

**COMUNE DI SINALUNGA**

*(Provincia di Siena)*

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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

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

**VARIANTE SEMPLIFICATA n. 1**

**Art. 112 L.R. 65/2014**

**giugno 2022**

## **PREMESSE**

- il Comune di Sinalunga ha approvato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. 1/2005 con Del. C.C. n. 47 del 30.06.2010
- con Del. C.C. n. 75 del 20.12.2012 è stato adottato il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/2005
- con Del. C.C. n.96 del 29.12.2015 il Comune ha provveduto alla controdeduzione motivata di tutte le osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato, sulla base del documento contenente le proposte tecniche di controdeduzione, disponendo che gli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico adottato, modificati a seguito dell'esame delle osservazioni e delle controdeduzioni alle stesse, fossero adeguati a cura dell'Area Governo del Territorio conseguentemente alle decisioni consiliari;
- il Comune di Sinalunga ha quindi definitivamente approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art 17 della L.R. 1/2005 con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016
- la Scheda Normativa "RQ02c" del R.U. prevedeva, nell'area produttiva Ex-Parmobil a Pieve di Sinalunga, la possibilità di un intervento di recupero di volumi edilizi, previa approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/2014
- in data 26.05.2017 prot. 8911 la Società C.I.D. Srl ha richiesto l'approvazione del suddetto Piano di Recupero in conformità alla Scheda Normativa "RQ02c" del R.U. ;
- con successivi prot. n. 3132 del 13.02.2018 e n. 4237 del 01.03.2018, i richiedenti hanno provveduto al deposito degli elaborati definitivi del Piano di Recupero da adottare;
- il suddetto Piano di Recupero è stato adottato con Del. C.C. n. 26 del 23.04.2018 e reso efficace con Determinazione n. 932 del 26.06.2018 e pubblicazione sul BURT n. 27 del 04.07.2018;
- in data 25.02.2022 prot. n. 3829 la Società C.I.D. Srl ha richiesto l'approvazione di una Variante semplificata al suddetto Piano di Recupero;
- in data 14.03.2022 prot. n. 4912 l'Area Governo del Territorio ha trasmesso l'Atto di avvio del procedimento relativo alla Variante semplificata richiesta;
- con successivi prot.lli n. 11519 del 15.06.2022 e n. 12158 del 24.06.2022, i richiedenti hanno provveduto al deposito degli elaborati definitivi della Variante Semplificata n. 1 al Piano di Recupero;

## **OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DI RECUPERO**

I soggetti richiedenti hanno espressamente formulato l'intenzione di dare attuazione alle previsioni del Piano di Recupero attraverso un intervento unitario esteso a tutto l'ambito. Pertanto, l'obiettivo principale della Variante semplificata è quello di eliminare le tre U.M.I. originariamente previste e la proposta di attuazione degli interventi in un'unica soluzione, non diversificata nei tempi.

Ciò garantisce la possibilità, nei 10 anni di validità del Piano, di rendere maggiormente flessibile, nel pieno rispetto degli aspetti dimensionali, la localizzazione delle funzioni all'interno degli edifici esistenti e recuperati.

## **SINTESI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI DALLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DI RECUPERO**

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

La proposta di Variante semplificata al Piano di Recupero, nell'eliminare la precedente previsione di attuazione in 4 U.M.I., si concretizza nella realizzazione degli interventi attraverso un unico progetto esteso a tutto l'ambito ed i cui contenuti vengono di seguito riportati:

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:

Media struttura di Vendita	mq. 3.500,00
Commercio di vicinato e attività di servizio	mq. 1.000,00
Direzionale	mq. 1.000,00
Totale S.U.L. di progetto	mq. 5.500,00

La variante, inoltre propone una lieve modifica alla progettazione degli accessi all'ambito ed alla sistemazione degli standards a parcheggio.

#### **PROCEDURE PER L'APPROVAZIONE**

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, fermi restando tutti gli obblighi relativi alle attività di informazione;

Pertanto il Responsabile del Procedimento ha proposto al Consiglio Comunale di non assoggettare la Variante semplificata al Piano Attuativo alle attività di Partecipazione previste dall'art. 36 della L.R. 65/2014;

Conseguentemente, salve eventuali diverse disposizioni del Consiglio Comunale, nel procedimento di Approvazione della presente Variante semplificata al Piano Attuativo sono state espletate le seguenti attività di informazione:

- pubblicazione della Variante semplificata n. 1 al Piano Attuativo sul sito istituzionale del Comune
- pubblicazione della Proposta di Delibera di Approvazione della Variante
- Pubblicazione di specifico avviso contenente i riferimenti per accedere agli elaborati della Variante pubblicati
- La Variante al Piano Attuativo è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica Comunale

La Variante n. 1 al Piano di Recupero seguirà poi le procedure di cui all'art. 112 comma 1 della L.R. 65/2014 che testualmente recita:

*"Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile (364) né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo."*

#### **MOTIVAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA VAS**

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

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

La Variante semplificata n. 1 al 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 LA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO DI RECUPERO**

- Elaborati grafici di progetto
  - 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)
- Relazione tecnica stato approvato
- Relazione tecnica stato variato
- Norme Tecniche di Attuazione stato approvato
- Norme Tecniche di Attuazione stato variato
- Norme Tecniche di Attuazione stato sovrapposto

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.

Rimangono pienamente efficaci tutti gli elaborati, i documenti e gli atti del Piano di Recupero approvato che non hanno subito modifiche con la presentazione della presente Variante semplificata.

#### **COMMISSIONE URBANISTICA**

La Variante semplificata n. 1 al Piano di Recupero è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica Comunale

#### **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 della Variante semplificata n. 1 al Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area produttiva Ex-Parmobil - Scheda normativa "RQ02c" del Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R.T. 65/2014,.

#### **CERTIFICA**

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- di aver verificato che la Variante semplificata n. 1 al Piano di Recupero si è formata:
  - in piena coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di cui all'art. 10 comma 2 della L.R.T. 65/2014, tenuto conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'art. 8 della medesima legge;
  - in conformità con il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016;
- di aver acquisito tutti i pareri richiesti dalla legge;

Responsabile del Procedimento arch. Raffaele Lepore:

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

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

Telefono: 0577.635222

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

Pec: comune.sinalunga@postacert.toscana.it

Sinalunga, 28 giugno 2022

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Raffaele Lepore

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

---

Si sottoscrive per quanto di competenza

Il Garante dell'Informazione e della  
Partecipazione  
geom. Alessandro Goracci

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