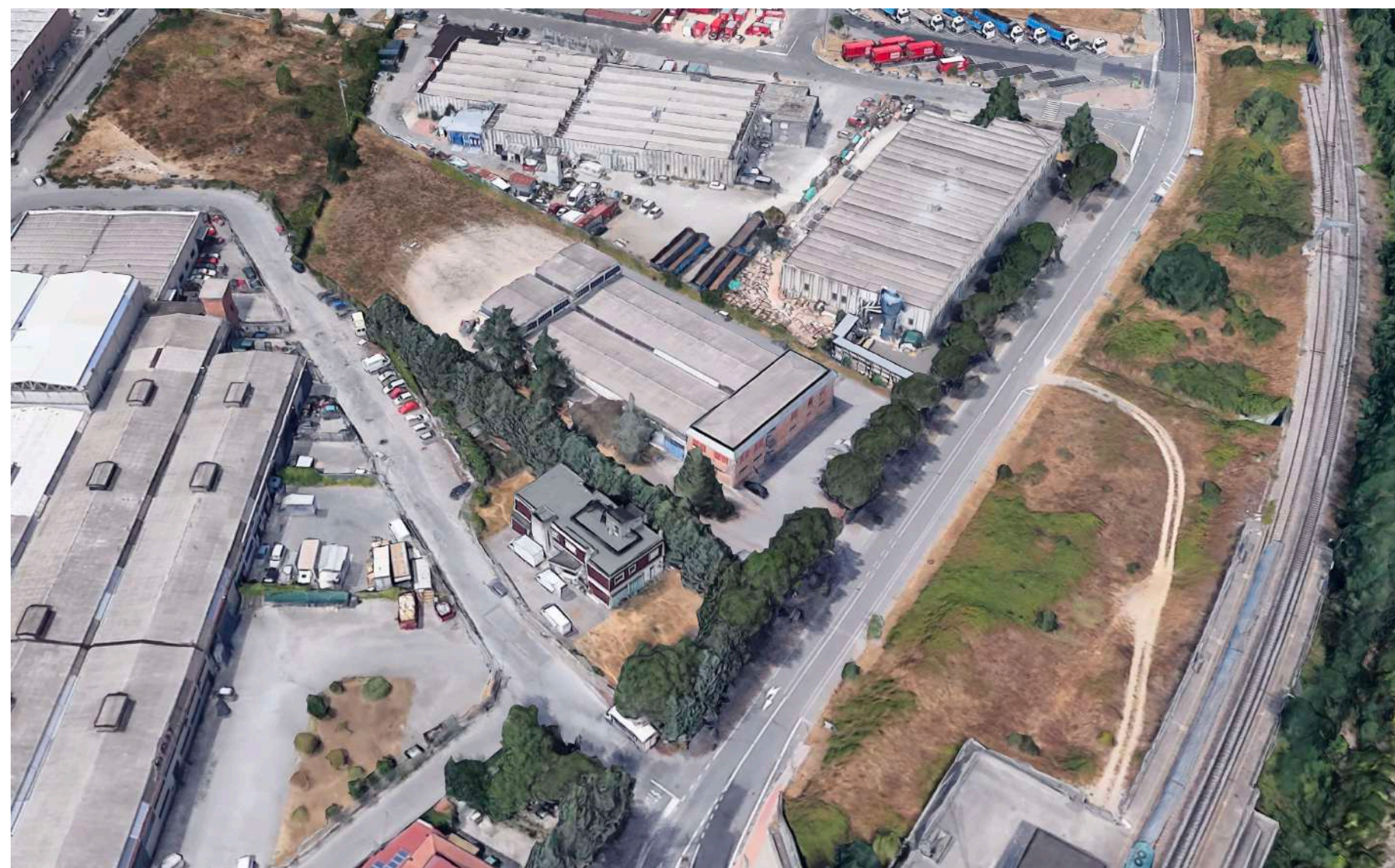


Variante al Regolamento urbanistico

“Area Kw - Officine meccaniche s.r.l.”



Variante al Regolamento urbanistico mediante Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell’art. 35 L.R. 65/2014 e s.m.i. per le modifiche alle cartografie del R.U. vigente limitatamente all’area Produttiva Industriale e/o industriale posta in Loc. Badesse denominata “Area Kw - Officine meccaniche s.r.l.”

- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.

- **Incipit**
- **Premessa**
- **Normativa di riferimento**
- **Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**
- **Strumenti urbanistici vigenti del Comune di Monteriggioni**
- **Interrelazione della Variante con la Pianificazione sovraordinata**
- **Lo stato dell’ambiente e l’accertamento degli impatti significativi**
- **Enti competenti in materia ambientale**
- **Valutazione di sintesi**

Incipit

In questa relazione, che è il “documento preliminare”, andremo a verificare ed accertare l’entità dei “potenziali” e significativi impatti sull’ambiente dati dalla Variante allo strumento urbanistico presentata in modo da far determinare alle autorità competenti se tale variante sarà da assoggettare a VAS o meno.

Premessa

La Variante al Regolamento Urbanistico proposta nasce in funzione delle necessità stringenti che ha la “KW Apparecchi scientifici” in merito all’aumento della produzione preventivato per gli anni futuri, ed all’impegno che la società ha sempre avuto sul territorio.

Di seguito allego un estratto a firma del Legale rappresentante della Kw, Ing. Stefano Fabiani, nel quale espone la storia recente dell’azienda e descrive le prospettive di sviluppo, con l’aumento della produzione e la creazione di nuovi posti di lavoro per la comunità.

“... La KW aveva già presentato un piano di ampliamento nel 2011 al Comune di Monteriggioni; tale piano portò al progetto con oltre 1900 mq. di opificio e oltre 600 mq fra uffici e magazzini.

Purtroppo gli accadimenti del 2013 , portarono alla sospensione del permesso a costruire e successivamente alla revoca.

Ciò costituì per l'azienda un grave ostacolo al suo piano di sviluppo ed un'ingente perdita finanziaria dovendo rinunciare ad un affidamento di Confidi di oltre 700k a tasso 0.

Ciononostante la KW utilizzò al meglio l'impianto storico con un doppio turno fra l'inizio del 2015 e fine estate 2016. Purtroppo la mancanza di spazi costrinse l'azienda a non poter soddisfare volumi e tempi di consegna soprattutto per l'Estero. Nel 2016 la proprietà della KW acquistò una porzione di immobile vicino per circa 1800 mq + 600 di resede e impegnò 1 mil. nella ristrutturazione oltre 350k per macchinari utili alla fabbricazione di ultra freezers; tali nuovi spazi sono stati parzialmente impegnati fino a Marzo del 2020 quando si è avviata la fabbricazione dei suddetti apparecchi oltre a stoccare decine e decine di semilavorati e altri prodotti acquisiti in outsourcing. Durante il 2020 si è proceduto alla assunzione e formazione di altri tecnici per operare con un doppio turno che è iniziato a metà Settembre 2020; oggi la KW fra entrambi i siti occupa circa 45 addetti. Gli investimenti in attrezzature nel sito 2 stanno continuando per aumentare la produttività dello stesso con un target di 800-900 ultra freezer per anno.

Contestualmente a queste attività il management KW ha concluso partnership con altre aziende Italiane (alcune toscane) per gli approvvigionamenti di componenti, semilavorati, prodotti finiti e per la delocalizzazione di certe attività... il tutto volto anche a liberare degli spazi in entrambi i capannoni.

L'azione combinata di outsourcing e di utilizzo di attrezzature in linea con industria 4.0 dovrebbe consentire di procedere ad un consistente aumento del volume d'affari e della marginalità nel prossimo biennio. Ovvero passare dai 6-7 mil. del 2018-2019 agli 8 mil. del 2020 e ai 10 mil. del 2022. Inoltre l'attività di R&D è stata ininterrotta a negli ultimi 5 anni attraverso le collaborazioni con il Dip.to di Ing. Industriale di Firenze e con la Scuola Sant'Anna di Pisa. Sono ormai patrimonio aziendale know-how e prototipi che necessitano di industrializzazione e di spazi per poter produrre.

E' ferma intenzione della proprietà di fare sinergie industriali per sfruttare tali know-how; dunque nel prossimo biennio la KW potrà dare origine a nuove realtà produttive con impiego di altre risorse umane e con un consistente incremento dell'indotto locale toscano. Si può pensare ad altre 10-15 unità a medio – alto livello culturale.

Perché ciò avvenga è assolutamente indispensabile fare l'ampliamento del sito 1 con un investimento di oltre 800k solo per il fabbricato propriamente industriale (1900 mq. circa) ; qualora ciò non potesse essere realizzato, occorrerebbe valutare un ridimensionamento dell'azienda e ciò non sarebbe ammissibile per la proprietà; quest'ultima nel malaugurato caso di impossibilità a crescere nel territorio storico del Senese con indotto prevalentemente nella Val d'Elsa non avrebbe che l'opzione di cedere progressivamente la proprietà ad aziende e con alta probabilità queste sarebbero straniere. Con la conseguente probabile perdita di posti di lavoro e di know-how, etc. etc. La proprietà di KW ha già ricevuto offerte ma intende mantenere la propria attività privilegiando soluzioni Italiane e possibilmente toscane.

Se l'ampliamento sarà possibile la KW disporrà in Monteriggioni di oltre 5600 mq per la fabbricazione e i magazzini e di oltre 600 mq di uffici, sale riunioni, etc.

Insomma questo ampliamento sarebbe il completamento di un percorso intrapreso dalla seconda generazione della proprietà e porrebbe le basi per una realtà industriale molto importante per la provincia di Siena con grandi prospettive nelle attività delle scienze della vita, rafforzando viepiù quel contesto meccanico – farmaceutico del Senese ormai prossimo al secolo di vita...”

Normativa di riferimento

La Norma nazionale che regola la V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) è il D. Lgs n° 152/2006 - “*norme in materia ambientale*”.

La Regione Toscana ha disciplinato la materia con la:

- L.R. 10/2010 - “Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a VAS
- L.R. 17/2016 del 25 febbraio 2016 “*Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della LR 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e L.R. 65/2014*”.

Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Procedura e contenuti della VAS

Al comma 3 dell’art. 5bis “atti di governo del territorio soggetti a VAS” della L.R. 10/2010 stabilisce che le Varianti agli atti ad oggi individuati dagli articoli 10 e 11 della L.R.T. 65/2014, siano soggette a VAS ai sensi dell’art. 5, comma 2, lettera b bis), assimilando le varianti ai piani e programmi del comma 2 dell’art. 5.

Di conseguenza anche se la Variante da noi presentata riguarda, in sintesi, un intervento esiguo in realtà tale Variante al RU attiva la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

La seguente relazione è redatta ai sensi dell’art. 22 della L.R. 10/2010 che stabilisce:

1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell’articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l’assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l’autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all’accertamento degli impatti significativi sull’ambiente, secondo i criteri individuati nell’allegato 1 alla presente legge.

2. Il documento viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, anche tramite l’infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla L.R.T. 1/2004 e alla legge regionale 5 ottobre 2009, n.54 (Istituzione del sistema informativo e del sistema statistico regionale. Misure per il coordinamento delle infrastrutture e dei servizi per lo sviluppo della società dell’informazione e della conoscenza) e, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, all’autorità competente per la decisione circa l’assoggettabilità del piano o programma a VAS.

3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.

4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.

4 bis. Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, il provvedimento di verifica di cui al comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente.

5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

Come conseguenza a quanto sopra esposto tale “documento preliminare” verrà messo a disposizione dell'Autorità competente per la determinazione dell'”Assoggettabilità a VAS” che farà iniziare l'iter che avrà il seguente svolgimento:

- Entro 10 giorni l'Autorità competente avvierà le consultazioni; il “documento preliminare” verrà trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali interessati (art. 18, 19 e 20 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i.) al fine di acquisirne i pareri;
- I pareri dovranno essere espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali interessati entro 30 giorni dall'invio (fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente in sede di avvio del procedimento da effettuarsi con deliberazione di Giunta Comunale);
- L'autorità competente, tenuto conto dei contributi pervenuti e secondo le modalità stabilite dall'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. di cui sopra, emetterà il provvedimento di verifica, assoggettando o meno a VAS la variante urbanistica in previsione in ragione degli impatti significativi riscontrabili sull'ambiente e definendo, se lo riterranno necessario, le opportune prescrizioni;
- La conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Monteriggioni, preliminarmente al procedimento di adozione della variante urbanistica, comprensivo delle motivazioni e delle eventuali prescrizioni.

Viste le norme sopra citate, la procedura di VAS è quindi attivata tramite la predisposizione della seguente relazione preliminare contenente le informazioni, le analisi ed i dati necessari ad accertare gli eventuali impatti significativi sull’ambiente secondo i criteri individuati nell’allegato 1 alla stessa legge, e nello specifico:

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l’ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o programma per l’integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
- *la rilevanza del piano o programma per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);*

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l’ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell’area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - *dell’utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Metodo di presentazione

La Variante al Regolamento Urbanistico vigente è normata ed è presentata in conformità all'art. 35 della L.R. 65/2014 e s.m.i, *"Varianti mediante sportello unico per le attività produttive"* in ragione di quanto espresso al comma 1: *"Il progetto di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell' articolo 38, comma 3, del decreto- legge 25 giugno 2008, n. 112 , convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)..."*

Il soggetto proponente la Variante richiede l'attivazione della Conferenza di servizi con le modalità dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e s.m.i e nello specifico:

- comma 2: *"Alla conferenza di servizi di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010 sono invitate la Regione e la provincia o la città metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT."*
- comma 3: *Il comune con la deliberazione di cui all' articolo 8 del d.p.r. 160/2010 , controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.*
- comma 4: *La variante al piano strutturale o al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT.*

La Variante al Regolamento Urbanistico presentata si limita ad un'area molto circoscritta del territorio comunale e si trova ben all'interno del "territorio urbanizzato".

A tal proposito possiamo specificare che l'area oggetto di Variante per l'applicazione dell'art. 224 *"Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato"* della L.R. 65/2014, al momento dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014 stessa, risultava compresa, in ragione degli artt. 48 e 55 del Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n° 13 del 09/04/2014, all'interno del "Sub-sistema funzionale - Aree degli insediamenti", nello specifico nelle zone "Centri del Sistema Urbano Provinciale con indicazione dei tessuti storici e delle emergenze architettoniche puntuali e previsionali insediati del P.R.G. confermate".

Nello specifico si considerano fuori dal "territorio urbanizzato", come da Art. 224 L.R. 65/2014 e s.m.i.;

- le parti individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano Strutturale Vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014;
- se in assenza dell'individuazione di cui sopra, le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTCP.

Il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. si propone, quindi, di inquadrare gli eventuali effetti, che la Variante allo strumento urbanistico possa far scaturire a livello:

- ambientale;
- paesaggistico;
- territoriale;

- economico;
- sociale;
- della salute umana.

Tale studio a tenuto conto dei seguenti aspetti:

- dello stato attuale dell’area e di come la variante modificherà tale stato;
- di come il nuovo assetto normativo risulti coerente con la pianificazione a livello superiore;
- della coerenza tra i nuovi aspetti normativi e quelli esistenti a livello comunale;
- valutazione degli eventuali effetti significativi sull’ambiente, sulle risorse socio economiche, sulla salute derivanti dalla Variante;
- analisi degli eventuali elementi di criticità rilevati e valutazione conclusiva degli effetti della Variante.

Preso atto che:

- L’area soggetta a Variante riguarda un intervento circoscritto all’interno del “territorio urbanizzato” (Art. 224 L.R. 65/2014 e s.m.i.);
- Tale area si trova all’interno di ambito di tutela di pianificazione sovraordinata;

il quadro conoscitivo di valutazione sarà in ragione delle disposizione del:

- PIT con Valenza del Piano Paesaggistico della Regione Toscana in quanto l’area è sottoposta a vincolo di cui all’art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. “Aree di notevole interesse pubblico” (ex legge 1497/39);
- PTCP della Provincia di Siena in quanto Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, come da Art. 13.12 della Disciplina PTCP

Gli strumenti di Pianificazione Comunali

- Piano Strutturale adottato con Delibera di C.C. n° 69 del 30/10/2013 e approvato con Delibera C.C. n° 13 del 09/04/2014, ai sensi dell’art. 53 della L.R. 01/2005 e s.m.i..
- Regolamento Urbanistico adottato con delibera C.C. n° 70 del 30/10/2013 e approvato con delibera C.C. n° 14 del 09/04/2014 ai sensi dell’art. 55 della L.R. 01/2005 e s.m.i.
 - Rettifica errori materiali, delibera C.C. n° 12 del 07/04/2015 ai sensi dell’art. 21 della L.R. 65/2014
 - Variante Semplificata ex art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014 per le modifiche agli articoli delle NTA del RU vigente relative al territorio urbanizzato approvata con delibera C.C. n° 32 del 9/05/2018
 - Vas Valutazione Ambientale Strategica alla Variante di assestamento al Piano Strutturale e Variante Generale al Regolamento Urbanistico - relazione di Sintesi e Rapporto ambientale - marzo 2014
- Piano di classificazione Acustica approvato con delibera C.C. n° 22709/2005.

