

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

- Variante Semplificata art. 112 L.R. 65/2014 -



Proponenti: Centro Italia Distribuzione s.r.l.

Relazione Tecnica (STATO VARIATO)

Data: 23 Giugno 2022

Il progettista
Arch. Roberta Goracci

Premessa

La presente variante ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014, ha per oggetto il Piano di Recupero denominato " **Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area produttiva Ex-Parmobil** ", approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 36 del 20/02/2018 per la riqualificazione del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Sinalunga (SI), Via Piave, puntualizzando che le variazioni che di seguito andremo a indicare non incideranno sugli obiettivi del piano e non comporteranno, aumenti della superficie edificabile e dei volumi, modifiche al perimetro del lotto e riduzione degli standard previsti.

In particolare si evidenzia che, come nel PdR approvato, gli interventi proposti non comporteranno nuovo utilizzo del suolo, ma concorreranno alla " *...riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione a recupero del degrado ambientale e funzionale*".

Si ricorda il lotto interessato è distinto al catasto terreni al foglio 52 particelle 661, 663, 844, 845, 846, 847 per una superficie territoriale complessiva di circa mq. 24.000.

Il complesso edilizio si sviluppa per una superficie coperta di mq. 11.570 (nei calcoli del PdR approvato era erroneamente indicata la superficie di mq. 11.474 che non teneva conto della proiezione a terra delle porzioni aggettanti del piano primo) e sarà interessato solo per una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di mq. 5.495,83 ad interventi di cambio di destinazione d'uso, mentre la restante parte rimarrà a destinazione artigianale e residenziale. Per il resto valgono le descrizioni dello stato attuale indicate nella relazione di cui al Pdr approvato

VARIAZIONI RISPETTO AL PdR APPROVATO

Di seguito andremo ad elencare e motivare la necessità di presentare la presente variante al PdR approvato.

Eliminazione delle UMI – Rilevata la necessità di portare avanti tutto l'intervento in contemporanea, si ritiene di eliminare la previsione di suddividere in più Unità Minime d'Intervento (UMI).

Ciò consentirà, nel rispetto delle Superfici Utili Lorde (SUL) previste per ogni destinazione d'uso ammissibile, una ripartizione flessibile in base alle richieste di mercato.

Quindi la distribuzione delle Superfici Utili Lorde (SUL) e relative destinazioni d'uso deve intendersi puramente indicativa.

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 il presente Piano di Recupero prevede una suddivisione delle destinazioni secondo le seguenti Superfici Utili Lorde (S.U.L.):

Media struttura Vendita 1 (M.S.)	mq.	1.500,00
Media struttura Vendita 2 (M.S.)	mq.	2.000,00
Commercio di vicinato e attività di servizio (E.V.1)	mq.	343,00
Commercio di vicinato e attività di servizio (E.V.2)	mq.	60,00
Commercio di vicinato e attività di servizio (E.V.3)	mq.	192,00
Direzionale (D1) - (Piano terra)	mq.	30,00
Direzionale (D2) - (Piano primo)	mq.	367,00
Commercio di vicinato e attività di servizio (E.V.4)	mq.	405,00
Direzionale (D3) - (Piano terra)	mq.	395,00
Direzionale (D4) - (Piano primo)	mq.	208,00
Artigianale (A1)	mq.	513,00
Artigianale (A2)	mq.	605,00
Artigianale (A3)	mq.	207,00
Artigianale (A4)	mq.	3.193,00
Artigianale (A5)	mq.	1.653,00
Artigianale (A6)	mq.	73,00
Artigianale (A7)	mq.	126,00
Residenziale (R1) – (piano terra)	mq.	21,00
Residenziale (R2) – (piano primo)	mq.	212,00
Parcheggio Coperto (P)	mq.	290,00

per un totale complessivo di: _____mq. 12.393,00

Di cui:

<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>

Nel PDR approvato, in seguito all'errato conteggio delle porzioni artigianali ex UMI 4, era stata indicata la Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva di mq. 12.701 perché conteggiata doppiamente una porzione di autorimessa coperta. L'errore tuttavia non comporta modifiche alle previsioni del PDR in quanto

circoscritto nella porzione di fabbricato ricadente nell'ambito che mantiene la destinazione artigianale e residenziale.

Visto che nel PDR non sono più previste UMI, va puntualizzato che per le porzioni di fabbricato, con destinazione artigianale e residenziale, come previsto nella scheda norma, saranno consentiti interventi ricompresi fino alla Rc2 (Ristrutturazione edilizia conservativa) del vigente Regolamento Urbanistico, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso e ampliamenti se comportanti aumento di volume (V).

