



COMUNE DI SIENA

Servizio Urbanistica

OGGETTO: Nuova previsione di destinazione d'uso per grande struttura di vendita nelle aree degli stabilimenti ex Nannini e ex Ultravox nella zona ex industriale di Isola d'Arbia.

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell' art. 69 della LRT 52/2012

Preso atto dell'istanza promossa dalla Soc. ISOLA s.r.l. di Siena e dalla Soc. SIENA SUD s.r.l. di Siena, presentata in data 24/07/2014 in atti al protocollo 42924 del 25/07/2014, con la quale viene richiesto, ai sensi della L.R.T. 52/2012 art. 69, l'inserimento di grande struttura di vendita nelle aree degli stabilimenti ex Nannini e ex Ultravox, in località zona ex industriale Isola d'Arbia;

Considerata la decisione della Giunta Comunale, nella seduta del 14/08/2014, di dare corso alla Conferenza di Pianificazione di cui all'art. 69 della L.R.T. n. 52/2012;

Visto il documento di valutazione della sostenibilità territoriale redatto con i contenuti di cui all'art. 68 della L.R.T. 52/2012 e il documento con la ipotesi di variante al Regolamento Urbanistico;

Ai sensi del comma 2 dell'art. 69 della L.R.T. 52/2012 con lettera raccomandata AR prot. 55100 del 24.09.2014, il Dirigente della Direzione Territorio ha convocato per il giorno **04 novembre 2014 alle ore 11.00**, presso gli uffici del Servizio Urbanistica del Comune di Siena la **Conferenza di Pianificazione** per la *verifica di sostenibilità territoriale della nuova previsione di destinazione d'uso per grande struttura di vendita nelle aree degli stabilimenti ex Nannini e ex Ultravox nella zona ex industriale di Isola d'Arbia*.

VERBALE N.1 DEL 04.11.2014

L'anno 2014 il giorno 04 del mese di novembre alle ore 11 presso gli uffici del Servizio Urbanistico del Comune di Siena è indetta la Conferenza di Pianificazione ai sensi L.R.T. 52/2012 art. 69.

Il Responsabile del Procedimento l'Arch. Rolando Valentini assume la presidenza dei lavori della Conferenza di Pianificazione, svolge le funzioni di segretario l'Arch Laura Ermini.

Premesso:

- Che la Regione Toscana ha approvato la LRT n.52/2012 con la quale ha stabilito che le



COMUNE DI SIENA

- nuove previsioni di destinazione d'uso per grandi strutture di vendita nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, sono soggette a specifica conferenza di pianificazione per la verifica di sostenibilità a livello sovra comunale da effettuarsi secondo le procedure dell'art.69 della suddetta legge;
- che il Comune di Siena valutato l'interesse collettivo di tale previsione, intende effettuare la verifica di sostenibilità a livello sovra comunale per l'inserimento della destinazione d'uso per grandi strutture di vendita nel proprio strumento urbanistico;
 - Che alla Conferenza di Pianificazione sono stati chiamati a partecipare le seguenti amministrazioni:

Regione Toscana

Provincia di Siena

Comune di Asciano

Comune di Buonconvento

Comune di Castelnuovo Berardenga

Comune di Chiusdino

Comune di Monteriggioni

Comune di Monteroni d'Arbia

Comune di Monticiano

Comune di Murlo

Comune di Rapolano Terme

Comune di Sovicille

Constatata la presenza dei signori rappresentanti le amministrazioni di cui l'elenco allegato a seguire:

AMMINISTRAZIONE	RAPPRESENTANTI	PRESENZA
Regione Toscana	Arch. Lucia Meucci	Delegato
	Arch. Luca Signorini	delegato
Provincia di Siena	Arch. Simona Rappuoli	Istruttore Tecnico
	Fabrizio Nepi	Presidente
Comune di Asciano	Paolo Bonari	Sindaco
	Arch. Simona Ciampolini	Responsabile Uff.Tecnico
Comune di Buonconvento	Alessandro Poggialini	Assessore
	Arch.Alessandra Coteloni	Responsabile Uff.Tecnico
Comune di Castelnuovo Berardenga	Fabrizio Nepi	Sindaco
Comune di Chiusdino		assenti
Comune di Monteriggioni		assenti
Comune di Monteroni d'Arbia		assenti
Comune di Monticiano		assenti