Contenuti della Variante e obiettivi della proposta

L'area oggetto di Variante:

- si trova all'interno dell'area produttiva “industriale/artigianale” posta nella zona nord di Badesse;
- è caratterizzata dalla presenza della “Kw officine meccaniche srl” ed è distinta al catasto del comune di Monteriggioni al foglio 54, particella, 35, subalterni 1 e 2;
- rientra all'interno delle “Aree produttive artigianali e/o industriali Ex PIP” di cui all'art. 33 e all'art 73 delle NTA del RUC vigente approvato con Del. C. C. n° 14 del 09/04/2014;
- Il RUC vigente è stato oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nella quale si sono delineati sia lo stato dell'ambiente, sia gli impatti delle singole previsioni;
- Con Delibera C. C: n° 32 del 09/05/2018 è stata approvata la Variante semplificata ex art 30 c. 2 del L.R. 65/2014 per le modifiche agli articoli delle NTA del RU vigente relativamente al territorio urbanizzato.

La proposta di Variante ruota tutta intorno allo “studio idraulico” di “auto messa in sicurezza” dell'area interessata dalla Variante stessa.

Tale studio, cardine della Variante, ha tenuto conto degli eventi straordinari che causarono dei fenomeni di allagamento, a seguito di un forte evento atmosferico verificatosi alla fine del maggio 2013, e alle norme che fecero seguito all'evento e nello specifico a quanto espresso dal comma 4 quater dell'art. 33 del R.U e dall'art. 73 del RU “Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici”.

Lo studio presenta una serie di opere da realizzare al fine della “auto messa in sicurezza” dell'area e così poter rendere la zona priva dei rischi idraulici ad oggi imputategli.

Tutto ciò ci permetterà di eliminare i vincoli messi sopra l'area relativi al “comma 4 quater dell'art. 33” del R.U e all'art. 73” del RU e poter così riottenere la piena capacità derivategli



dalla sola collocazione dell’area all’interno delle “Aree produttive artigianali e/o industriali Ex PIP” di cui all’art. 33 del RU.

La Variante ci permetterà di riottenere la capacità edificatoria sull’area, come già stabilita dal RU.

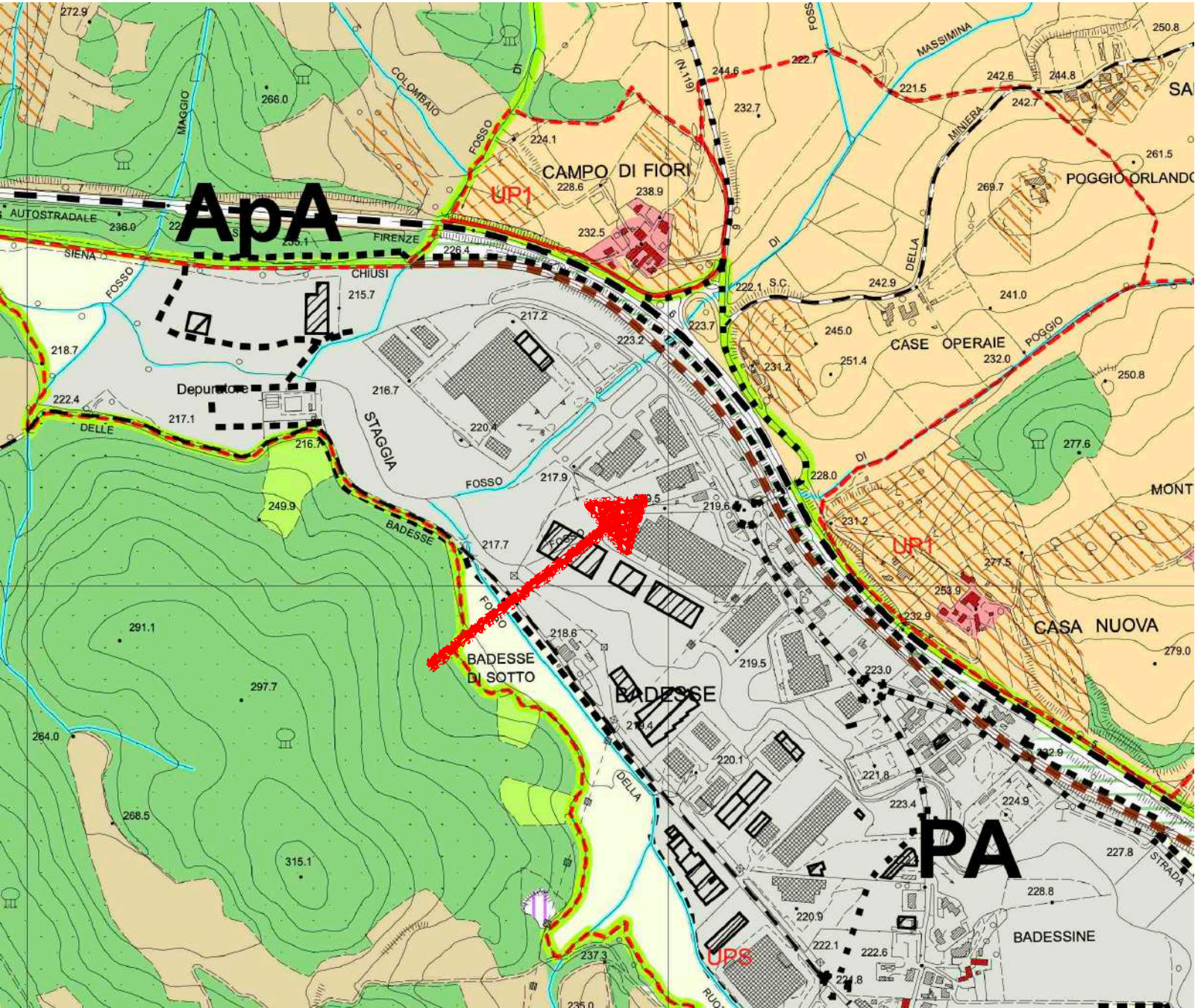
La Variante chiede semplicemente il ripristino delle vecchie caratteristiche, già attribuite all’area dall’attuale e dai precedenti RU, sostenute dall’attuale e dai precedenti PS e dagli studi relativi (VAS), venendo a mancare i rischi legati ad una non messa in sicurezza idraulica dell’area.

Il riottenimento delle piene capacità d’intervento dell’area non porterà impatti significativi sulle risorse territoriali, se non quelle già previste nei precedenti studi, ma porterà ad un significativo miglioramento dell’aspetto sociale ed economico legato alla possibilità dell’aumento della produzione dello stabilimento esistente e alla nascita di nuovi posti di lavoro ad esso collegati.

In sostanza la Variante porterà a:

1. Aggiornamento della cartografia di riferimento del RU con semplice indicazione - *Aree produttive artigianali e/o industriali - Articolo 33 del RU*
2. Deperimetrazione dell’area dalle aree “*Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici*” - *articolo 73 del RU*
3. Eliminazione del *comma 4 quater dell’art. 33 del R.U* dall’area oggetto di variante.

Coerenza con il Piano Strutturale



LEGENDA	
	Sub-Sistemi Ambientali: PA - piani alluvionali e invasi lacustri bonificati (art. 37); RT - ripiani travertinosi (art. 38); C - colline argillose-sabbiose-ciottolose (art. 39); CSI - colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana (art. 40); ApB - rilievi della struttura appenninica / paesaggio del bosco (art. 41); ApA - rilievi della struttura appenninica / paesaggio dell'appoderamento (art. 42)
Sub-sistema funzionale Aree naturali (art. 43):	
	Aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali (art. 47)
	Boschi (art. 48)
	Aree di potenziamento del manto boschivo su aree agricole abbandonate (art. 49)
	Emergenze geologiche: doline di tipo carsico (art. 50)
Sub-sistema funzionale Aree produttive agricole (art. 44):	
	Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati a maglia media (art. 51)
	Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati a maglia larga con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva (art. 51)
	Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia media (art. 52)
	Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 52)
	Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia larga, con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva (art. 52)
	Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana a maglia media (art. 53)
	Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 53)
	Aree agricole della struttura appenninica a maglia media (art. 54)
	Aree agricole della struttura appenninica a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 54)
	Aree agricole della struttura appenninica, radure interne al bosco (art. 54)
Sub-sistema funzionale Aree degli insediamenti (art. 48):	
	Centri del Sistema Urbano Provinciale con indicazione dei tessuti storici e delle emergenze architettoniche puntuali e previsioni insediative del P.R.G. confermate (art. 55)
	Nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali (art. 56)
	Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 1 e delle emergenze architettoniche puntuali (art. 57)
	Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 2 (art. 57)
	Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 3 (art. 57)
	Aree di pertinenza paesistica dei centri del Sistema urbano provinciale (art. 57)
	Aree destinate al turismo all'aria aperta (art. 62)
	Cave previste dal PAERP (art. 22)
	Cave dismesse destinate a risanamento ambientale (art. 67)
	Interventi edilizi puntuali (art. 58)
Sub-sistema funzionale Mobilità e servizi (art. 48)	
Servizi pubblici e di uso pubblico: attrezzature scolastiche ; di interesse comune ; tecnologiche ; cimiteri ; miste/commerciali ; ricettive	
	Strade di progetto, potenziamento di tracciati esistenti e strade in corso di realizzazione (art. 65)
	Strade extraurbane principali (raccordo autostradale Firenze-Siena)
	Strade extraurbane secondarie
	Strade locali
	Direttrici principali dei sentieri individuati dal P.T.C.P. di Siena
	Linea Ferroviaria
	Aggiornamento cartografico dell'edificato

L'area oggetto di Variante e normata come:

Art. 55 – U.T.O.E.: Centri del Sistema Urbano Provinciale

Subsistema Funzionale: Aree degli insediamenti Oggetto

Comprendono le parti di territorio:

- che sono state profondamente trasformate nel tempo con un insieme sistematico di opere che le hanno rese adatte alle varie funzioni connesse all'insediamento accentrato delle comunità locali;

- *che il Piano Strutturale riconferma con modificazioni per le stesse finalità;*
- *comprende le aree a prevalente funzione produttiva edificate interamente o parzialmente o di nuova previsione;*
- *comprende altresì le aree a prevalente destinazione residenziale e/o industriale*

Esse comprendono in particolare i centri e i nuclei edificati con continuità, ivi comprese le aree aperte intercluse, integrati dalle nuove quote di sviluppo previste.

Essendo normalmente di antica formazione, esse hanno registrato nel tempo accrescimenti e trasformazioni che ne hanno modificato e consolidato l'assetto morfologico e funzionale.

In particolare esse:

- *conservano i tessuti e le testimonianze delle varie epoche di sviluppo, talvolta di significativo valore;*
- *sono formate da morfologie differenziate per livello di compiutezza, carico urbanistico, grado di strutturazione, funzioni presenti, ivi comprese quelle di servizio, non sempre fra loro compatibili;*
- *sono integrate da una rete di infrastrutture e di servizi non sempre adeguata in quantità e in qualità alle necessità della popolazione;*
- *in conseguenza del loro sviluppo, contengono al loro interno differenziate qualità ambientali e forme diversificate di degrado.*
- *In funzione di tali diversificati caratteri, delle problematiche conseguenti e degli obiettivi di piano tali aree si articolano in zone specifiche che verranno individuate e perimetrate nel R.U.. I Centri del Sistema Urbano provinciale corrispondono a quelli sottolineati nell'elenco sotto riportato.*

Ai fini della verifica degli standards Urbanistici, insieme ai Centri del S.U.P. sono stati indicati, in una sequenza per aree territoriali significative, "aggregati e nuclei storici", in ragione della prossimità di localizzazione, della complementarità dei servizi e, talora, di previsioni insediative assai limitate o derivanti da previsioni del PRG confermate.

I Centri del S.U.P. comprendono i centri abitati di:

- *Castellina, Pian del Casone, Castello,*
- *Abbadia a Isola, Pieve a Castello, Scorgiano, Strove, **Badesse**, Basciano, Lornano, Poggiolo,*
- *S. Martino, Tognazza, Uopini, Monteresi, Fontebecci/Montarioso, Colombaio, Belverde, Querciagrossa, S.Colomba, Riciano.*

Obiettivi

1. *Tutela delle parti, edificate e non, giudicate nel loro complesso di interesse storico documentario e significative per l'identità culturale del luogo.*
2. *Massimo uso del patrimonio edilizio esistente per il cui recupero dovranno essere attivati politiche e interventi anche di natura finanziaria.*
3. *Consolidamento urbano delle strutture insediative esistenti in tutti i loro aspetti: funzionale, morfologico e di servizio per la popolazione contenendone al tempo stesso l'espansione. Questo dovrà comportare in particolare:*

- *massima utilizzazione delle capacità residue presenti nei centri abitati,*
 - *potenziamento del carico urbanistico dei centri abitati in termini complessivi e mirati per le singole loro parti;*
 - *specializzazione funzionale di alcune aree strategicamente posizionate nel centro abitato.*
4. *Miglioramento della qualità ambientale urbana in tutti i suoi aspetti: funzionale, ambientale, morfologico, soprattutto attraverso la riqualificazione e l'incremento degli standards urbanistici. In particolare dovrà essere attivata la riqualificazione morfologica delle aree non sufficientemente strutturate, disorganiche e interstiziali anche mediante incremento del carico urbanistico.*
 5. *Completamento delle zone comprese nei piani per gli insediamenti produttivi approvati con possibilità di una loro compatibile integrazione e razionalizzazione, riqualificazione dell'ambiente costruito e delle infrastrutture*
 6. *Conferma delle altre aree produttive ritenute compatibili con la morfologia del tessuto nel quale ricadono.*
 7. *Ampliamento del campo delle funzioni compatibili all'interno dell'unità, tenuto conto del carattere delle attività insediate nel comune.*
 8. *Confermare su scala territoriale il dimensionamento del PS 2004/2009 e di non modificare il perimetro delle UTOE (Art. 55), salvo piccoli aggiustamenti, correzioni cartografiche e/o inserimento di opere pubbliche o di interesse pubblico.*
 9. *Perseguire l'obiettivo di diversificazione delle funzioni all'interno dei centri abitati, tenendo conto del processo ormai avviato di riqualificazione e valorizzazione degli stessi, gli obiettivi e linee guida del nuovo PS in coerenza con il disegno urbano e con il disegno di insieme del paesaggio*

Funzioni compatibili

Sono previste e ammesse le seguenti funzioni: residenza, attività produttive (limitatamente a piccole attività artigianali funzionali alla residenza), commerciali, terziarie-direzionali, ricettive, aree per servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico e per la mobilità carrabile e pedonale.

Attività produttive ivi compresa la possibilità della residenza strettamente funzionale all'attività; Attività commerciali ivi compresa la possibilità della residenza strettamente funzionale all'attività;

Attività di intrattenimento e svago, limitatamente all'interno delle zone produttive (industriali- artigianali);

Allevamenti intensivi esistenti;

- *E' ammesso il cambio di destinazione da 'industriale' a 'commerciale' fatta salva l'osservanza degli specifici standards previsti dalla normativa nazionale e regionale.*
- *Non sono ammessi, per ovvi motivi igienico-sanitari, i piccoli allevamenti domestici (polli, conigli, maiali, ecc.).*

Riferimenti normativi

Il sistema è disciplinato, con limitazioni diverse per le unità territoriali organiche elementari e con le modalità definite nel R.U., dalle leggi nazionali:

- *L. 17.08.42 n. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni,*
- *L. 18.04.62 n. 167 e sue successive modificazioni e integrazioni, D.M. 02.04.68 n. 1444,*
- *L. 22.10.71 n. 865 e sue successive modificazioni e integrazioni,*
- *L. 05.08.78 n. 457,*

Strategie d'intervento

- *possibilità di prevedere nuove edificazioni in continuità dei tessuti urbani esistenti aventi la caratteristica di completamento anche in relazione a spazi pubblici e alla mobilità elementare;*
- *riconversione in abitativo o in servizi di tutte quelle previsioni in genere a carattere turistico- ricettivo che nel lungo termine non hanno trovato attuazione;*
- *verifica e conferma delle previsioni esistenti e non attuate, attraverso la verifica delle opere a carico dei privati;*
- *verifica sulle aree di proprietà comunale e loro valorizzazione;*
- *riconoscimento di particolari aggregati a carattere abitativo ricadenti in zona boscata o agricola, in genere caratterizzati da costruzioni di recente costruzione (anni '60), da sottoporre ad apposita disciplina che ne consenta la riqualificazione;*
- *riqualificazione energetica degli edifici ricadenti nelle zone omogenee ed eterogenee (Art. 29 delle NTA del RU) e possibilità di aumento del numero delle unità immobiliari anche mediante modesti ampliamenti volumetrici o riconversione di spazi accessori alle abitazioni.*

La sostenibilità di tali obiettivi è determinata, in genere, dal miglioramento della mobilità, sia in termini di riordino della viabilità comunale in relazione ai comuni limitrofi, di previsione di viabilità secondaria di by-pass a livello di frazione, potenziamento della mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali) e sua integrazione con i servizi e le attrezzature di scala locale.

Individuazione degli incrementi residenziali

La capacità insediativa massima ammissibile in ciascuna area territoriale significativa è definita dalle tabelle contenute nel presente articolo.

Il dimensionamento degli incrementi demografici di cui alle successive Tabelle, è stato elaborato sulla base dello standard di 160 mc/ab, tenendo conto che alla progressiva diminuzione del nucleo familiare non corrisponde, linearmente, la riduzione della superficie media degli alloggi.