Accessi e Viabilità Interna – Come previsto anche nel PdR approvato i due accessi carrabili 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.

Per rispettare i criteri dell'art. 26 del D.p.g.r. 15R/2009, dettati per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq. sono stati indicati tre varchi per la suddivisione della viabilità:

1. in particolare, il secondo e terzo varco serviranno esclusivamente le medie strutture e gli esercizi di vicinato fronteggianti il parcheggio principale e lo stadio: a servizio della clientela, saranno entrambi a senso unico, opportunamente distanziati e separati tra loro; venendo dalla superstrada il primo sarà l'accesso, mentre il secondo l'uscita, e saranno corredati di cancello automatico scorrevole per la chiusura nelle ore notturne.

2. Sempre venendo dalla superstrada, il primo varco verrà utilizzato principalmente per il raccordo con la viabilità privata interna dove si trovano i parcheggi per la sosta stanziale e quelli per la sosta temporanea dei mezzi per il carico e scarico. La larghezza del cancello automatico scorrevole, circa 8,00 ml., permette lo scambio in entrata ed in uscita anche dei veicoli della clientela per i parcheggi per la sosta di relazione posti davanti al fabbricato e a servizio esclusivo dei negozi di vicinato posti nel fronte di via Piave. L'accesso alla viabilità privata che inizia nel "tunnel" posto al centro della prospetto principale del fabbricato sarà precluso alla clientela e per questo appositamente segnalato. In fondo alla strada interna sarà dedicata una porzione di fabbricato ad area di scarico merci e per la manovra dei tir che in questa maniera avranno lo spazio necessario per tornare al primo varco ed uscire dal lotto. Accanto alla porzione di fabbricato adibita a spazio di manovra per i tir verrà ricavato un parcheggio al

coperto per un massimo di otto auto con l'uscita diretta sulla corte nel retro dove sono ricavati altri parcheggi per la sosta stanziale.

3. Rimarranno invariati il varco per il 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; e quello che permette l'accesso da una strada sterrata esistente che, provenendo da Via E. Giannini, attualmente costeggia, sul lato nord, il parcheggio della palestra comunale ed il lotto in oggetto.

Gli spazi aperti, esistenti nel lotto, anche alla luce del fatto che non verranno eseguite demolizioni, verranno riorganizzati sia attraverso la creazione 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 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 in concomitanza agli interventi di ristrutturazione del fabbricato previsti dal Piano di Recupero.

Parcheggi – La modifica alla viabilità interna ha permesso di ricavare nuovi posti auto per la sosta di relazione in particolare nel fronte fabbricato a scapito di quelli per la sosta stanziale che tuttavia sono stati reperiti, come previsto dall'art. 8 comma 14 del R.U., all'esterno del lotto tra quelli pubblici posti nel fronte di un limitrofo supermercato e tra quelli realizzati di recente nel fronte lungo strada per una superficie complessiva di mq. 935,00. Per quanto alla verifica degli standard si rimanda alla consultazione della tavola grafica 7Av.

Standard Urbanistici – Come per il PdR approvato 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 è doveroso precisare che il dimensionamento dei parcheggi relativi alla sosta di relazione è stato effettuato per una superficie di vendita (SV) presunta complessiva di mq. 3.425,00 (2.550+875 mq.); tuttavia ai sensi degli art. 24 e 25 del D.P.G.R. 15R/2009, in caso di vendita di merci ingombranti o a consegna differita o per esercizi congiunti di vendita all'ingrosso e al dettaglio, la cui superficie di vendita viene considerata rispettivamente il 10% e il 50% di quella effettiva, possono essere ricavate due medie strutture con superficie di vendita di 1.500 mq. + 1.500 mq.

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 massicciata carrabile che consentirà la permeabilità del suolo.

Come per il PdR approvato ai sensi degli articoli 8 e 9 della Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente sono stati opportunamente dimensionati sia i posti auto destinati al servizio di persone diversamente abili che gli spazi attrezzati con le rastrelliere per le biciclette.

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 240 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 in concomitanza agli interventi di ristrutturazione del fabbricato previsti dal Piano di Recupero.

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

Rispetto al PdR approvato i dati tecnici rimangono invariati, da puntualizzare che come indicato nella scheda norma il solo parametro prescrittivo è la Sul in quanto la volumetria può variare se in fase esecuzione del Piano la richiesta di mercato renderà necessaria una diversa ripartizione delle varie destinazioni d'uso, di conseguenza il relativo dato riportato non deve essere considerato prescrittivo ma puramente indicativo.