COMUNE DI SIENA

Comune di Murlo		assenti
Comune di Rapolano Terme		assenti
Comune di Sovicille		assenti
Comune di Siena	Bruno Valentini Fulvio Mancuso Stefano Maggi	Sindaco Vice Sindaco Assessore

Accertato che ogni Amministrazione convocata ai sensi dell'art. 69 del LRT 52/2012 partecipa alla Conferenza di Pianificazione con un rappresentante, legittimato dagli organi istituzionalmente competenti ad esprimere definitivamente ed in modo vincolante le valutazioni e la volontà dell'Ente; il presidente prende atto delle deleghe trasmesse che si allegano al presente verbale

Tutto ciò premesso e constatato

Il Presidente della Conferenza di Pianificazione arch. Rolando Valentini dichiara aperta la seduta alle ore 11.40.

Prende la parola l'Ass. all'urbanistica del Comune di Siena prof. Stefano Maggi ricordando la raggiungibilità dell'area oggetto della conferenza, facilmente collegabile anche attraverso la ferrovia e ciò implica la necessità/opportunità di rinconvertire l'area con qualcosa che possa aggregare e cambiare tutto lo scenario della zona.

Rolando Valentini ricorda che la zona è nata già come realtà industriale con viabilità e infrastrutture che sarebbero idonee ad ospitare la grande strutture di vendita. Ciò comunque comporterebbe la realizzazione di una variante al RU in quanto ad oggi nel tessuto specifico ATI3 aree miste di tipo 3 sono previste medie strutture di vendita. Ricorda inoltre che il documento presentato dalla società è accompagnato da una ipotesi di variante redatto dall'Ufficio. A tutti i presenti è stato mandata la documentazione e quindi si può aprire la discussione in merito all'oggetto.

Il Sindaco del Comune di Siena prende la parola ricordando quanto la zona sia attualmente indefinita e quindi la volontà dell'amministrazione di dare nuova linfa produttiva economica con un operazione che va oltre il Comune di Siena coinvolgendo anche il territorio circostante. La Zona è facilmente collegabile anche a livello viario alle aree circostanti. Esiste oggi una debolezza della struttura commerciale territoriale e con questa soluzione potremmo risolvere tale carenza. La rivalorizzazione dell'area e dei capannoni ad oggi dismessi è già avviata anche attraverso il potenziamento della mobilità dolce, con la realizzazione di piste ciclabili che vanno da nord fino a Taverne d'Arbia e Isola d'Arbia nonché con il percorso della Francigena



che sta realizzando l'Amministrazione Provinciale. La riqualificazione dell'area ex industriale è vista di buon occhio, da parte degli abitanti del vicino insediamento di Isola, anche nell'ottica di concrete opportunità lavorative in tale zona.

Fabrizio Nepi parla della rotatoria da realizzare che svincola l'area industriale Isola d'Arbia con la vecchia cassia per snellire il traffico di immissione. Viene fatto vedere la localizzazione della citata rotatoria su richiesta della Regione.

Rolando Valentini fa presente che la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico e proposta da parte del Comune di Siena come area compromessa e degradata ai sensi del Dlgs 42/2004 di cui la Regione, con il recente PIT con valenza Paesaggistica, non ha ancora dato indicazione in merito.

Luca Signorini sottolinea che in questa sede siamo chiamati a valutare la sostenibilità dell'intervento sulla base dei criteri di cui all'art. 68 della L.R. 52/2012 in particolare sull'incidenza dell'intervento su mobilità, paesaggio, incremento delle emissioni inquinanti, effetti per gli esercizi commerciali di prossimità e per le attività dei centri storici limitrofi.

Dal punto di vista paesaggistico la scheda di vincolo, di cui al DM 16/01/1974 "Zona sita nel territorio del comune di Siena" dell'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico, adottato con D.C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, non sembra contenere prescrizioni tali da impedire l'inserimento, nell'area industriale ex Nannini ed ex Ultravox, di una grande struttura di vendita commerciale.

I problemi principali sembrano legati alla mobilità, ovvero alla capacità di assorbimento dell'incremento dei flussi di traffico connessi al nuovo esercizio.