Per quanto riguarda le aree industriali, si precisa la seguente strategia:

*Le aree produttive presenti nel territorio comunale, e confermate, sono tre – Pian del Casone, **Badesse**, Castellina Scalo – tutte localizzate in prossimità della SGC Firenze-Siena;.*

*In relazione all'importanza ed alla densità produttiva, i tre ambiti confermati sono così classificati: Pian del Casone è da considerarsi di interesse provinciale, **Badesse di interesse sovracomunale**, Castellina Scalo di interesse comunale.*

Le residue realtà produttive di livello locale ancora presenti in modo più o meno sparso specie nella zona sudest del territorio comunale (in genere in prossimità della Cassia) potranno continuare a svolgere le loro attività, ma solo all'interno degli stabilimenti esistenti, escludendo ampliamenti od espansioni. Per le strutture ormai in disuso o abbandonate è prevista la riconversione e la riqualificazione fisico funzionale in servizi o attrezzature oppure la riconversione ad uso residenziale se compatibile.

Per i tre ambiti produttivi vengono individuate le seguenti strategie:

*- Per **Badesse** non si prevedono nuove aree di intervento, ma vengono individuati le seguenti previsioni: la possibilità di realizzare attività produttive nell’area di attrezzature per la logistica (vicino al depuratore comunale), la dismissione delle attività produttive – e la loro trasformazione in commerciale e servizi – in quei capannoni esistenti più prossimi alla zona residenziale della frazione, con la finalità di realizzare un sistema attrezzato lineare quale elemento base per la riorganizzazione della frazione di Badesse. Dal punto di vista viario si ritiene strategicamente importante il potenziamento di Via P. Nenni e dell’attraversamento dello Staggia per servire direttamente l’area produttiva evitando al traffico pesante l’attraversamento del centro abitato. **L’area interessata dall’ex PIP di Badesse potrà essere riconsiderata come zona di completamento (con indice massimo di copertura fino ala 60%) a seguito di verifica degli standard anche in relazione alle limitazioni derivanti dal rischio idraulico, da attuarsi proceduralmente con una variante al RU.***

Prescrizioni e indirizzi per i Centri del Sistema Urbano Provinciale:

3- BADESSE

L’area di Badesse si caratterizza per la vocazione prettamente produttiva-industriale del fondovalle cui si affianca, attraverso un processo in via di consolidamento, di tipo residenziale.

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Presenta, a scala minore, caratteristiche storiche e territoriali simili a Castellina: la localizzazione nel fondovalle dello Staggia, con analoghi problemi (in corso di risoluzione) di esondazione, in questo caso incrementati dal Fosso della Ruota; ottime opportunità di collegamenti (ferrovia con fermata, svincolo della Superstrada, provinciale per Siena, strada comunale di collegamento, prevista in potenziamento, con la Cassia e il Castello), che sono state alla base di uno sviluppo industriale , in questo caso nel dopoguerra, che ha innescato processi di crescita residenziale. Non sono presenti tessuti edilizi o funzioni aggregative di antica formazione, se non un piccolo nucleo con cappella posto nella parte sud, alcune case coloniche e qualche edificio isolato del primo '900.

Valori naturalistici e storico-culturali

I valori naturalistici sono limitati ai corsi e ai fondovalle del Fosso della Ruota e dello Staggia, per il quale è stato prevista una destinazione a Parco fluviale per tutto il tratto corrispondente allo sviluppo della frazione da nord-ovest a sud-est, in corrispondenza del campo sportivo.

I valori storico-architettonici, circoscritti ai nuclei di cui si è detto, sono tutelati dalle relative classificazioni; in particolare viene tutelato anche l'isolato, stretto e lungo, addossato alla ferrovia, sia per gli edifici esistenti che per i caratteri del paesaggio agrario.

Viabilità

Gli elementi di innovazione riguardano il potenziamento, realizzato, della strada comunale di collegamento con la Cassia e il Castello e il raccordo tra questa e la zona industriale a nord con formazione del ponte sullo Staggia, modificando la previsione del Piano Marchetta.

Scelte di disegno urbanistico

Riguardano il potenziamento dell'area centrale della frazione con la formazione di addizioni edilizie residenziali che vengano a costituirsi come un ampliamento organico dell'edificato più recente.

Servizi

Sono confermati quelli esistenti e l'area sportiva che viene ampliata notevolmente e si costituirà come testata del Parco fluviale.

Come da tabella riportata

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

La riorganizzazione di Badesse viene affidata ad un doppio sistema attrezzato, sviluppato su due assi tra loro perpendicolari: il primo, l'asse sud-nord, ha caratteristiche più urbane, il secondo, l'asse est-ovest, ha caratteristiche più naturalistiche (parco fluviale).

- *asse sud-nord, è rappresentato da una fascia di servizi (fascia filtro) posta tra la zona industriale ad ovest e la zona residenziale ad est, da realizzare con le seguenti azioni:*
 - a) riconversione ad attività commerciali e direzionali di alcuni capannoni industriali;*
 - b) realizzazione di nuove strutture a servizi, quali la chiesa, la piazza, parcheggi, verde urbano ecc.;*

- *asse est-ovest, è rappresentato dal Parco fluviale che si prevede di attrezzare con nuovi servizi ; questi nuovi servizi rappresentano la testata sul Parco fluviale dell'asse attrezzato (zona filtro con servizi e commercio) individuato come elemento separatore tra la zona industriale e la zona residenziale di Badesse. Queste previsioni non rappresentano una negazione del parco fluviale, semmai una sua modifica per conferirgli maggiore valenza urbana, arricchendo l'aspetto naturalistico con attrezzature non solo sportive (che comunque vengono potenziate estendo il parco fino al ponte Ottarchi) ma anche sociali, culturali e ricreative.*

“La testata dell'asse filtro sud-nord sul sistema parco fluviale” viene riconosciuta come un'area strategicamente importante con la previsione di attrezzare una fascia intorno al fiume, con servizi sportivi, sociali, culturali e ricreativi, nel rispetto dei vincoli idraulici e naturalistici.

*La variante presentata si allinea con quanto espresso nella norme sopra esposto, come meglio evidenziato nelle parti sopra in grassetto dove si specifica: **L'area interessata dall'ex PIP di Badesse potrà essere riconsiderata come zona di completamento (con indice massimo di copertura fino al 60%) a seguito di verifica degli standard anche in relazione alle limitazioni derivanti dal rischio idraulico, da attuarsi proceduralmente con una variante al RU.***

Tolto quindi il rischio idraulico, come da progetto di “autotutela idraulica” allegato, si può ad andare a riutilizzare le potenzialità del lotto già previste.

Coerenza con la Valutazione Ambientale Strategica

In merito a quanto espresso nella Relazione di Sintesi e Rapporto ambientale della VAS, estraiamo i seguenti passi:

3. LA FASE DI ACQUISIZIONE E ANALISI

La fase di acquisizione delle osservazioni è iniziata dal momento della pubblicazione sul BURT dell'adozione dei piani urbanistici e si è protratta sino a marzo 2014.

Sono state formulate osservazioni e contributi da parte di soggetti privati, da parte della Regione Toscana, dell'Amministrazione provinciale, dall'Ufficio del genio Civile, dall'Autorità di Bacino Arno, Ato Ombrone, Acquedotto del Fiora; di esse si fornisce il quadro completo nei documenti

“Elenco osservazioni e controdeduzioni...” dei progettisti relativi rispettivamente al P.S. e al R.U. e osservazioni della Regione Toscana hanno riguardato le relazioni fra piani comunali e disposizioni dei piani sovraordinati con riferimento a diverse previsioni.

Regione e Provincia hanno puntualmente evidenziato i punti di apparente contrasto fra prima versione delle NTA e il complesso delle norme sovraordinate, soprattutto in prospettiva di tutela del paesaggio.

Le osservazioni hanno riguardato aspetti paesaggistici e di tipologie edilizie previste dagli insediamenti. Tali aspetti sono stati adeguati alle richieste della R.T.

Le osservazioni della Provincia di Siena portate direttamente ai progettisti hanno riguardato la coerenza fra R.U. e P.S., le relazioni fra i due piani urbanistici e P.T.C., la disciplina del territorio rurale, gli standard, alcuni aspetti normativi e le scelte inerenti le fonti rinnovabili, i regime di alcuni corsi d'acqua e il rischio idraulico per il quale rimangono condizionamenti alla pianificazione. Ad esse i progettisti e gli incaricati degli studi geologici hanno dato risposta.

Le osservazioni della Provincia e della Regione hanno interessato la VAS per i seguenti tre aspetti:

- 1. la valutazione delle risorse essenziali del territorio*
- 2. Il dimensionamento sia del P.S. che del R.U., trasmesso dai progettisti,*
- 3. Valutazioni su alcune previsioni ritenute particolarmente impattanti, peraltro evidenziate in sede di Rapporto Ambientale e nella Relazione di Sintesi non tecnica.*

In sintesi si riportano le modifiche apportate alle varianti al PS ed al RU in recepimento delle osservazioni pervenute:

Piano Strutturale

*In fase di approvazione, in recepimento soprattutto delle osservazioni e contributi pervenuti dalla Regione Toscana e della Provincia sono state apportate lievi modifiche cartografiche e normative. In particolare la possibilità di interventi di trasformazione urbanistica in territorio aperto, in contrasto – così come era stata a suo tempo indicata – con il PIT e con il PTCP, è stata posta dal nuovo P.S. ad una verifica di carattere generale sullo stato di degrado paesaggistico del territorio aperto da attuarsi non attraverso alcuni interventi puntuali ma attraverso una specifica variante al Regolamento Urbanistico. **Allo stesso modo sono state fornite indicazioni al R.U. per quanto riguarda la soluzione delle problematiche presenti all'interno dell'area industriale di Badesse** e la possibilità di un potenziamento della viabilità di by-pass nella zona di Montarioso.*

Regolamento Urbanistico

Perché in contrasto con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale e con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale non sono state confermate le seguenti previsioni:

Così come nella frazione di Badesse, già oggetto di studi idraulici approvati e di opere di messa in sicurezza, i documenti di adozione della variante avevano evidenziato nell'area industriale in riva destra dello Staggia alcune zone interessate da fenomeni di allagamento, a seguito di un forte evento atmosferico verificatosi alla fine del maggio 2013; i conseguenti approfondimenti, eseguiti durante il processo di approvazione, hanno determinato l'individuazione di un'area, rappresentata nella Tav. C5 del R.U., da equiparare ad "un'area di fondovalle per la quale non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino"; all'interno di tale area la validità della previsione urbanistica rimane subordinata all'esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino e fino a tale momento sulla stessa sussiste uno specifico regime di salvaguardia riportato al comma 4 quater dell'art. 33 del R.U.

... per le nuove previsioni derivanti dagli stralci sopraelencati, sono state sottoposte a riadozione, e di conseguenza alla ripubblicazione, al fine di consentire un corretto iter procedurale ed informativo delle nuove previsioni, e cioè:

- per quanto riguarda la zona di Badesse in riva destra dello Staggia soggetta a riadozione vale la disciplina di cui al comma 4 quater dell'art. 33 del R.U;

comma 4 quater dell'art. 33 del R.U recita:

4. quater) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI vale la seguente disciplina di salvaguardia:

la validità della previsione urbanistica è subordinata all’esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino, che determineranno la pericolosità idraulica dell’area o la sua situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $t_r=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso.

Analizzato quanto sopra indicato, possiamo dire che le problematiche nella zona di Badesse, relativamente alla possibilità di riottenimento delle caratteristiche proprie dettate dall’articolo 33 delle NTA in ragione di indici e di capacità edificatoria, siano legate agli studi e alle risoluzioni delle criticità dell’area dal punto di vista idraulico, problematiche risolte con le opere proposte nella seguente Variante allo strumento urbanistico.

Coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica

All’interno del P.C.C.A., l’area oggetto di Variante, si trova in Classe V “Aree prevalentemente industriali” con limite immissioni:

- Diurno (6-22) 70 dB(A)
- Notturmo (22-6) 60 dB(A)

Visto quanto sopra esposto la Variante non va ad incidere con tali parametri quindi risulta coerente con i contenuti del P.C.C.A.

Norme Tecniche Di Attuazione (RUC) - Stato Vigente

Art. 33 – Aree produttive artigianali e/o industriali

- 1) Sono le aree in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione individuate ai sensi dell’art. 62 del Piano strutturale.
- 2) All’interno di tali aree distinte in cartografia in scala 1/2000 con apposita campitura, sono ammesse le seguenti attività:

- industriale
- artigianale
- commercio all’ingrosso
- funzioni commerciali con esclusione del commercio al dettaglio, per una percentuale non superiore al 10% della superficie fondiaria dell’ambito di riferimento;

- commercio di autovetture e di materiali ingombranti

- deposito coperto

- depositi all’aperto residenza di servizio alla produzione:

Potrà essere realizzato una unità immobiliare ad uso abitativo per ogni permesso di costruire rilasciato. L’ unità immobiliare abitativa non potrà eccedere il 10% della superficie produttiva di progetto e comunque dovrà essere ricompresa tra una superficie minima (SUL) di mq. 65 e massima (SUL) di 100 mq.

Tav. C5: Uso e Disegno del Suolo - Badesse - scala 1:2.000

 **Articolo 33 - Aree produttive artigianali e/o industriali**

 **Articolo 73 - Aree soggette a rischio prive di studi idraulici**

 **Linea di delimitazione dell’area soggetta a Variante**

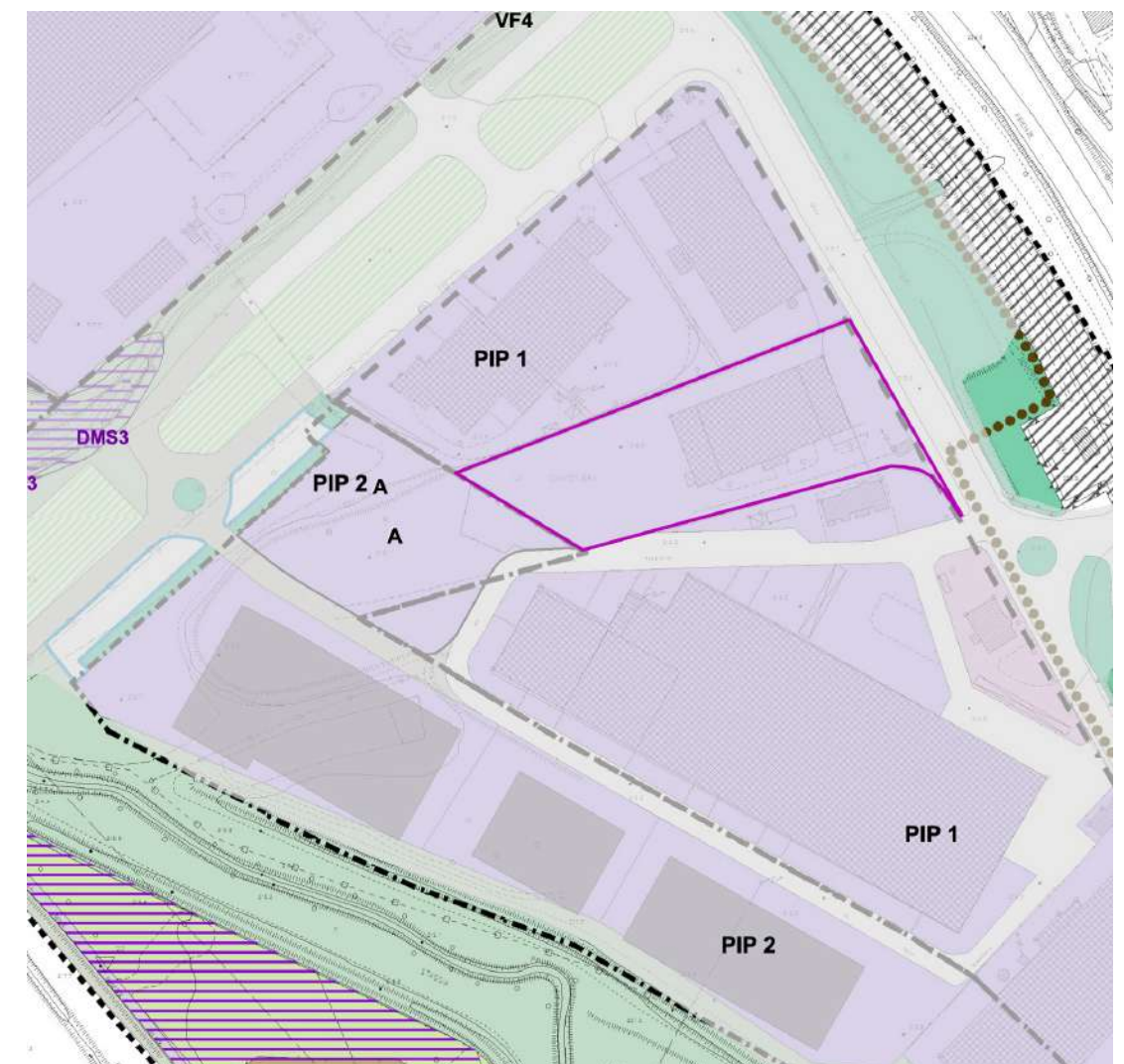
- depositi all’aperto residenza di servizio alla produzione:

Potrà essere realizzato una unità immobiliare ad uso abitativo per ogni permesso di costruire rilasciato. L’ unità immobiliare abitativa non potrà eccedere il 10% della superficie produttiva di progetto e comunque dovrà essere ricompresa tra una superficie minima (SUL) di mq. 65 e massima (SUL) di 100 mq.