Verifica di Coerenza – La variante al PdR non comporta modifiche sulle verifiche di coerenza degli obiettivi strategici attinenti al piano di recupero, viene solamente puntualizzato, in riferimento alla riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici, che le vasche di raccolta esistenti delle acque meteoriche, verranno utilizzate, oltre che per l'impianto antincendio, anche ai fini irrigui. Inoltre il Piano di Recupero non solo non prevede l'incremento del livello di deficit fognario e depurativo, ma in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono state installati n. 3 deseolatori che permetteranno la separazione degli oli, idrocarburi, grassi ed altri residui per la depurazione delle acque di prima pioggia del parcheggio prima di essere immesse nella rete pubblica delle acque bianche.

Opere di Urbanizzazione a Rete – Ricordando che il complesso è già dotato di tutti sottoservizi necessari, si puntualizza che gli stessi saranno solamente integrati e/o riqualificati anche in considerazione che la variante al PdR prevede un aumento del numero dei servizi igienici:

- n.2 media struttura di vendita: per addetti →(3*2)= 6
- n.2 media struttura di vendita: per clientela →(3*2)= 6
- n.8 esercizio di vicinato →(1*8)= 8
- n.3 ufficio/direzionale →(1*3)= 3
- TOTALE servizi igienici previsti 23

Il dimensionamento delle tubazioni è stato comunque sovrastimato in previsione della possibilità di allaccio delle restanti porzioni artigianali.

Va comunque considerato che tutti i sottoservizi posti all'interno dell'area di recupero sono a carattere privato e anche per questo motivo, l'eventuali modifiche apportate in fase di esecuzione non andranno a comportare la necessità di ulteriori richieste di variante al PdR.

Tra gli allegati non viene riproposto lo schema di convenzione in quanto lo stesso è già stato stipulato e registrato al Registro delle Scritture n. 241 del 10/12/2022 e la presente variante al PdR non apporta modifiche agli impegni assunti.

La variante non modificherà i caratteri distributivi e architettonici degli interventi, nonché le fattibilità geologiche ed economiche indicate nel PdR approvato.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Sinalunga, lì 23 Giugno 2022

Il progettista
Arch. Roberta Goracci

Allegati:

- "D" – Norme Tecniche d'Attuazione (Stato Attuale Variato e Sovrapposto).
- Tav. n. 1A - Estratti planimetrici – Planimetria generale (Stato Attuale Approvato)
- Tav. n. 2A – Piante - Prospetti – Calcolo SUL – Volume - (Stato Attuale Approvato)
- Tav. n. 3aA – Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Attuale Approvato)
- Tav. n. 3bA – Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Attuale Approvato)
- Tav. n. 4A – Planimetria generale – (Stato Approvato)
- Tav. n. 4V – Planimetria generale – (Stato Variato)
- Tav. n. 5A – Unità minime di Intervento – (Stato Approvato)
- Tav. n. 5v – Indicazione destinazioni d'uso – (Stato Variato)
- Tav. n. 6aA – Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Approvato)
- Tav. n. 6bA – Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Approvato)
- Tav. n. 6aV – Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Variato)
- Tav. n. 6bV – Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Variato)
- Tav. n. 7aA – Verifica Parcheggi – (Stato Approvato)
- Tav. n. 7bA - Verifica Alberature – (Stato Approvato)
- Tav. n. 7aV – Verifica Parcheggi – (Stato Variato)
- Tav. n. 7bV - Verifica Alberature – (Stato Variato)
- Tav. n. 8A – Opere a scomputo – Marciapiede Via Piave – (Stato Approvato)

Non vengono invece ripresentati i seguenti documenti in quanto già allegato al PdR approvato.

Per quanto alle Tavole 9a e 9b visto che, come indicato in relazione, le variazioni ai sottoservizi non comporteranno la presentazione di ulteriori varianti al PdR si è ritenuto superflua la loro ripresentazione.

Non viene ripresentato lo schema di convenzione in quanto lo stesso è già stato stipulato e registrato al Registro delle scritture Rep. n. 241 del 10/12/2018.

- "B" - Documentazione Fotografica con Planimetria punti di ripresa.
- "C" - Doc. catastale con elenco proprietà comprese nel PdR.
- "E" – Schema di Convenzione.
- "F" – Computo Metrico "Opere a scomputo per realizzazione marciapiede".
- Tav. n. 9a – Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Sovrapposto)
- Tav. n. 9b – Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Sovrapposto)