

COMUNE DI SINALUNGA

(Provincia di Siena)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Progetto Unitario Convenzionato (PUC) "TR01d" del Regolamento Urbanistico - Area
di Trasformazione - Poggio di Mezzo - Loc. Rigaiolo - Approvazione**

luglio 2020

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 "TR01d" del R.U. prevede, nell'area di Trasformazione - Poggio di Mezzo in Loc. Rigaiolo, la possibilità di un intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale, previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'Art. 121 della L.R. 65/2014
- con nota prot. n. 10000/2019, successivamente integrata con nota prot. n. 11248/2020, i Sig.ri Briganti Luca e Ruspolini Elena, in qualità di proprietari delle aree interessate, hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato relativo a detta area di trasformazione, costituita dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1.1 Relazione Tecnica
 - Tav. 1.2 N.T.A.
 - Tav. 2.1 Inquadramento Urbanistico e territoriale;
 - Tav. 2.2 Planimetria lotto stato attuali, piano quotato, Documentazione Fotografica;
 - Tav. 3.1 Planimetria Generale – Nuovi lotti – Aree di interesse pubblico;
 - Tav. 3.2 Sezioni terreno – Stato Attuale e di progetto;
 - Tav. 3.3 Estratto catastale, Urbanizzazioni di progetto, particolari costruttivi;
 - Tav. 3.4 Assetto planivolumetrico, inserimento paesaggistico, Forme e materiali;
 - Relazione Geologica;
 - Computo opere di Urbanizzazione
 - computo opere private;
 - Calcolo monetizzazione.

OBIETTIVI GENERALI DEL PUC PROPOSTO

In coerenza con i contenuti della Scheda normativa "TR01d" del Regolamento Urbanistico, la proposta del PUC è finalizzata alla realizzazione di un intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale con l'obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano di Rigaiolo.

SINTESI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI DAL PUC

La scheda normativa TR01d del RU prevede la possibilità di realizzare sull'intero ambito interventi di nuova edificazione residenziale per un massimo di 300 mq di SUL.

Il PUC propone la definizione di due distinti lotti edificabili:

- nel lotto 1 è prevista la realizzazione di 160 mq di sul
- nel lotto 2 è prevista la realizzazione di 140 mq di sul

Le aree a standard previste, secondo il dimensionamento indicato all'art. 68 del R.U., per gli abitanti insediabili (n.12, come da scheda di valutazione VAS del Regolamento Urbanistico), ammontano a mq. 246, di cui mq. 42 da destinare a parcheggio

L'area a verde pubblico è stata individuata in gran parte ad ovest del lotto 1, nella zona a monte, in prosecuzione del verde pubblico esistente dove il R.U. prevedeva la realizzazione di "Verde Privato Vincolato".

La destinazione dell'area a "verde privato vincolato" costituisce una puntuale previsione del R.U. così come anche rappresentato nella cartografia delle schede di Valutazione e la sua ubicazione è funzionale ad attenuare le criticità rilevabili nell'edificazione dell'area; infatti la destinazione a verde ha come scopo primario quello di mantenere inedita l'area stessa. Tale finalità viene a maggior ragione raggiunta se l'area acquisisce la connotazione di "verde pubblico" con conseguente acquisizione al patrimonio comunale. La sua ubicazione, adiacente a quella esistente, risulta inoltre favorevole e maggiormente gestibile per le future manutenzioni del verde pubblico che in questo modo risulta come una naturale prosecuzione di quello esistente.

L'accesso ai due lotti edificabili è stato previsto dall'area a parcheggio esistente, mediante la realizzazione di due passi carrabili affiancati, eliminando una porzione di verde pubblico di modeste dimensioni, costituita da una scarpata interposta tra il parcheggio stesso e l'area di trasformazione.

A fianco degli accessi ai lotti, sempre eliminando ulteriore porzione di area a verde esistente, è prevista la realizzazione dei posti auto richiesti per l'attuazione dell'intervento, comprensivi di parcheggio per disabili. Anche in questo caso la proposta di realizzare i posti auto richiesti dalle verifiche standard, in prosecuzione e con accesso dal parcheggio esistente, risulta ottimale sia per la fruibilità che per le future operazioni di manutenzione.

In sintesi la realizzazione dei posti auto e dell'accesso ai lotti, comporta l'eliminazione di parte dell'area a verde pubblico esistente per una superficie complessiva di mq. 98.60. Tale superficie è stata quindi sommata ai mq. 246 risultante dal computo delle dotazioni a standard dovuti per l'attuazione dell'intervento previsto dal RU, per un totale generale di mq. 344.60.

In applicazione delle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici, i soggetti attuatori hanno proposto di monetizzare il 30% della superficie totale da cedere che corrisponde a mq. 103.38.

Considerata la abbondante dotazione di aree a verde pubblico e parcheggi già presenti nell'immediato intorno dell'area di trasformazione, si propone al consiglio comunale di accogliere la suddetta istanza di monetizzazione per le quantità ed importi contenuti negli elaborati progettuali da approvare.

ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS

In applicazione dell'articolo 5-bis comma 2 della L.R.T. 10/2010, per il presente PUC non viene svolta la valutazione ambientale strategica, in quanto le aree interessate dalla prevista trasformazione sono state già oggetto di valutazione dei profili ambientali da parte del Regolamento Urbanistico, con specifica scheda norma

ESCLUSIONE DALLE PROCEDURE DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 36 comma 2bis della L.R. 65/2014 è rimessa ai Comuni la facoltà di procedere ad assoggettare o meno alle attività di partecipazione i piani attuativi non sottoposti a VAS.

Considerati:

- l'esiguità dimensionale degli interventi proposti dal RU e confermati nel PUC;
- la difficoltà di prevedere soluzioni alternative in relazione ai vincoli di destinazione delle aree previste dal RU;
- l'area di intervento è stata oggetto del processo partecipativo attivato nella fase di adozione e approvazione del Regolamento Urbanistico;

si propone al Consiglio Comunale di escludere ai sensi dell'art. 36 comma 2bis della L.R. 65/2014 il presente PUC dalle attività di partecipazione previste dalla medesima legge.

ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

- Tav. 1.1 Relazione Tecnica
- Tav. 1.2 N.T.A.
- Tav. 2.1 Inquadramento Urbanistico e territoriale;
- Tav. 2.2 Planimetria lotto stato attuali, piano quotato, Documentazione Fotografica;
- Tav. 3.1 Planimetria Generale – Nuovi lotti – Aree di interesse pubblico;
- Tav. 3.2 Sezioni terreno – Stato Attuale e di progetto;

- Tav. 3.3 Estratto catastale, Urbanizzazioni di progetto, particolari costruttivi;
- Tav. 3.4 Assetto planivolumetrico, inserimento paesaggistico, Forme e materiali;
- Relazione Geologica;
- Computo opere di Urbanizzazione
- computo opere private;
- Calcolo monetizzazione.
- Schema di Convenzione
- Relazione del Responsabile del Procedimento

I suddetti elaborati congiuntamente alla presente Relazione 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 presente PUC sarà stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 17.07.2020

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

Per quanto sopra, il sottoscritto arch. Raffaele Lepore, responsabile del procedimento di approvazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) "TR01d" del Regolamento Urbanistico - Area di Trasformazione - Poggio di Mezzo - Loc. Rigaiolo, ai sensi degli artt. 18 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 PUC 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;

Sinalunga, 15 luglio 2020

Il Responsabile del Procedimento
arch. Raffaele Lepore

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