- direzionale

- bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive se previste nelle norme di comparto parcheggio a servizio delle attività ammesse.

Nelle aree produttive è vietato l’insediamento di aziende a rischio rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai



limiti indicati nell'Allegato 1 del D.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato e integrato dal D.lgs 21 settembre 2005 n. 238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L. e dell'A.R.P.A.T..

Per le aree produttive ricadenti in aree sensibili di Classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi, sono da ritenersi incompatibili i seguenti usi e le seguenti attività:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche e aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti.

Nelle aree sensibili di Classe 1 devono essere prese misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti. Su tali aree, per le attività già in essere e per eventuali aggiornamenti del ciclo produttivo delle stesse, la ditta deve conseguire idonea certificazione ambientale del processo produttivo.

2bis) Per le attività produttive è ammessa l'utilizzo di uno spazio per l'esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Le presenti norme distinguono le aree produttive in aree di completamento, aree di espansione e patrimonio edilizio esistente:

3bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- g) sostituzione edilizia
- l) superamento barriere architettoniche

Per adeguamenti funzionali degli edifici esistenti è consentito un ampliamento "una tantum" fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente, ma fatti

salve le distanze dai limiti di proprietà e di zona. E' consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi previsti nelle aree produttive di completamento si attuano tramite intervento diretto.

In tali aree sono ammessi:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente punto 3bis
- l’ampliamento per adeguamenti igienico funzionali di cui al precedente punto 3bis
- il completamento tramite nuova edificazione secondo i seguenti parametri:
- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria;
- numero di piani destinati all’attività produttiva non superiore a 2, le funzioni tecnico amministrative dei locali produttivi non superiori a 3;
- altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5 e distanza minima dal bordo stradale pari a m 10;

4 bis) Nelle aree produttive di completamento, i lotti ineditati individuati nelle tavole 1:2000 con la lettera A sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4; i lotti contrassegnati con la lettera B sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 ad eccezione della superficie coperta massima che non può superare il 50% della superficie fondiaria.

i lotti contrassegnati con la lettera C sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 e ad una superficie coperta massima pari al 60% della superficie fondiaria così come individuata con perimetro viola nelle tav. 1:2000 di R.U.

Per ogni lotto in edificato, sarà possibile per rispondere ad esigenze funzionali dell’attività, costruire in aderenza o in prossimità (in questo caso nel rispetto delle distanze minime) all’edificio posto nel lotto adiacente, purché appartenente alla disciplina urbanistica di cui al comma 4).

4 ter) Per le aree produttive facenti parte dell’ex P.I.P. di Badesse non è consentito l’ampliamento dell’attuale superficie produttiva coperta; per tali aree sono consentiti eventuali adeguamenti degli edifici esistenti tramite adeguamenti funzionali “una tantum” di cui al precedente comma 3bis, previa autorizzazione del proprietario superficiario dell’area.

4. quater) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI vale la seguente disciplina di salvaguardia:

- la validità della previsione urbanistica è subordinata all’esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino, che determineranno la pericolosità idraulica dell’area o la sua situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $t_r=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso.

4 quinquies) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011. nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS la validità della previsione urbanistica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica sul Fosso Ruota. Fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno $Tr=200$ anni le previsioni sono limitate secondo le condizioni di fattibilità idraulica assegnate, conseguenti alla pericolosità per eventi con tempo di ritorno $Tr=30$ anni o $Tr=200$ anni del Fosso Ruota.

Successivamente alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica, una specifica Variante Urbanistica permetterà l'assegnazione dei vari gradi di Fattibilità alle previsioni.

5) per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con strutture leggere: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere impermeabile nel rispetto del rispetto di copertura e delle norme sulla permeabilità dei suoli.

6) Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico nelle schede Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente eventualmente presenti all'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui al capo II.

7) Nelle aree produttive di espansione (DE) gli interventi sono subordinati a un piano attuativo ai sensi della L. 865/71 o mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata. Per tali piani il Regolamento urbanistico definisce i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- numero dei piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2 altezza massima m 8 escluso i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10; distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5;

Il piano attuativo potrà derogare al limite di altezza di m. 8 nel caso siano esplicitamente previsti cicli produttivi che richiedono altezze maggiori.

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

8) Le aree produttive di espansione individuate dal Regolamento urbanistico sono le seguenti e per esse valgono le prescrizioni appresso specificate:

Area **DE 2** Località **Gabbricce**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento dell'area industriale di Gabbricce. DESTINAZIONI D'USO: funzioni di cui al comma 2) del presente articolo ivi compreso le attività di bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive, parcheggio a servizio delle attività ammesse PRESCRIZIONI PARTICOLARI per il piano attuativo:

- gli edifici dovranno essere allineati ed avere per quanto possibile, una omogeneità di linguaggio architettonico;

- recinzioni e l’arredo arboreo dovranno essere unitari in tutto l’insediamento;
- mantenimento delle alberature di alto fusto presenti lungo il tracciato della strada vicinale del palazzo alle Frigge;
- le aree indicate come viabilità, verde urbano e parcheggi all’interno del comparto individuato nella tavola 1/2.000 hanno carattere orientativo e dovranno essere adeguatamente alberate e realizzate con superfici drenanti.

Previsione di un’area di ristoro con bar e ristorazione a servizio delle attività produttive

Per tutto il periodo di validità del R.U. (5 anni) almeno il 50 % dell’area sarà riservata al trasferimento di attività produttive già localizzate nel Comune appartenenti allo SMAS. Eventuali eccezioni a questa norma dovranno essere preventivamente autorizzate dall’Amministrazione Comunale. Potranno essere definiti accordi di pianificazione con altri comuni dell’Area Senese finalizzati al trasferimento di attività produttive nell’area in oggetto.

9) Nelle aree produttive, è consentita l’apposizione di pannelli solari o fotovoltaici ad integrazione delle coperture dei fabbricati industriali e delle cover-car o tettoia a servizio dell’attività.

Sono di seguito elencati gli interventi di variante effettuati attraverso lo strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definitivamente approvate ed in corso di realizzazione, i cui parametri vengono confermati:

Zona 1

Intervento n. 2 Località Le Frigge

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso deposito, come da variante SUAP n. 2 (P. 652),

PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 30.584, superficie coperta di mq. 3.730 altezza non superiore a mt. 10,00

Intervento n. 3 Località Le Frigge

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso magazzino per il deposito di prodotti destinati al commercio all’ingrosso, come da variante

SUAP n. 2 (P. 653), PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 32.441 , superficie coperta di mq. 3.738 altezza non superiore a mt. 9,00

Art. 73 – Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici

Per le aree di Fondovalle, per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti Autorità di Bacino, potenzialmente o documentatamente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno o deflusso difficoltoso delle acque, sono ammessi solo interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, Manutenzione ordinaria e straordinaria. Le aree di fondovalle interessate da Studi Idraulici approvati sono Pian del Casone, Castellina Scalo e Badesse con esclusione dell'area Nord.

Per l'area di Badesse Nord, in cui si è verificato un evento di piena nel maggio 2013, che ha allagato, con battenti variabili ma inferiori a 40 cm, aree poste a valle di opere idrauliche, collaudate e tarate per piene con TR 200 anni, si è reso necessario rivedere le classificazioni di pericolosità idraulica approvate sia dall'Autorità di Bacino Arno, che dal Genio Civile. Nell'area compresa tra le opere idrauliche sul Fosso Orlando e sul Fosso Massimina, allo sbocco del Fosso Campo Fiori, e la sponda destra del T. Staggia, è stata ricostruita l'area interessata dall'evento di piena, definita a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (I.4), l'area circostante compresa tra la quota 222 m s.l.m. e l'argine destro dello Staggia, è stata classificata a Pericolosità Idraulica Elevata I.3.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale definire in modo univoco la situazione idraulica dell'area, mediante la stesura di uno specifico studio idraulico relativo alla interazione tra i fossi Orlandi, Massimina e Campo Fiori, con le opere idrauliche esistenti, la rete di canali posta a valle, e il T. Staggia. Tale studio sarà condotto a corredo di specifica Variante Urbanistica, e dovrà essere approvato dalle competenti autorità idrauliche.

Allo stato attuale delle conoscenze, nelle aree classificate a Pericolosità Idraulica Elevata o Molto Elevata con criteri geometrici o storico-documentali, non è possibile pianificare o prevedere interventi diversi dal Restauro, Risanamento Conservativo o Manutenzione.

Norme Tecniche Di Attuazione (RUC) - Stato di Variante

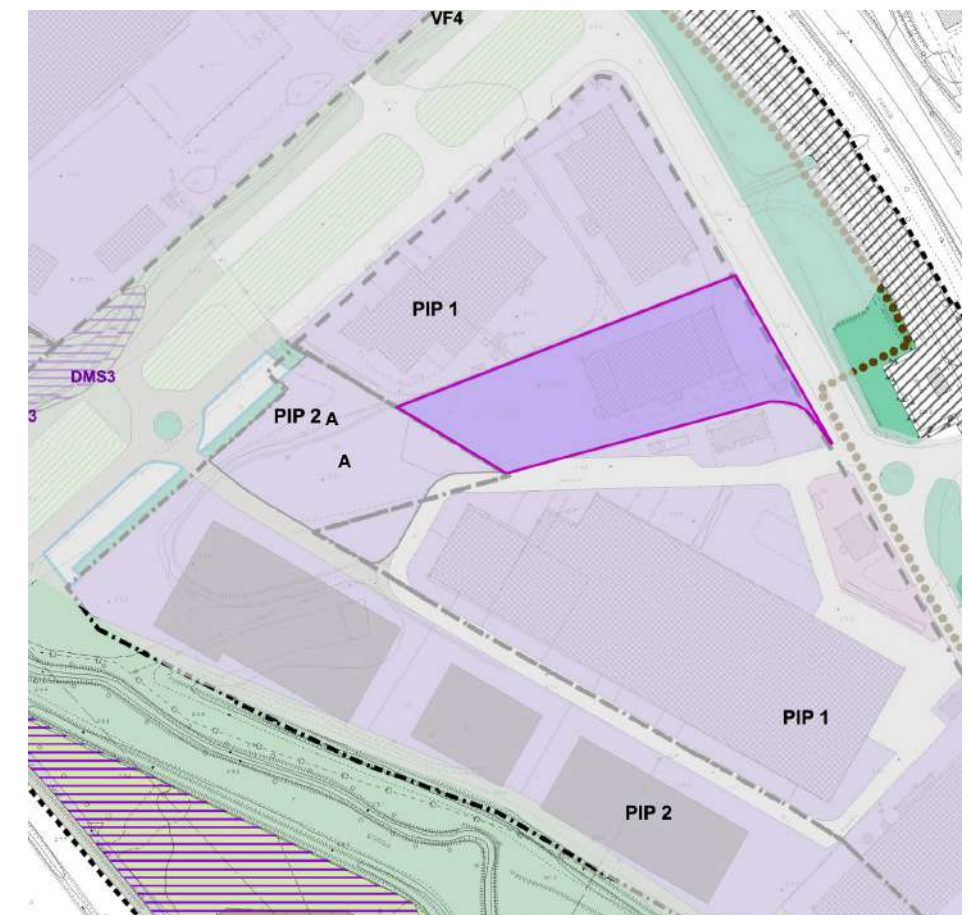
La Variante andrà ad incidere non sugli articoli per come scritti ma semplicemente andando ad eliminare l'Art. 73 dall'area oggetto di variante, facendo rimanere solo l'art. 33, per come già strutturato, a normare l'area medesima.

Art. 33 – Aree produttive artigianali e/o industriali

Tav. C5: Uso e Disegno del Suolo - Badesse - scala 1:2.000

 **Art. 33 – Aree produttive artigianali e/o industriali**

 **Linea di delimitazione dell'area soggetta a Variante**



Stato di Variante

1) Sono le aree in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione individuate ai sensi dell’art. 62 del Piano strutturale.

2) All'interno di tali aree distinte in cartografia in scala 1/2000 con apposita campitura, sono ammesse le seguenti attività:

- industriale

- artigianale

- commercio all’ingrosso

- funzioni commerciali con esclusione del commercio al dettaglio, per una percentuale non superiore al 10% della superficie fondiaria dell’ambito di riferimento;

- commercio di autovetture e di materiali ingombranti

- deposito coperto

- depositi all’aperto residenza di servizio alla produzione:

Potrà essere realizzato una unità immobiliare ad uso abitativo per ogni permesso di costruire rilasciato. L’ unità immobiliare abitativa non potrà eccedere il 10% della superficie produttiva di progetto e comunque dovrà essere ricompresa tra una superficie minima (SUL) di mq. 65 e massima (SUL) di 100 mq.

- direzionale

- bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive se previste nelle norme di comparto parcheggio a servizio delle attività ammesse.

Nelle aree produttive è vietato l’insediamento di aziende a rischio rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell’Allegato 1 del D.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato e integrato dal D.lgs 21 settembre 2005 n. 238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all’art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l’esercente l’attività dimostri che, per l’introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l’esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell’Azienda U.S.L. e dell’A.R.P.A.T..

Per le aree produttive ricadenti in aree sensibili di Classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi, sono da ritenersi incompatibili i seguenti usi e le seguenti attività:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche e aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l’impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti.

Nelle aree sensibili di Classe 1 devono essere prese misure tese ad evitare l’infiltrazione di sostanze inquinanti. Su tali aree, per le attività già in essere e per eventuali aggiornamenti del ciclo produttivo delle stesse, la ditta deve conseguire idonea certificazione ambientale del processo produttivo.

2bis) Per le attività produttive è ammessa l’utilizzo di uno spazio per l’esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Le presenti norme distinguono le aree produttive in aree di completamento, aree di espansione e patrimonio edilizio esistente:

3bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- g) sostituzione edilizia
- l) superamento barriere architettoniche

Per adeguamenti funzionali degli edifici esistenti è consentito un ampliamento “una tantum” fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente, ma fatti

salve le distanze dai limiti di proprietà e di zona. E’ consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi previsti nelle aree produttive di completamento si attuano tramite intervento diretto.

In tali aree sono ammessi:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente punto 3bis
- l’ampliamento per adeguamenti igienico funzionali di cui al precedente punto 3bis
- il completamento tramite nuova edificazione secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria;
- numero di piani destinati all'attività produttiva non superiore a 2, le funzioni tecnico amministrative dei locali produttivi non superiori a 3;
- altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5 e distanza minima dal bordo stradale pari a m 10;

4 bis) Nelle aree produttive di completamento, i lotti ineditati individuati nelle tavole 1:2000 con la lettera A sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4; i lotti contrassegnati con la lettera B sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 ad eccezione della superficie coperta massima che non può superare il 50% della superficie fondiaria.

i lotti contrassegnati con la lettera C sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 e ad una superficie coperta massima pari al 60% della superficie fondiaria così come individuata con perimetro viola nelle tav. 1:2000 di R.U.

Per ogni lotto in edificato, sarà possibile per rispondere ad esigenze funzionali dell'attività, costruire in aderenza o in prossimità (in questo caso nel rispetto delle distanze minime) all'edificio posto nel lotto adiacente, purché appartenente alla disciplina urbanistica di cui al comma 4).

4 ter) Per le aree produttive facenti parte dell'ex P.I.P. di Badesse non è consentito l'ampliamento dell'attuale superficie produttiva coperta; per tali aree sono consentiti eventuali adeguamenti degli edifici esistenti tramite adeguamenti funzionali "una tantum" di cui al precedente comma 3bis, previa autorizzazione del proprietario superficiario dell'area.

4. quater) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI vale la seguente disciplina di salvaguardia:

- la validità della previsione urbanistica è subordinata all'esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino, che determineranno la pericolosità idraulica dell'area o la sua situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $tr=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

4 quinquies) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011. nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS la validità della previsione urbanistica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica sul Fosso Ruota. Fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno $Tr=200$ anni le previsioni sono limitate secondo le condizioni di fattibilità idraulica assegnate, conseguenti alla pericolosità per eventi con tempo di ritorno $Tr=30$ anni o $Tr=200$ anni del Fosso Ruota.

Successivamente alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica, una specifica Variante Urbanistica permetterà l'assegnazione dei vari gradi di Fattibilità alle previsioni.

5) per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con strutture leggere: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere impermeabile nel rispetto del rispetto di copertura e delle norme sulla permeabilità dei suoli.

6) Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico nelle schede Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente eventualmente presenti all'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui al capo II.

7) Nelle aree produttive di espansione (DE) gli interventi sono subordinati a un piano attuativo ai sensi della L. 865/71 o mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata. Per tali piani il Regolamento urbanistico definisce i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- numero dei piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2 altezza massima m 8 escluso i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10; distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5;

Il piano attuativo potrà derogare al limite di altezza di m. 8 nel caso siano esplicitamente previsti cicli produttivi che richiedono altezze maggiori.

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

8) Le aree produttive di espansione individuate dal Regolamento urbanistico sono le seguenti e per esse valgono le prescrizioni appresso specificate:

Area **DE 2** Località **Gabbricce**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento dell'area industriale di Gabbricce. DESTINAZIONI D'USO: funzioni di cui al comma 2) del presente articolo ivi compreso le attività di bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive, parcheggio a servizio delle attività ammesse PRESCRIZIONI PARTICOLARI per il piano attuativo:

- gli edifici dovranno essere allineati ed avere per quanto possibile, una omogeneità di linguaggio architettonico;
- recinzioni e l'arredo arboreo dovranno essere unitari in tutto l'insediamento;
- mantenimento delle alberature di alto fusto presenti lungo il tracciato della strada vicinale del palazzo alle Frigge;

- le aree indicate come viabilità, verde urbano e parcheggi all'interno del comparto individuato nella tavola 1/2.000 hanno carattere orientativo e dovranno essere adeguatamente alberate e realizzate con superfici drenanti.