Per quanto riguarda la verifica dell'incidenza degli effetti sulla permanenza delle attività commerciali di prossimità e delle attività dei centri storici limitrofi, Signorini chiede se ci sono altre previsioni di gsv in quella zona, nel comune di Siena o limitrofi.

Rolando Valentini nel rispondere ricorda le previsioni del R.U. di Siena con il pianeta Cerchiaia e la Coop Grondaie.

Signorini chiede se siano necessarie delle opere di bonifica per i terreni ex industriali oggetto d'intervento e se sia stata effettuata una valutazione in merito. Rolando Valentini risponde che dovrà essere verificata nei termini delle norme vigenti in materia.

Luca Signorini legge il parere del Settore Viabilità di Interesse Regionale, che si allega al presente verbale, con il quale sono richiesti ulteriori dati relativi al traffico alle società proponenti con studi di dettaglio. Lo stesso legge anche il contributo del Settore Energia Tutela

COMUNE DI SIENA

e qualità dell'aria e dell'inquinamento elettromagnetico ed acustico della Regione Toscana che si allega.

Il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio ed il Settore Disciplina, Sviluppo e Promozione del Turismo e del Commercio, benché interpellati, non hanno ad oggi fornito alcun parere.

Signorini evidenzia fin d'ora che sarebbe opportuno che l'intervento di rifunzionalizzazione venisse legato al preventivo completamento della viabilità relativa alla Nuova Cassia.

Simona Rappuoli precisa che, la Provincia di Siena, dopo aver fatto a tutte le verifiche in merito al PTC, esprime il proprio parere positivo che si allega al verbale.

Comune di Asciano (sindaco) parere positivo dell'intervento.

Comune Buonconvento (assessore) parere positivo sull'intervento con un occhio di riguardo alla viabilità e in particolare al proseguo della Cassia che deve interessare anche gli altri comuni limitrofi.

Comune di Castelnuovo Berardenga (sindaco) parere positivo in quanto tale iniziativa può far bene a tutta la riqualificazione commerciale della zona del senese e zone limitrofe oltretutto senza nuove costruzioni ma recuperando il patrimonio immobiliare esistente.

Il Presidente ricorda le modalità di svolgimento della Conferenza secondo quanto disposto dall'art. 69 comma 8) della LRT 52/2012 ed in particolare ricorda che la conferenza è chiamata a decidere a maggioranza dei presenti entro il termine dei 60 giorni dallo svolgimento della prima riunione effettuata in data odierna. Inoltre ricorda ai sensi del citato comma 8) che si intende favorevolmente espresso il voto delle Amministrazioni assenti nella seduta conclusiva in cui viene approvato il verbale della Conferenza.

Viene dato inizio alla votazione che da il seguente esito sintetico:

AMMINISTRAZIONE	RAPPRESENTANTI	PARERE DI SOSTENIBILITÀ'
Regione Toscana	Arch. Lucia Meucci Arch. Luca Signorini	Paesaggio – non ancora espresso parere Viabilità – rinvio del parere alla produzione di integrazioni Ambiente – contributo tecnico con prescrizioni
Provincia di Siena	Fabrizio Nepi	positivo
Comune di Asciano	Paolo Bonari	positivo
Comune di Buonconvento	Alessandro Poggialini	positivo
Comune di Castelnuovo Berardenga	Fabrizio Nepi	positivo
Comune di Chiusdino	assente	
Comune di Monteriggioni	assente	

COMUNE DI SIENA

Comune di Monteroni d'Arbia	assente
Comune di Monticiano	assente
Comune di Murlo	assente
Comune di Rapolano Terme	assente
Comune di Sovicille	assente

In considerazione di quanto sopra il Responsabile del Procedimento evidenzia la necessità di definire una ulteriore seduta per la chiusura della Conferenza di Pianificazione, che sarà indetta nei modi e nei termini previsti dalla normativa, solo dopo l'acquisizione delle integrazioni in merito alla sostenibilità delle infrastrutture viarie così come richiesto dalla Regione Toscana.

La seduta viene chiusa alle ore 12.45

Il Segretario

Il Presidente

Lucia Meucci	
Luca Signorini	
Simona Rappuoli	
Fabrizio Nepi	
Paolo Bonari	
Simona Ciampolini	
Alessandro Poggialini	
Alessandra Coteloni	
Bruno Valentini	
Fulvio Mancuso	
Stefano Maggi	