00	405,56	-2.111,59
<b>totale</b>	<b>11.794</b>	<b>4.022</b>	<b>15.816</b>	<b>55.356</b>	<b>55.356</b>	<b>71.172</b>	<b>197.700</b>	<b>379.584</b>	<b>76.432,01</b>	<b>123.330,31</b>	<b>43.773,04</b>	<b>226.537,07</b>	<b>472.072,43</b>	<b>23.076,01</b>	<b>67.974,31</b>	<b>-27.398,96</b>	<b>28.897,07</b>	<b>92.468,43</b>

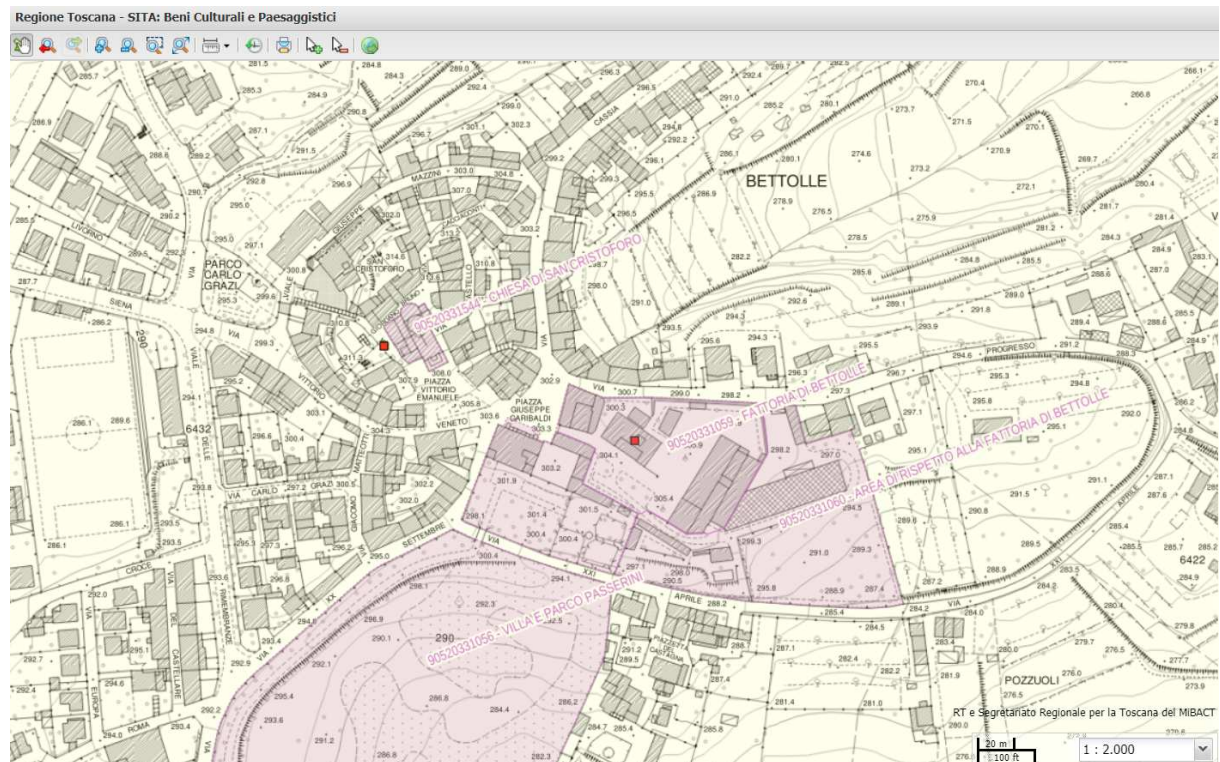
#### Estratto Relazione RU, pag. 62, 63



## Conformità con il PIT

L'area oggetto di intervento ricade nella disciplina Ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana del PIT; la disciplina generale del PIT, specifica che:

- ai sensi dell'art. 19 "Efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela Paesaggistica", gli interventi da realizzarsi nelle aree e sui beni di cui all'articolo 134 del Codice sono consentiti solo se conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici del Piano.
- ai sensi dell'art. 20 - Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio, atti di governo del territorio si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.
- i beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004 presenti all'interno del Piano di Recupero, esterne all'area di Variante al RU sono:
- la chiesa di S. Cristoforo
- i beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004 ai margini del Piano di Recupero, esterne all'area di Variante al RU sono sono:
- la fattoria di Bettolle;
- Villa e Parco Passerini
- come meglio dettagliato nella cartografia allegata sotto.



**Estratto Cartografia dei Beni Paesaggistici:** Fonte Regione Toscana SITA – Beni culturali e Paesaggistici - <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/beniculturaliedelpaesaggio.html>

All'interno del perimetro del Piano di Recupero sono presenti i seguenti beni vincolati ope legis, ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 42/04:

- Chiesa di S. Cristoforo

La Variante al RU e Il piano di Recupero non prevedono interventi su detti beni culturali; qualunque intervento eventualmente previsto sugli stessi potrà essere autorizzato solo con la procedura di cui all'art. 21 del citato decreto.

In merito alle eventuali problematiche di intervisibilità da e verso beni culturali presenti nell'intorno panoramico gravanti nell'area oggetto di intervento si specifica che l'intervento previsto per la parziale trasformazione dei giardini "Parco Carlo Grazi" in area a parcheggio prevede una schermatura verde sul fronte su Via Giuseppe di Vittorio (SP 327).