Previsione di un'area di ristoro con bar e ristorazione a servizio delle attività produttive

Per tutto il periodo di validità del R.U. (5 anni) almeno il 50 % dell'area sarà riservata al trasferimento di attività produttive già localizzate nel Comune appartenenti allo SMAS. Eventuali eccezioni a questa norma dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Potranno essere definiti accordi di pianificazione con altri comuni dell'Area Senese finalizzati al trasferimento di attività produttive nell'area in oggetto.

9) Nelle aree produttive, è consentita l'apposizione di pannelli solari o fotovoltaici ad integrazione delle coperture dei fabbricati industriali e delle cover-car o tettoia a servizio dell'attività.

Sono di seguito elencati gli interventi di variante effettuati attraverso lo strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definitivamente approvate ed in corso di realizzazione, i cui parametri vengono confermati:

Zona 1

Intervento **n. 2** Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso deposito, come da variante SUAP n. 2 (P. 652),

PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 30.584, superficie coperta di mq. 3.730 altezza non superiore a mt. 10,00

Intervento **n. 3** Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso magazzino per il deposito di prodotti destinati al commercio all'ingrosso, come da variante SUAP n. 2 (P. 653), PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 32.441 , superficie coperta di mq. 3.738 altezza non superiore a mt. 9,00

~~Art. 73 – Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici~~

~~Per le aree di Fondovalle, per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti Autorità di Bacino, potenzialmente o documentatamente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno o deflusso difficoltoso delle acque, sono ammessi solo interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, Manutenzione ordinaria e straordinaria. Le aree di fondovalle interessate da Studi Idraulici approvati sono Pian del Casone, Castellina Scalo e Badesse con esclusione dell'area Nord.~~

~~Per l'area di Badesse Nord, in cui si è verificato un evento di piena nel maggio 2013, che ha allagato, con battenti variabili ma inferiori a 40 cm, aree poste a valle di opere idrauliche, collaudate e tarate per piene con TR 200 anni, si è reso necessario rivedere le classificazioni di pericolosità idraulica approvate sia dall'Autorità di Bacino Arno,~~

~~che dal Genio Civile. Nell'area compresa tra le opere idrauliche sul Fosso Orlando e sul Fosso Massimina , allo sbocco del Fosso Campo Fiori, e la sponda destra del T. Staggia, è stata ricostruita l'area interessata dall'evento di piena, definita a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (I.4), l'area circostante compresa tra la quota 222 m slm e l'argine destro dello Staggia , è stata classificata a Pericolosità Idraulica Elevata I.3.~~

~~E' intenzione dell'Amministrazione Comunale definire in modo univoco la situazione idraulica dell'area, mediante la stesura di uno specifico studio idraulico relativo alla interazione tra i fossi Orlandi, Massimina e Campo Fiori, con le opere idrauliche esistenti, la rete di canali posta a valle, e il T. Staggia. Tale studio sarà condotto a corredo di specifica Variante Urbanistica, e dovrà essere approvato dalle competenti autorità idrauliche.~~

~~Allo stato attuale delle conoscenze, nelle aree classificate a Pericolosità Idraulica Elevata o Molto Elevata con criteri geometrici o storico documentali, non è possibile pianificare o prevedere interventi diversi dal Restauro , Risanamento Conservativo o Manutenzione.~~

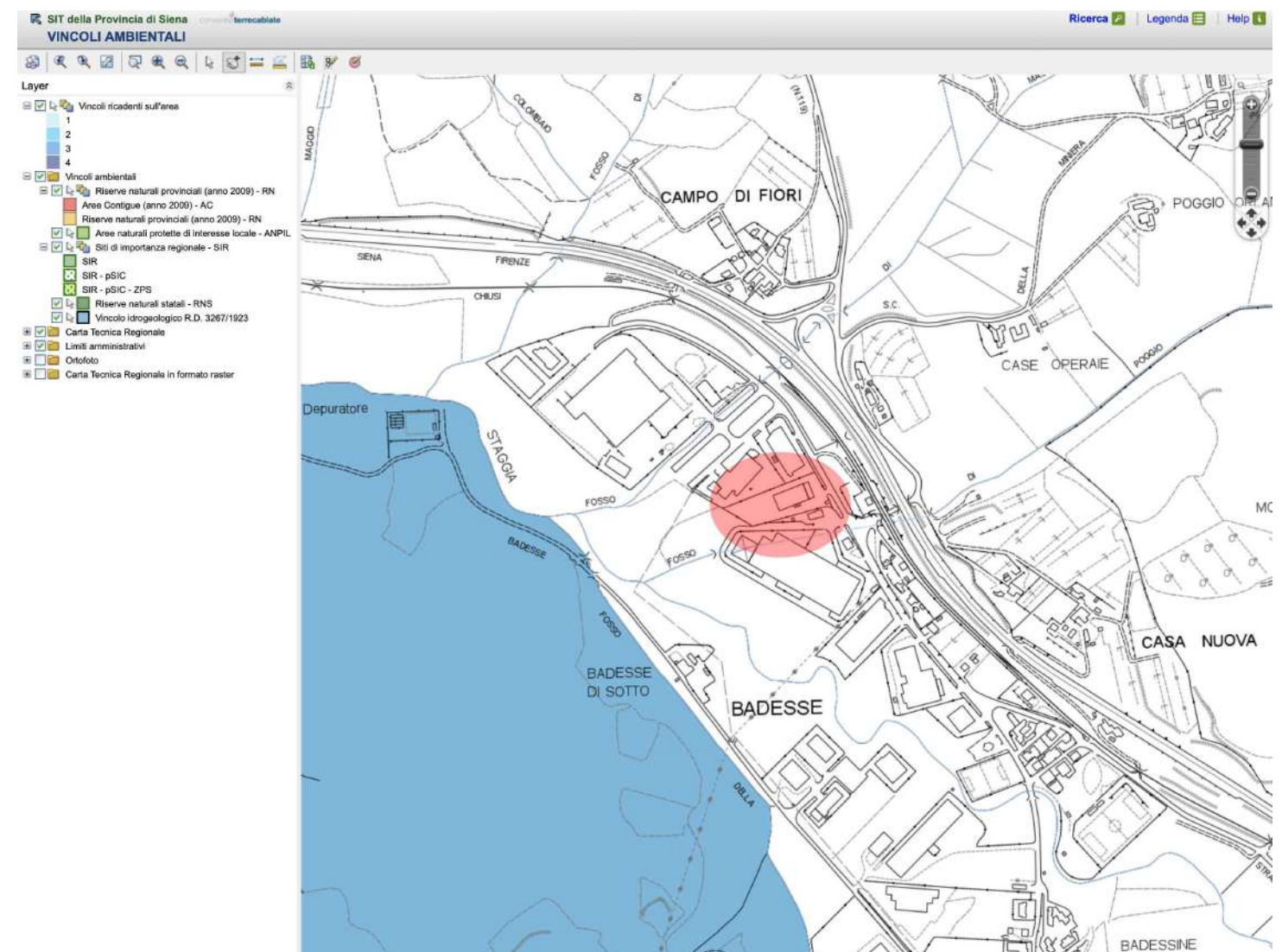
Interrelazione della Variante con la Pianificazione Regionale e Provinciale: Corrispondenza con il PIT/PPR e con il PTCP

La relazione tra la Variante e la pianificazione sovraordinata in questo caso si concretizza con la compatibilità, la coerenza e l'adeguato della variante con i piani di indirizzo territoriale e nella fattispecie con:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con delibera C. R. n° 37 del 27/03/2015;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP) approvato con delibera C. P. n° 124 del 14/12/2011 e rettificato con delibera C. P. n° 128 del 30/11/2012.

Sull'area non gravano altre tipologie di vincoli ambientali quali:

- Vincolo idrogeologico;
- Riserve naturali provinciali
- Aree naturali protette di interesse locale;
- Siti di interesse regionale - SIR;
- Riserve naturali statali.



Adeguato al PIT/PPR

In merito alla coerenza della Variante con il PIT/PPR, l'area d'oggetto di variante, si trova all'interno del:

- Livello d'ambito: ambito di paesaggio n° 14 - Colline di Siena;
- VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39) N. 196 DEL 24 LUGLIO 1975 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

ambito di paesaggio n° 14 - Colline di Siena

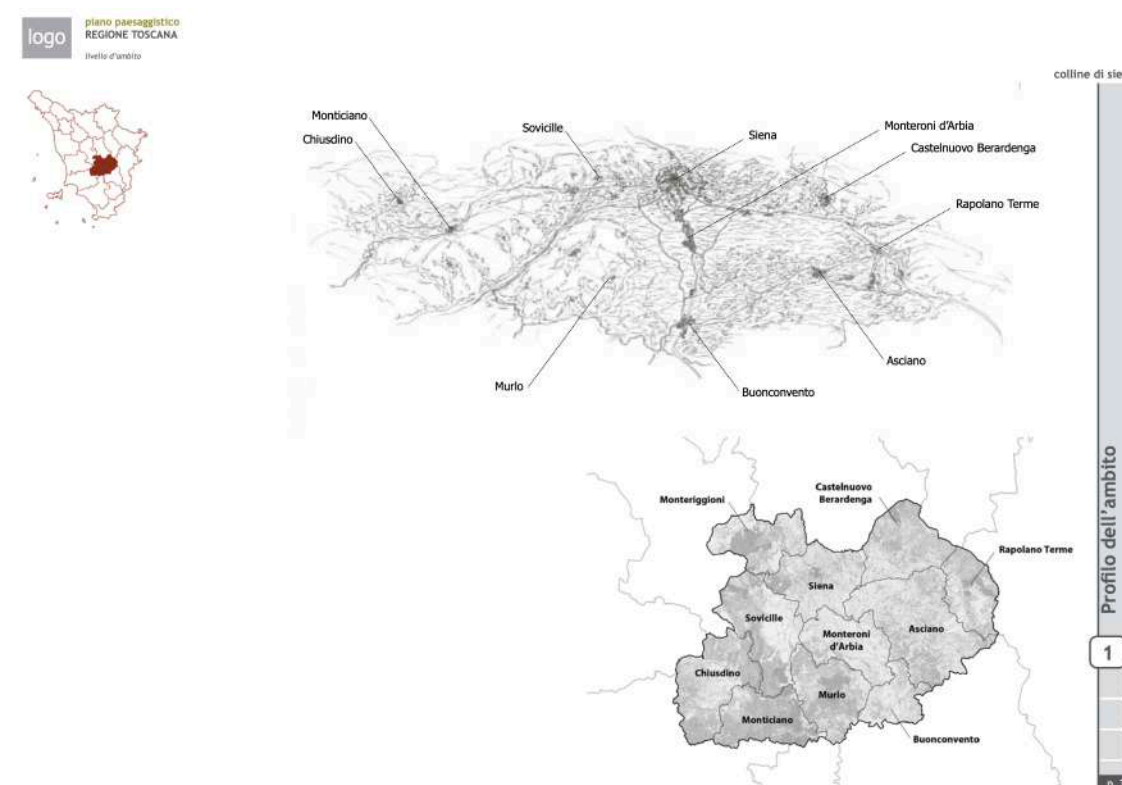
Di seguito andremo ad analizzare ed a mettere in luce i punti salienti relativi alla zona di Variante relativamente all'ambito di paesaggio n° 14 - Colline di Siena

L'incipit della scheda

Tre tipologie di paesaggio strutturano l'ambito delle **COLLINE DI SIENA**. La caratterizzazione principale è data dalle Crete, un vasto territorio - prevalentemente agricolo - situato nella Collina dei bacini neo-quaternari; circondano le Crete le colline sabbiose o stratificate (la porzione meridionale del Chianti ed i rilievi al limite orientale dell'ambito), con mosaici di aree forestali, seminativi e diffusi vigneti; nella parte sud ovest si trova un sistema collinare e alto collinare densamente boscato, segnato da un generale aumento dei livelli di naturalità e dalla conservazione di paesaggi agro-pastorali tradizionali. Il territorio delle Crete disegna uno dei paesaggi di maggior pregio dell'intera regione (con fenomeni di straordinario valore scenico e geologico, quali balze, calanchi, biancane). L'importanza strategica che l'erosione ha avuto nel modellare questo paesaggio e nel costituire l'identità ci pone di fronte ad un "conflitto" tra esigenze diverse. Da un lato, quella di tutelare forme straordinarie ed uniche, dall'altro la necessità di contenere i processi di erosione del suolo, allo scopo di conservare la risorsa e di non sovraccaricare un sistema idrologico con aspetti di criticità. L'impianto insediativo dell'ambito ha al centro la città di Siena, la cui localizzazione sullo spartiacque ha determinato una posizione chiave nel sistema di comunicazioni. Attraversata dalla Francigena, asse generatore del sistema insediativo e dello sviluppo urbano ed economico-politico della città e dei borghi di origine medievale (Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Buonconvento), da Siena si diramano in modo radiocentrico le strade principali, lungo il cui tracciato si è sviluppata la maggior parte degli insediamenti residenziali e industriali. Particolarmente accentuata, in direzione della Val d'Elsa e della Val d'Arbia, l'espansione delle frazioni e dei nuclei urbani posti a corona intorno al capoluogo; in buona parte caratterizzati da sfrangiamento dei margini urbani e con tendenza alla dispersione insediativa, le espansioni residenziali e produttive dei centri lungo la SS2 e nella Montagnola senese. Con riferimento alla Montagnola Senese (risorsa idrica strategica per l'intera regione) particolarmente critica la presenza di bacini estrattivi di dimensioni significative e cave abbandonate, oltre a diffusi fenomeni di abbandono (riduzione e perdita delle piccole aree agricole tradizionali immerse nei boschi, scomparsa dei castagneti da frutto, ecc.).

2.2 Processi storici di territorializzazione

Nella scheda dei "Processi storici di territorializzazione", analizzando il periodo contemporaneo si legge: "Sempre considerando le variazioni demografiche, si osserva che dal 1846, l'ultimo anno registrato dal Repetti, al 1951 la popolazione passa da 65.000 a circa 112.000, cioè più del doppio, per poi assestarsi nei decenni successivi intorno a valori inferiori, fino a meno di 104.000" (...) "Da 1971 l'immigrazione verso il capoluogo comincia a distribuirsi piuttosto sui comuni limitrofi, nei nuovi quartieri che sorgono al confine con il comune di Siena: così a Monteriggioni, (...) "L'andamento demografico riflette, come abbiamo visto, la tendenza a nuove forme di insediamento suburbano, testimoniata dal sorgere di nuovi quartieri-dormitorio come San Dalmazzo e Uopini, Pianella, San Rocco a Pilli. Una nuova zona industriale si forma a Badesse, nel Comune di Monteriggioni, lungo la



nuova superstrada per Firenze."

Da ciò possiamo dedurre la vocazione industriale, concretizzatisi dagli anni '70 in poi, della zona di Badesse.

3.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio

Nella scheda dei *"I caratteri ecosistemici del paesaggio"*, agli *"indirizzi per le politiche"* Per le pianure alluvionali e le basse colline l'indirizzo è quello di limitare i processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo, con particolare riferimento alla Piana di Rosia ... evitando la saldatura dell'urbanizzato lungo gli assi infrastrutturali e mantenendo gli attuali varchi in particolare lungo la Superstrada Siena - Firenze... evitando le saldature tra le zone industriali.

L'area della nostra variante sta ben all'interno di un tessuto industriale e non va ad interagire con altre aree esterne, ne tantomeno va a occupare suolo agricolo realizzando delle unioni tra diverse aree industriali.

3.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Nella scheda del *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"*, nelle *"Dinamiche di trasformazione"* si legge *"La struttura insediativa è alterata da un'intensa attività edilizia che ha causato la dispersione lineare lungo i più importanti collegamenti stradali e i versanti collinari, un inurbamento verso il centro della Pianura di Sovicille e la dislocazione degli insediamenti produttivi vicino agli svincoli della Superstrada (Badesse). L'espansione urbana ha riguardato da prima i centri urbani limitrofi di Tavernelle, Monteriggioni, Sovicille, Rosia, San Rocco a Pilli e Castenuevo Berardenga, poi con il potenziamento dell'E78 la pressione insediativa ha investito il territorio a nord di Siena con forti espansioni residenziali localizzate a Fornacelle, Tognazza e Uopini, espansioni miste a Castellina Scalo, e produttive a Rigoni, Gabricce, Casone e Badesse."* (...)

Nei punti legati alle *"criticità"* si evidenzia la zona tra quelle dove *"l'espansione produttiva lungo il raccordo autostradale della Firenze-Siena, della Siena-Bettolle, e lungo la Cassia, con aree industriali e produttive concentrate nelle zone pianeggianti di fondovalle caratterizzate da bassa qualità architettonica e morfologica, assenza di equipaggiamento vegetale, e totale estraneazione dal contesto;"* (...)

In questo caso parliamo di un'area, la nostra, ben all'interno di un contesto ormai storicizzato come industriale.

