

COMUNE DI SINALUNGA

(Provincia di Siena)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Progetto Unitario Convenzionato (PUC) "TR03I" del Regolamento Urbanistico - Area
di Trasformazione Bisciano 3 - Approvazione**

dicembre 2021

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 "TR03I" del R.U. prevede, nell'area di Trasformazione Bisciano 3, la possibilità di un intervento di nuova edificazione a destinazione Commerciale e Produttiva, previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'Art. 121 della L.R. 65/2014
- con nota prot. n. 21681/2021, successivamente integrata con note prot. n. 22002/2021, 23194/2021, il Sig. Matteo Benocci, legale Rappresentante della soc. NOGARD SRL con sede in Rapolano T. piazza della Repubblica 15, in qualità di proprietario delle aree interessate, ha inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato relativo a detta area di trasformazione, costituita dai seguenti elaborati:
 1. Relazione illustrativa;
 2. Relazioni Verifica Prescrizioni scheda VAS.
 3. NTA del PUC;
 4. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
 5. Fattibilità geologica;
 6. Elaborati grafici di seguito elencati:
 - Tav. 1 - Estratti cartografici
 - Tav. 2 - Piano Quotato, profili ambientali e documentazione fotografica
 - Tav. 3 - Zonizzazione, Masterplan, profili ambientali e render
 - Tav. 4 - Planimetria generale e verifiche standards
 - Tav. 5 - Verifica prescrizioni scheda VAS
 - Tav. 6 - Dimostrazione dei criteri di autonomia e indipendenza dalle reti

OBIETTIVI GENERALI DEL PUC PROPOSTO

In coerenza con i contenuti della Scheda normativa "TR03I" del Regolamento Urbanistico, la proposta del PUC è finalizzata alla realizzazione di un intervento di nuova edificazione a destinazione produttiva e commerciale con l'obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano di Bisciano.

SINTESI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI DAL PUC

La scheda normativa TR01d del RU prevede la possibilità di realizzare sull'intero ambito interventi di nuova edificazione produttiva e commerciale per un massimo di complessivi 7000 mq di SUL, così suddivisi:

5200 mq di SUL per funzioni produttive

1800 mq di SUL per commercio media distribuzione

L'area è localizzata in prossimità del casello autostradale in loc. Bisciano, ed è delimitata da tre strade: a est l'autostrada A1, a sud il raccordo autostradale Siena/Perugia e a nord la strada vicinale della Casetta.

Nella parte a destinazione produttiva si prevede di localizzare l'attuale attività di recupero rifiuti speciali con la proposta di spostare al chiuso gli impianti e le lavorazioni attualmente svolte a cielo aperto.

Nella parte a destinazione commerciale è prevista la realizzazione di fabbricati per media distribuzione disposti su un unico livello ma serviti da parcheggi per la sosta di relazione realizzati su due livelli sul lato di ingresso all'area

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:

- 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

1. Relazione illustrativa;
2. Relazioni Verifica Prescrizioni scheda VAS.
3. NTA del PUC;
4. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
5. Fattibilità geologica;
6. Elaborati grafici di seguito elencati:
 - Tav. 1 - Estratti cartografici
 - Tav. 2 - Piano Quotato, profili ambientali e documentazione fotografica
 - Tav. 3 - Zonizzazione, Masterplan, profili ambientali e render
 - Tav. 4 - Planimetria generale e verifiche standards
 - Tav. 5 - Verifica prescrizioni scheda VAS
 - Tav. 6 - Dimostrazione dei criteri di autonomia e indipendenza dalle reti

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 20.12.2021

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) "TR03I" del Regolamento Urbanistico - Area di Trasformazione Bisciano 3, 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, 14.12.2021

Il Responsabile del Procedimento
arch. Raffaele Lepore

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