### **ESCLUSIONE DALLA VAS E DALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

La Commissione per il Paesaggio, nel suo ruolo di Autorità Competente per la VAS, valutata la Relazione Motivata a cura del Responsabile del Procedimento e tutti gli atti e gli elaborati di progetto, nella seduta del 29.10.2018 ha espresso il proprio Provvedimento Motivato di esclusione del Piano di Recupero e della variante urbanistica dalla VAS e dalla verifica di Assoggettabilità a VAS per le seguenti motivazioni:

- la Variante NON comporta né impatti sull'ambiente né modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS;
- la Variante NON può in alcun modo apportare aggravio delle risorse né effetti sull'ambiente né rischi sulla salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale (come verificabile all'interno dell'allegato 1 alla L.R.10/2010, all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata art.5 comma 3-ter);

### **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 - Inquadramento Cartografico
- Tav. 2 - Estratti urbanistici
- Tav. 2.1 - Estratti Urbanistici - Variante al R.U.
- Tav. 3 - Planimetria generale d'intervento
- Tav. 4 - Rilievo Topografico
- Tav. 5 - Analisi del Degrado e obiettivi del PDR
- Tav. 6 - Sottoservizi Stato Attuale
- Tav. 6.1 - Sottoservizi Stato Attuale
- Tav. 7 - Masterplan
- Tav. 8.0 - Quadro d'unione dell'intervento
- Tav. 8.1.1 - Riqualificazione dell'ex Area Verde Sportiva
- Tav. 8.1.2 - Riqualificazione dell'ex Area Verde Sportiva
- Tav. 8.1.3 - Riqualificazione del Parco Carlo Grazi
- Tav. 8.1.4 - Riqualificazione della viabilità nel Centro Storico
- Tav. 9.1 - Sottoservizi Stato Modificato
- Tav. 9.2 - Sottoservizi Stato Modificato
- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Abaco delle soluzioni progettuali
- Relazione di Fattibilità geologica idraulica sismica ed allegati

I suddetti elaborati congiuntamente alla presente Relazione, al Rapporto del Garante della Partecipazione, alla Relazione Motivata del Responsabile del Procedimento, al Provvedimento Motivato di esclusione dalla VAS dell'Autorità Competente ed alla proposta di delibera, saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Sinalunga, nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del Territorio.

## **PROCEDURE PER L'APPROVAZIONE**

Il Progetto del Piano di Recupero in variante semplificata al R.U. seguirà le procedure di cui agli art. 32 e 111 della L.R. 65/2014:

- Adozione del Piano di Recupero in Consiglio Comunale
- Trasmissione degli atti alla Regione Toscana e 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

## **DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE DELLE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE**

Le indagini geologico-tecniche, unitamente a tutti gli elaborati del Piano di Recupero e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, sono state depositate presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo con nota prot. 21803 del 12.11.2018

L'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo con nota pervenuta al prot. 22170 del 15.11.2018 ha comunicato che:

- al suddetto deposito è stato assegnato il numero 3683 del 14.11.2018
- il Piano di Recupero è stato sorteggiato per il controllo a campione di propria competenza

## **COMMISSIONE URBANISTICA**

Il Piano di Recupero è stato sottoposto alla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 22.11.2018

## **CERTIFICAZIONI E MOTIVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 18 e 32 DELLA L.R.T. 65/2014**

Per quanto sopra, il sottoscritto arch. Raffaele Lepore, responsabile del procedimento di adozione del Piano di Recupero del Centro Storico di Bettolle con contestuale Variante Semplificata n. 2 al R.U. 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, per le parti non oggetto di Variante urbanistica;
- 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

### **DA ATTO**

che i contenuti della Variante urbanistica sono riconducibili alle fattispecie previste dall'art. 30 della L.R. 65/2014 (Varianti Semplificate) per le seguenti motivazioni:

- La variante riguarda un ambito puntuale localizzato, di ridotte dimensioni e all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, che non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS e non comporta impatti sull'ambiente.
- Le modifiche che la variante introduce nella disciplina dei suoli, non modificano i parametri urbanistici relativi all'UTOE di riferimento;
- Le modifiche proposte non determinano effetti attesi diversi da quelli già valutati in sede VAS del Regolamento Urbanistico.
- La variante non determina, inoltre, cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità già approfonditi in sede di formazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico.
- La variante non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e si ritiene coerente con gli obiettivi specifici del PIT a valenza di piano Paesaggistico



approvato con Del.C.R. N. 37 del 27/03/2015, in quanto contribuisce a rafforzare la centralità urbana con il potenziamento delle dotazioni di parcheggio pubblico a servizio del Centro Storico.

- La Variante non può in alcun modo apportare aggravio delle risorse né effetti sull'ambiente né rischi sulla salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

## LINK AL SITO ISTITUZIONALE

E' possibile scaricare tutti gli atti e gli elaborati del Piano di Recupero e contestuale Variante dal seguente link:  
<https://www.comune.sinalunga.si.it/home/aree-tematiche/Edilizia-Privata-e-Urbanistica/Piani-Attuativi/Piano-di-Recupero-del-Centro-Storico-di-Bettolle.html>

## 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](mailto:raffaele.lepore@comune.sinalunga.si.it)

Pec: [comune.sinalunga@postacert.toscana.it](mailto: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](mailto:alessandro.goracci@comune.sinalunga.si.it)

Pec: [comune.sinalunga@postacert.toscana.it](mailto:comune.sinalunga@postacert.toscana.it)

Sinalunga, 19 novembre 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*