Nella *"disciplina d'uso"*:

5.1 Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1: "Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico-culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree improntato dall'ordinamento mezzadrile e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici"

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi ineditati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva

L'area soggetta a Variante, a causa dell'esiguità di superficie interessata e della posizione della stessa, ben all'interno dell'area industriale commerciale, non va ad incidere con quanto sopra esposto, né tantomeno ne va in contrasto.

In generale, da quanto sopra esposto, la Variante non va in contrasto con la scheda “ambito di paesaggio n° 14 - Colline di Siena”

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39) N. 196 DEL 24 LUGLIO 1975 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

La “motivazione” del vincolo paesaggistico, per l'area in questione, recita:

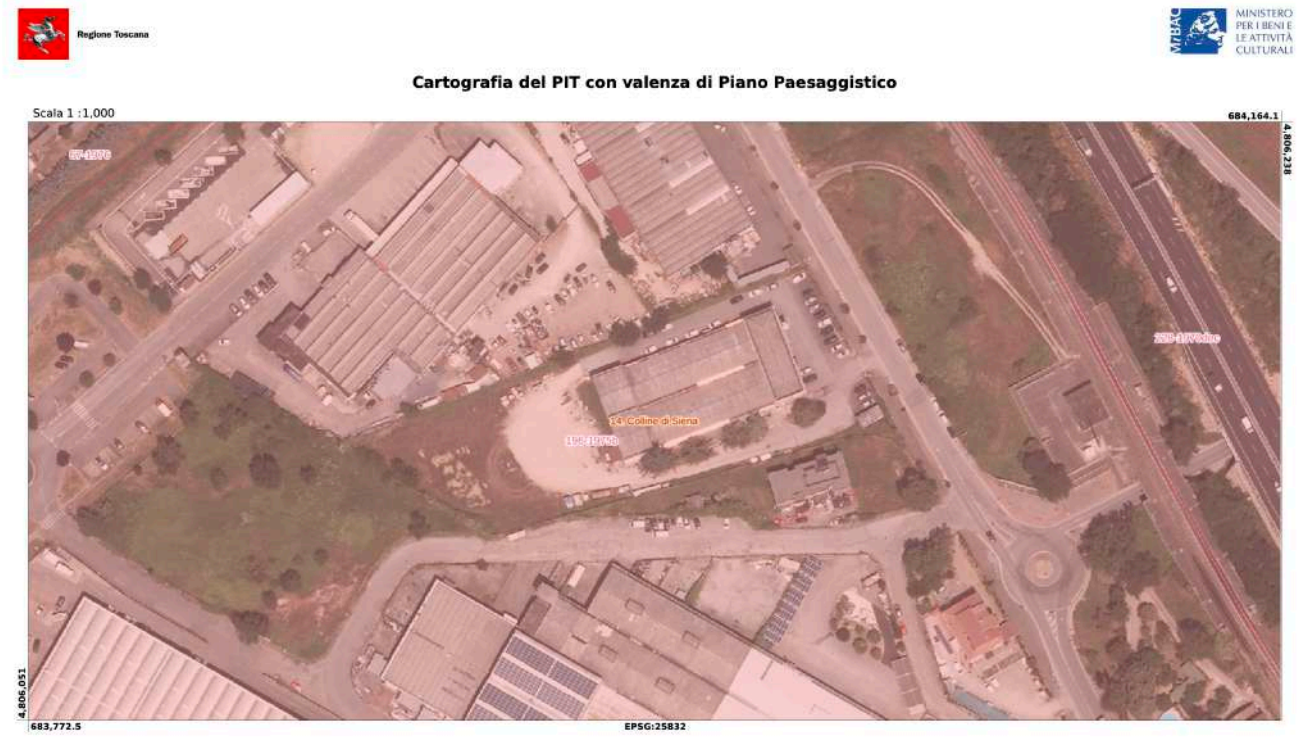
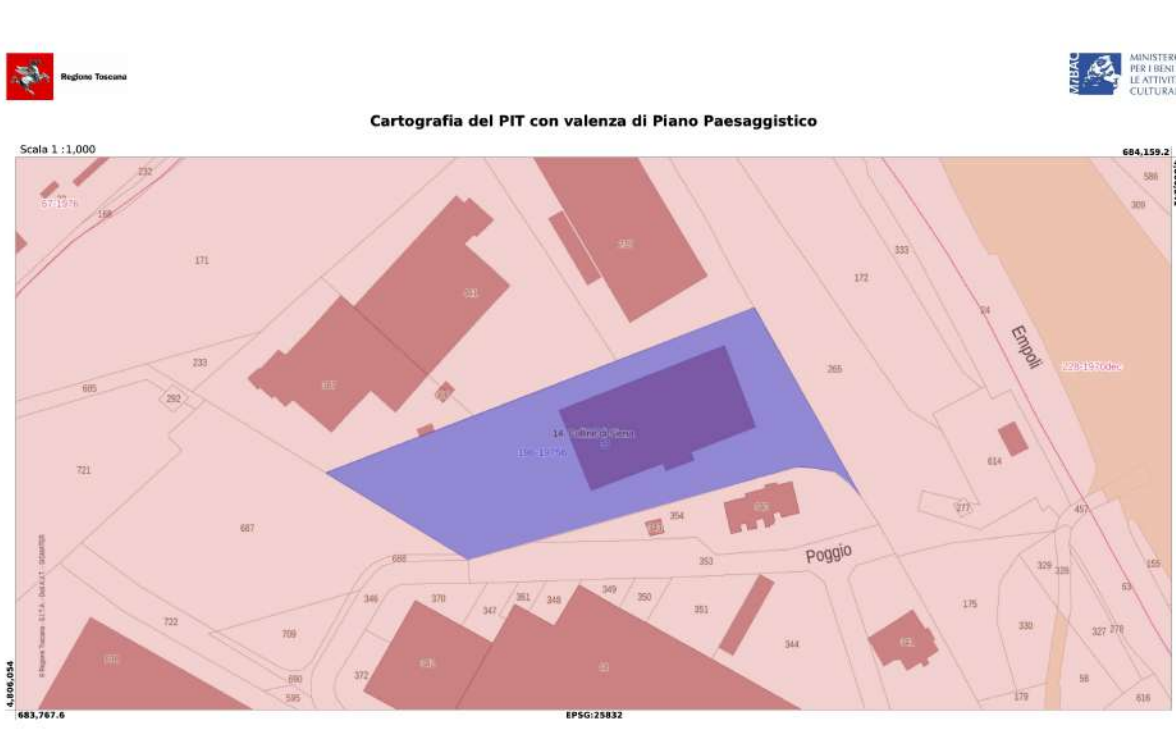
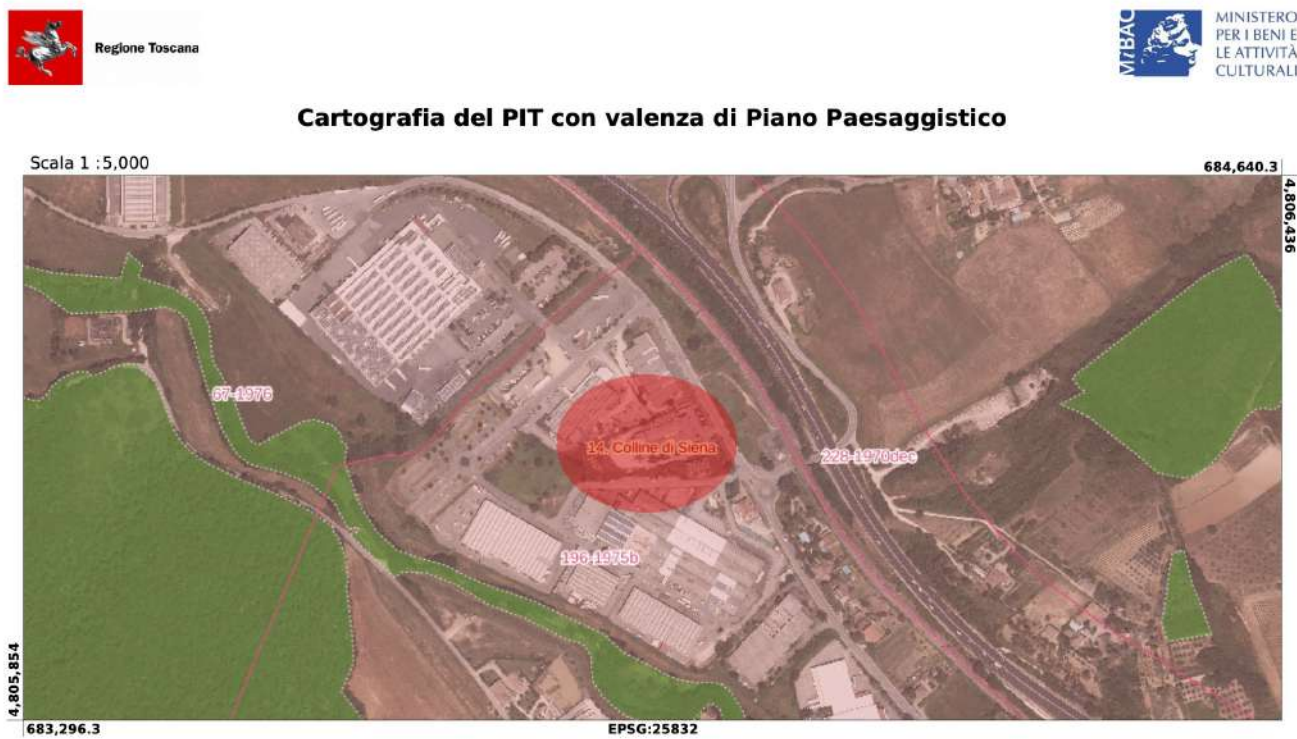
[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il vincolo della zona collinare che interviene sulle prime propaggini del Chianti, nel territorio a nord di Siena, tende a riconoscere degno di particolare tutela il comprensorio relativo ai due caratteristici rilievi collinari di Basciano e del Poggiolo divisi dall'ampia vallata solcata dal Torrente Staggia. Caratteristica notevole della località è costituita anche dalla presenza degli antichi insediamenti abitati omonimi e dalle innumerevoli tipiche case rurali distribuite nel territorio che restano incorniciati mirabilmente in comprensori, a volte boscosi, a volte coltivati e ricchi della tipica vegetazione agricola toscana, quali vigneti ed oliveti. Tale ambiente, insigne anche per la tradizione, si configura senza soluzioni di continuità con il rimanente contesto circostante ad esso coordinato ed omogeneo nei valori caratteristici del paesaggio, il cui pubblico godimento panoramico rimane assicurato da molti punti di vista. Già le località a sud e ad ovest sono vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e con l'inserimento nella presente proposta anche della località di Pian del Lago si viene ad individuare quel comprensorio omogeneo, uno dei più delicati e caratteristici della campagna senese, meritevole di particolare tutela nel suo insieme.

L'area oggetto di variante si trova collocata al limite nord del vincolo in questione.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico





Nelle schede della Sezione 4 “Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico” sono indicati gli “Obbiettivi”, le “Direttive” e le “Prescrizioni” legati all’area di vincolo. Quelli interessano la Variante sono principalmente:

3 - Struttura antropica

- *Insedimenti contemporanei*

Obbiettivi

3.a.1. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (pievi, abbazie, castelli, edifici specialistici) ivi inclusi i nuclei/aggregati rurali, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

Direttive

3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- *riconoscere le aree di margine*

Prescrizioni

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico dei nuclei/aggregati, e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:

- *siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;*
- *siano conservati i valori identitari dello skyline dell’insediamento storico;*
- *sia garantita la leggibilità dell’impianto storico e il suo grado di rilevanza visiva all’interno del contesto paesaggistico;*

Obbiettivi

3.a.5. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la struttura morfologica e insediativa dei crinali storicamente consolidata, non alterando le relazioni figurative tra insediamenti storici, viabilità e territorio contermini e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica e salvaguardino l'integrità percettiva di Pian del Lago.

Direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.5. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore o le aree di pertinenza dei corsi d'acqua e della pianura bonificata;*
- gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche) e le destinazioni d'uso con essi compatibili;*
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;*
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, sia collinare, sia di pianura, e ad eventuali elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici;*
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurandosi altresì la qualità architettonica.*

Prescrizioni

3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*

- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- *sia mantenuta l’accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.*

Direttive

3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- *limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo integrità morfologica ed estetico percettiva , la qualità visiva dei paesaggi di crinale e di pianura;*
- *evitare lo sfrangiamento e la dispersione di tessuti urbanizzati attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;*
- *impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l’aggregato storico;*
- *non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali in edifici esistenti;*
- *assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;*
- *prevedere interventi di riqualificazione dei tessuti produttivi al fine di migliorarne l’impatto estetico-paesaggistico, assicurando il mantenimento delle aree ancora libere presenti;*

Prescrizioni

3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

4 - Elementi della percezione

- *Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere*
- *Strade di valore paesaggistico*

Obbiettivi

4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che storicamente si aprono verso il sistema insediativo di crinale e in direzione del paesaggio circostante con il quale instaura un indissolubile rapporto di continuità.

Direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Riconoscere:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali*
- panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo;*
- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e all’interno degli insediamenti.*

Prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Obbiettivi

4.a.2. Tutelare l'integrità percettiva, il tipico carattere “aperto” delle colline senesi, della pianura bonificata di Pian del Lago, scandita dalle siepi arborate al limitare dai campi e caratterizzata dalla cromia identitaria della terra rossa, nonché la linea di stacco tra pianura bonificata e i rilievi collinari.

Direttive

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;*
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;*
- riqualificare gli insediamenti produttivi attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune sistemazioni arboree.*

Prescrizioni

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Sia per quanto riguarda la "struttura antropica" che gli "elementi della percezione" la Variante proposta risulta assolutamente compatibile con "Obbiettivi", "Direttive" e "Prescrizioni".

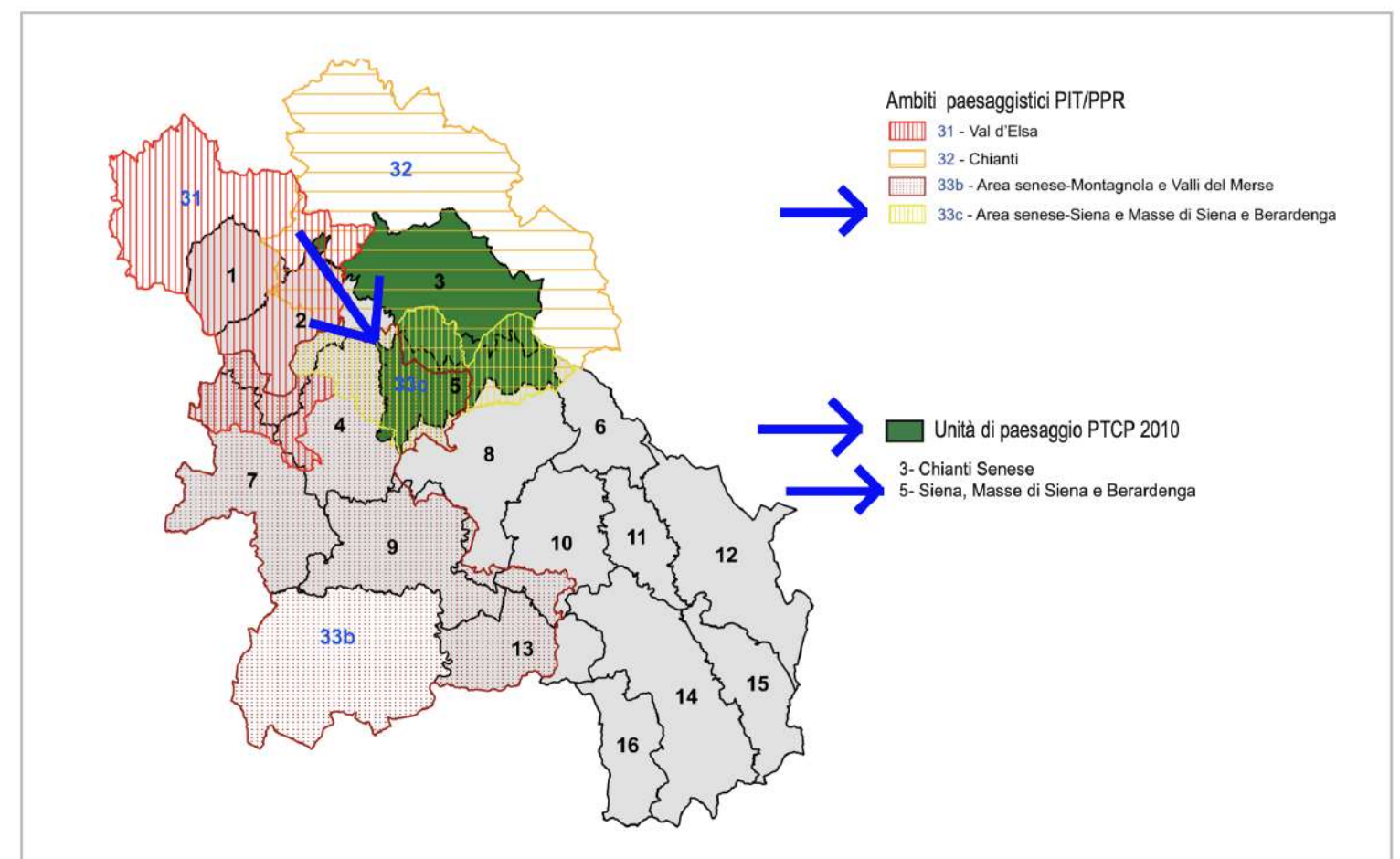
Ricordiamo che la Variante rientra all'interno di un tessuto industriale/commerciale consolidato e le Norme Tecniche di Attuazione che andremo ad inserire all'interno dell'area non sono altro che quelle che già insistono sul lotto di terreno sia sull'attuale che sul precedente Regolamento Urbanistico. Noi andremo solo a togliere il vincolo derivato dalle norme di "Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici" - articolo 73 del RU.

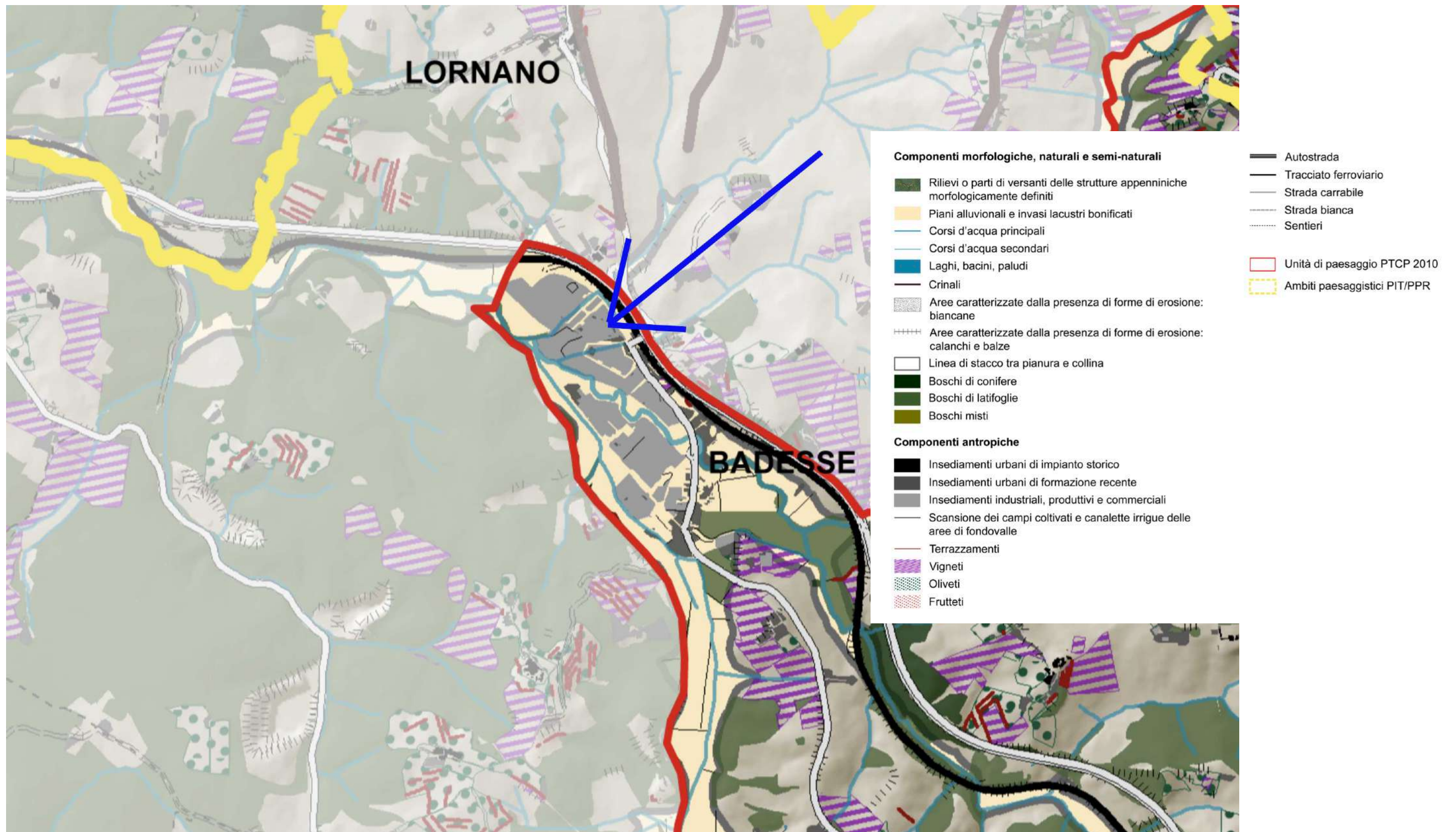
Questo per dire che, oltre a non esserci problematiche legate alla "destinazione" dell'intervento che potrebbe essere realizzato sull'area, non ci saranno problematiche neanche su eventuali volumi, altezze, profili territoriali, viste "da" e "verso", privatizzazione di punti di vista.

Adeguato al PTCP

In merito alla coerenza della Variante con il PTCP, l'area d'oggetto di variante, si trova all'interno di:

- Ambito di paesaggio PIT/PPR 33c - Aree senese Siena e Masse della di Siena e Berardenga;
- Unità di paesaggio PTCP 2010 - 5 - Siena, Masse di Siena e Berardenga





Nello specifico, l’area oggetto di Variante, rientra all’interno degli “insediamenti industriali, produttivi e commerciali.

Nella tavole delle *Politiche Integrate* si evidenzia come l’area si trova all’interno degli “ambiti produttivi di interesse sovracomunali”.

IL SISTEMA PRODUTTIVO

- AMBITI PRODUTTIVI DI INTERESSE PROVINCIALE

Sono caratterizzati da fattori di scala che ne costituiscono riferimento di sostenibilità territoriale, economico-produttiva e di costi di gestione. Queste aree consentono a livello circondariale e provinciale di organizzare un’offerta localizzata concentrata per poli sovracomunali, di elevate capacità, altamente infrastrutturati e funzionali alle esigenze competitive delle imprese e che garantiscono la salvaguardia dell’ambiente e la coerenza con il paesaggio. Gli ambiti di interesse provinciale comprendono:

 - le aree produttive collocate nei circondari ad elevata densità produttiva: Val di Chiana e Val d’Elsa, che per le loro caratteristiche rientrano negli studi di fattibilità per ricondurre agli standard delle aree produttive ecologicamente attrezzate APEA;
 - le aree dotate di elevate capacità, ma che non riescono, pur riaggregandosi, a raggiungere quella massa minima sostenibile per il riconoscimento APEA, per le quali può essere previsto un protocollo semplificato che rilevi e monitorizzi le singole aree sulla base di caratteristiche e standard definiti.
- AMBITI PRODUTTIVI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Consentono di organizzare un’offerta localizzata concentrata per poli di interesse sovracomunale, localizzati sui territori di uno o più comuni confinanti, altamente infrastrutturati e funzionali alle esigenze competitive delle imprese, correttamente localizzata. Fanno riferimento a fattori di scala che investono sistemi e reti più ampie, quali la viabilità provinciale ed i centri urbani principali. Questi ambiti possono essere caratterizzati da interdipendenza e perequazione di gestione tra comuni, sia per raggiungere la dimensione minima necessaria per elevare le prestazioni e la competitività degli insediamenti produttivi, sia per l’erogazione di servizi.
- AMBITI PRODUTTIVI DI INTERESSE COMUNALE

Gli ambiti produttivi di interesse comunale, che per collocazione ed adeguata accessibilità possono rispondere ad esigenze di prossimità e funzionalità dei piccoli sistemi economici di livello comunale come l’artigianato di servizio e le attività commerciali di livello locale, devono essere in grado di organizzare la presenza delle piccole attività che hanno un bacino di utenza di prossimità in un contesto gestibile e controllato, in salvaguardia del paesaggio urbano. Per queste aree gli strumenti urbanistici comunali non prevedono espansioni ma completamenti e saturazioni. La riorganizzazione delle infrastrutture in queste aree non deve comportare consumo di suolo, deve essere caratterizzata da sostenibilità ambientale e deve tenere conto degli eventuali maggiori costi di gestione a carico dei comuni per garantire servizi e manutenzioni.

- AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE

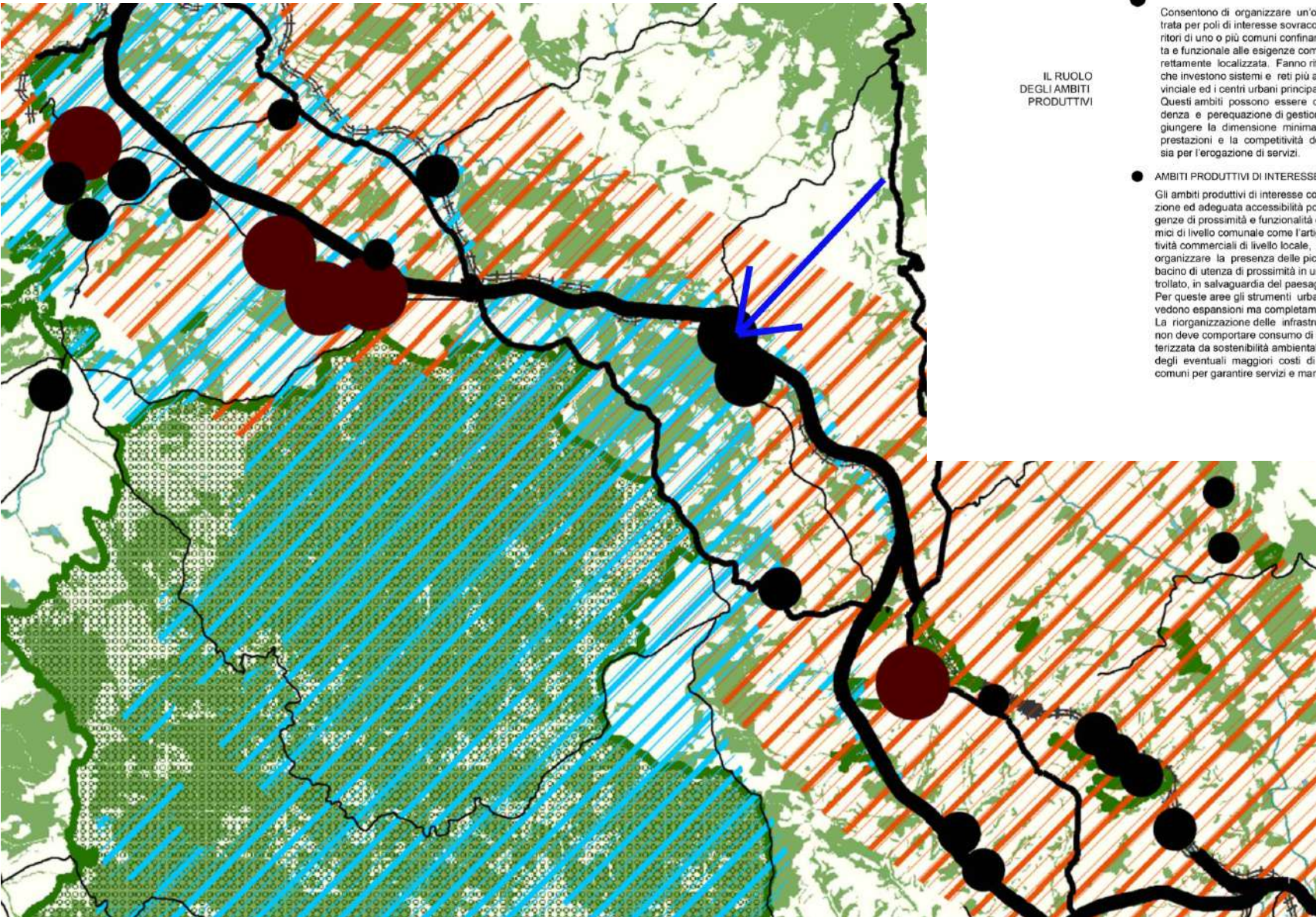
Le aree ed edifici ad uso produttivo di livello locale sono costituite da tutte le aree industriali artigianali e commerciali, di piccola dimensione, sparse nel territorio, caratterizzate da dispersione e frammentazione spaziale, prive di infrastrutture primarie adeguate e carenti di infrastrutture di sistema. Esse sono strettamente interrelate con la viabilità locale, con il sistema insediativo e con la struttura morfologica del territorio. Per tali ambiti il PTC esclude possibilità di espansione e ne promuove la riconversione fisico-funzionale e l’utilizzo per attrezzature, anche artigianali e commerciali, per i centri abitati e per la popolazione sparsa, nonché la riconversione ad uso residenziale se compatibile con il sistema urbano provinciale. Per gli ambiti caratterizzati da localizzazione incoerente al contesto paesaggistico e rurale deve essere promossa la demolizione dei fabbricati ed il ripristino delle aree interessate, con eventuale ricomposizione attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- AUTOSTRADA
- STRADA STATALE
- STRADA PROVINCIALE
- LINEA FERROVIARIA

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- AREE DI INTERESSE ECOLOGICO E PARCHI NATURALI
- TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMINATURALI
- AREE AD ELEVATA NATURALITA'
- ELEMENTI DI INTERRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
- AREE DI VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
- AMBITI DI CRITICITA' DELLE RETI ECOLOGICHE
- AREE DI CLASSE E GRADO DI SENSIBILITA' 1- VINCOLO ELEVATO

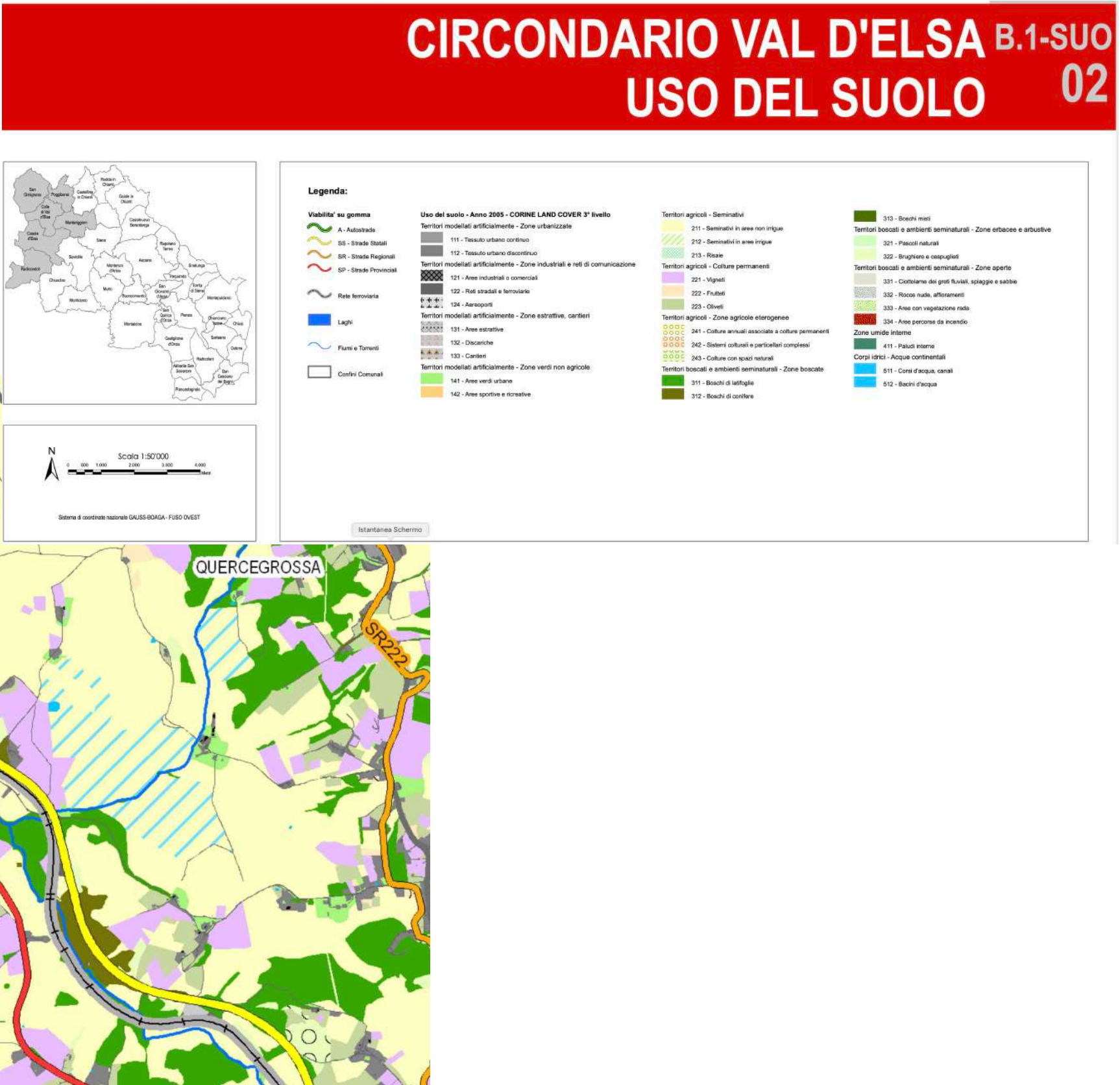


POLITICHE INTEGRATE

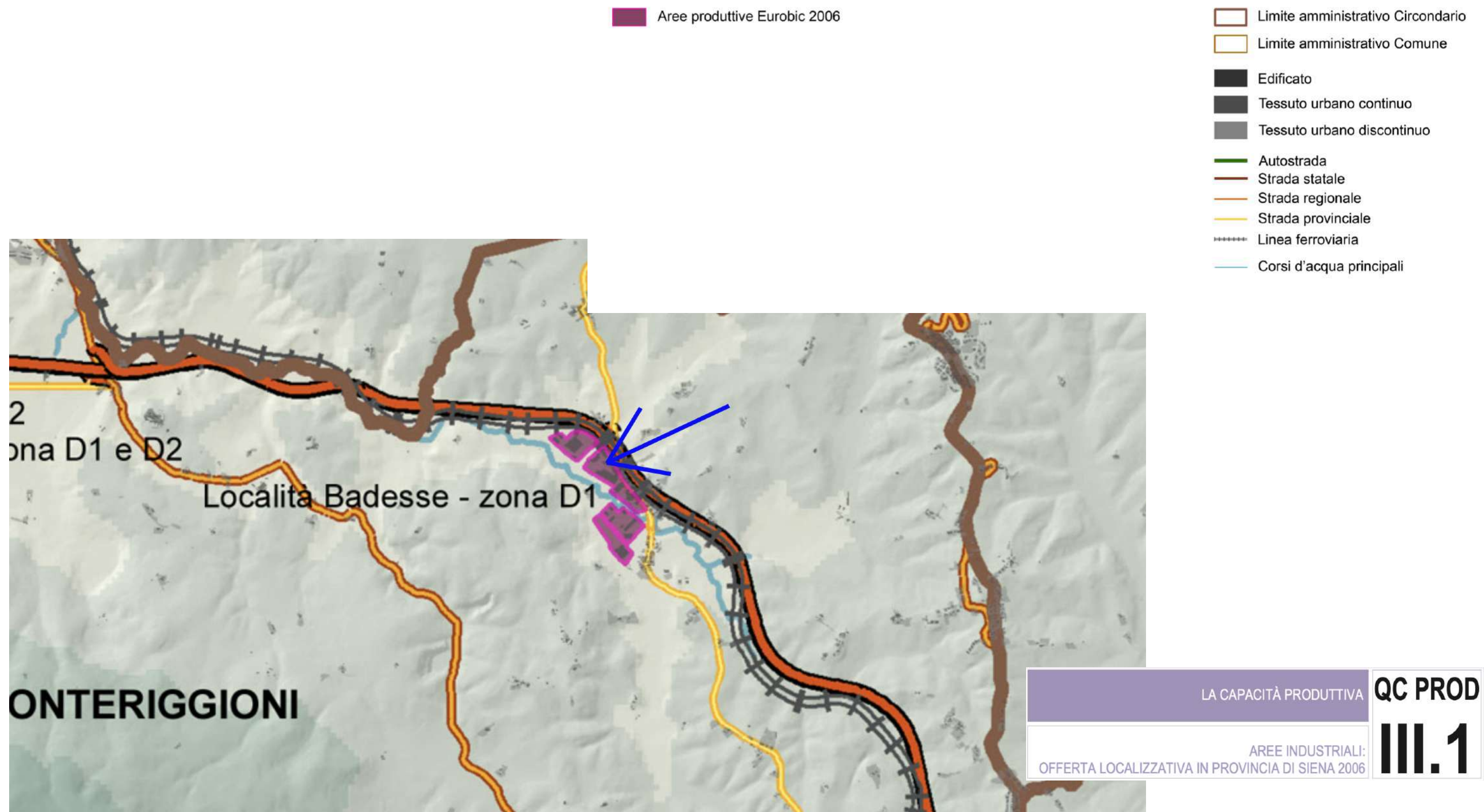
LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

STR
1

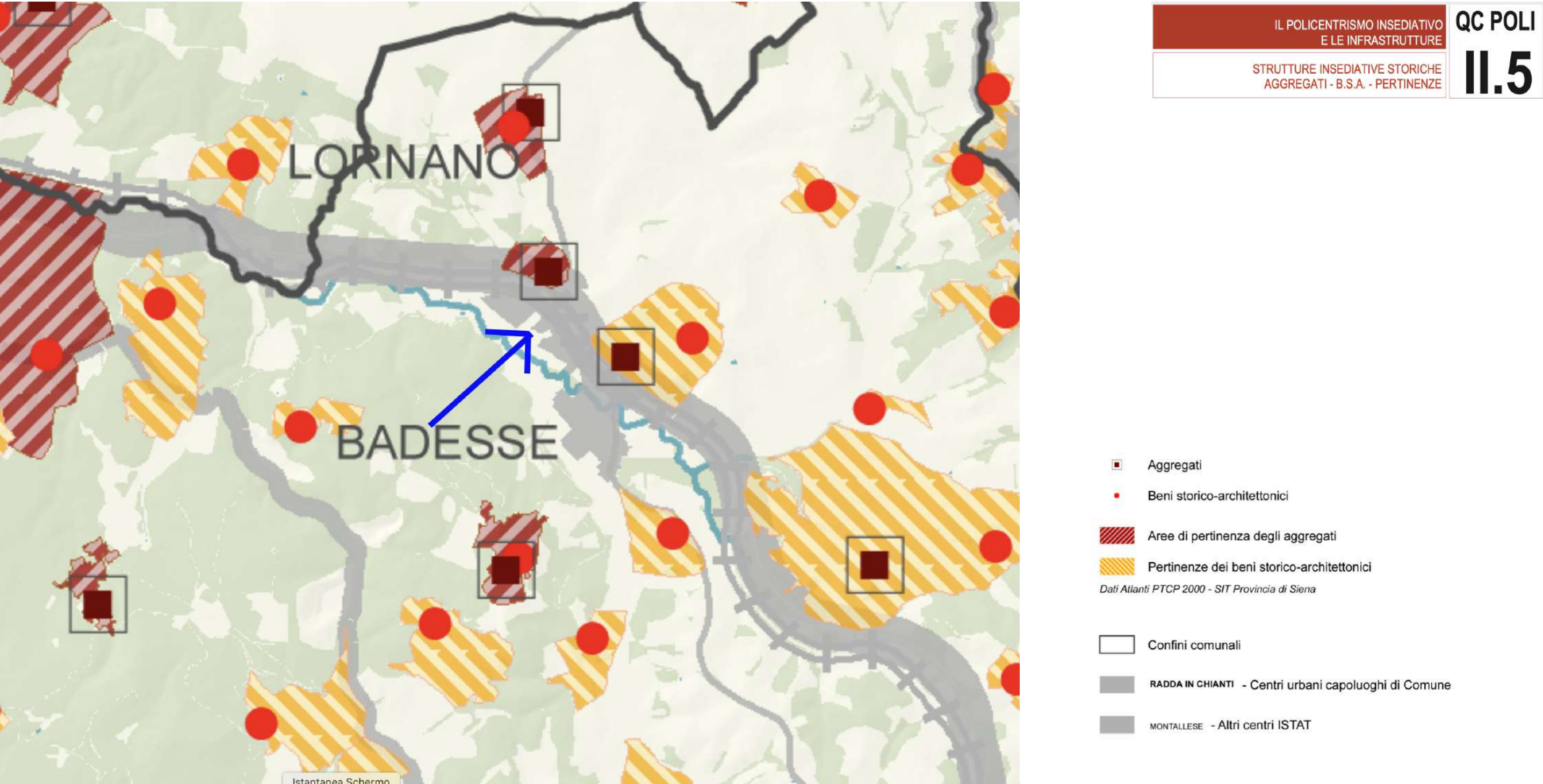
A livello di “Uso del Suolo” ci troviamo all’interno del circondario della Val d’Elsa nella “Aree industriali e commerciali”.



L'area rientra anche all'interno delle "Aree produttive Eurobic 2006.



A livello della cartografia che evidenzia il “policentrismo insediato e le infrastrutture - Strutture insediati storiche - aggregati, B.S.A., pertinenze” possiamo vedere come la nostra area risulta esterna a tutto ciò.





L’area infatti è identificata come centro urbano “Badesse” e quindi è esclusa dal perimetro delle “Strutture insediati storiche - aggregati, B.S.A., pertinenze”.

Gli insediamenti storici più prossimi sono: Campo dei Fiori, Casa Nuova, Montenero, Castellino, La Muraglia, Poggiolo.

[illegible]

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA
 RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO
 SCHEDATURA A CURA DI : arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE
VILLE E GIARDINI / CASTELLI
AGGREGATI DI FATTORIA

TOPONIMO: **Montenero**
 COMUNE: **Monteriggioni**

SCHEDA **024**
V

1 - REPETTI
MONTENERO – MONTERIGGIONI. Non citato.

ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1/25.000

CATASTO LORENESE: Sez.: f.:

RIF. SCHEDE:

 RIF. U. di P.:

VINCOLI ESISTENTI
 Prg / zona "A" ☐
 Ex L. 1497/39 ☐
 Ex DCR 296/88 ☐
 Ex L. 1089/39 ☐
 Archeologico ☐

VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO
 Medio ☐
 Buono ☒
 Eccezionale ☐

VALORE PAESISTICO
 Medio ☐
 Buono ☒
 Eccezionale ☐

 I.G.M. Q.:

2 - OGGETTO
 Villa..... ☒ Castello..... ☐ Altro..... ☐
 Aggregato di fattoria..... ☐ Chiesa..... ☐ Fattoria..... ☒
 Eventuali preesistenze:

3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA
 Caratteri del sito
 Pianura ☐ Terrazzo di mezza costa ☐ Quota altimetrica..... 305
 Fondovalle largo ☐ Crinale ☒
 Fondovalle stretto ☐ Cacumine ☐
 Lingua tra due fiumi ☐ Conoide ☐
 Pedecollinare ☐ Promontorio ☐
 Pendio di mezza costa ripido ☐
 Pendio di mezza costa dolce ☐
 Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale

4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA
 ELEMENTI ARCHITETTONICI
 Villa ☒ Orto ☐
 Cappella ☐ Specchio d'acqua ☐
 Limonaia ☐ Viale alberato ☐
 Scuderia ☐ Roccio ☐
 Fontana ☐ Barco ☐
 Grotta ☐
 Ninfeo ☐
 Peschiera ☐
 Piscina ☐
 Pozzo ☐
 Serra ☐
 Voliera ☐

 TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI
 Giardino formale ☐
 Prato ☐
 Pomario ☐

 ELEMENTI DI ARREDO
 Muro di cinta ☐
 Cancellata ☐
 Gazebo ☐
 Nicchia ☐
 Pergola ☐
 Statue ☐
 Terrecotte ☐

 SPECIE ARBOREE EMERGENTI

5 - CONDIZIONI D'USO
 Residenza privata unitaria ☐
 Residenza frazionata ☒
 Agriturismo ☐
 Altro..... ☐

6 - STATO DI CONSERVAZIONE

	BUONO	MEDIO	CATTIVO	PESSIMO
Edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spazi aperti	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vegetazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO
 Integro ☒ Leggermente alterato ☐ Alterato ☐ Gravemente alterato ☐

COD_BSA 9052016024 VOLO 1977-78 scala: 1/ 10000 TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA

RILEVAMENTO ANNI 1997/98

FONTI
 Rationes Decimarum 1295 - 1304:
 Pieve ☐
 Chiesa suffraganea ☐
 Altro.....

 Repetti 1833:
 Parrocchia ☐
 Titolo


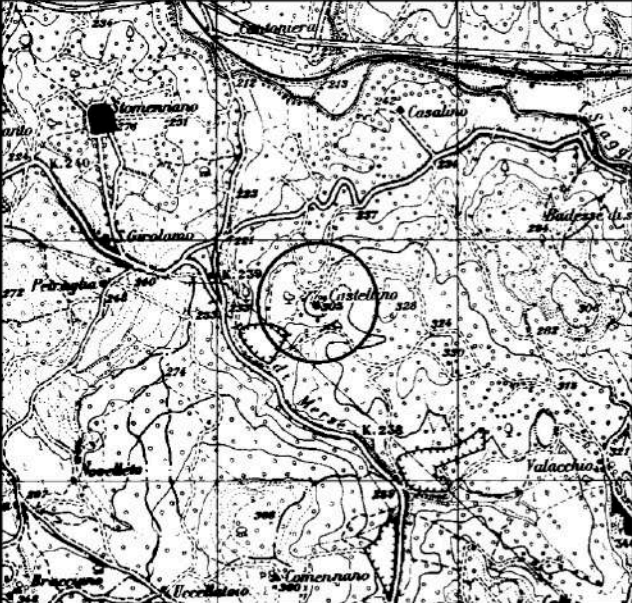

 Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio";



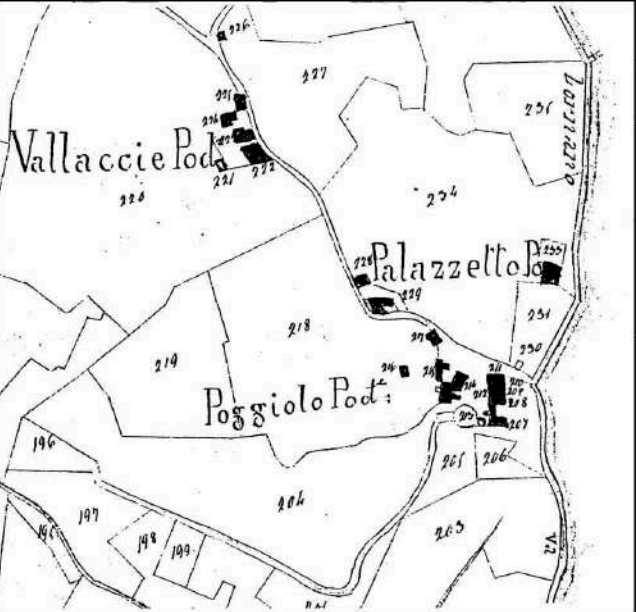

CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE
 Popolazione
 1883
 1951
 1991


 Censimento 1991
 n° famiglie
 n° abitazioni
 n° abitazioni non occupate

NOTE
 Grave alterazione del complesso in seguito all'aggiunta di un fabbricato

Ottobre 2020

<div>  <div> PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO SCHEDATURA A CURA DI : arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA </div> </div>			ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE EDIFICI SPECIALISTICI		TOPONIMO: Castellino COMUNE: Monteriggioni		SCHEDA 036		ES																																																							
1 - REPETTI CASTELLINO - MONTERIGGIONI. Non citato.							RIF. SCHEDE: RIF. U. di P.: VINCOLI ESISTENTI Prg / zona "A" <input type="checkbox"/> Ex L. 1497/39 <input type="checkbox"/> Ex DCR 296/88 <input type="checkbox"/> Ex L. 1089/39 <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> VALORE ARCHITETTONICO/URBANISTICO INTRINSECO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccezionale <input checked="" type="checkbox"/> VALORE PAESISTICO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccezionale <input checked="" type="checkbox"/>																																																									
2 - TIPO EDILIZIO <table> <tr> <th>DESTINAZIONE ORIGINARIA</th> <th>SUCCESSIVA</th> <th>ATTUALE</th> </tr> <tr> <td>Pieve <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Chiesa <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oratorio, cappella <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sanatorio <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Badia <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Monastero, convento <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eremo <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Spedale <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Castello residenza feudale <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>casa colonica</td> <td>civile abitazione</td> </tr> <tr> <td>Torre <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Casa - torre <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Palagio / casa da signore <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rocca, fortezza <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Molino <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ponte <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edificio paleoindustriale <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edificio termale <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			DESTINAZIONE ORIGINARIA	SUCCESSIVA	ATTUALE	Pieve <input type="checkbox"/>			Chiesa <input type="checkbox"/>			Oratorio, cappella <input type="checkbox"/>			Sanatorio <input type="checkbox"/>			Badia <input type="checkbox"/>			Monastero, convento <input type="checkbox"/>			Eremo <input type="checkbox"/>			Spedale <input type="checkbox"/>			Castello residenza feudale <input checked="" type="checkbox"/>	casa colonica	civile abitazione	Torre <input type="checkbox"/>			Casa - torre <input type="checkbox"/>			Palagio / casa da signore <input type="checkbox"/>			Rocca, fortezza <input type="checkbox"/>			Molino <input type="checkbox"/>			Ponte <input type="checkbox"/>			Edificio paleoindustriale <input type="checkbox"/>			Edificio termale <input type="checkbox"/>			ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1/25.00 		CATASTO LORENESE: Sez.: f.: I.G.M. Q.:		FONTI Rationes Decimarum 1295 - 1304 Pieve <input type="checkbox"/> Chiesa suffraganea <input type="checkbox"/> Altro..... Repetti 1833: Parrocchia <input type="checkbox"/> Titolo Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio citato"			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	SUCCESSIVA	ATTUALE																																																														
Pieve <input type="checkbox"/>																																																																
Chiesa <input type="checkbox"/>																																																																
Oratorio, cappella <input type="checkbox"/>																																																																
Sanatorio <input type="checkbox"/>																																																																
Badia <input type="checkbox"/>																																																																
Monastero, convento <input type="checkbox"/>																																																																
Eremo <input type="checkbox"/>																																																																
Spedale <input type="checkbox"/>																																																																
Castello residenza feudale <input checked="" type="checkbox"/>	casa colonica	civile abitazione																																																														
Torre <input type="checkbox"/>																																																																
Casa - torre <input type="checkbox"/>																																																																
Palagio / casa da signore <input type="checkbox"/>																																																																
Rocca, fortezza <input type="checkbox"/>																																																																
Molino <input type="checkbox"/>																																																																
Ponte <input type="checkbox"/>																																																																
Edificio paleoindustriale <input type="checkbox"/>																																																																
Edificio termale <input type="checkbox"/>																																																																
3 - STATO DI CONSERVAZIONE Buono <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Cattivo <input type="checkbox"/> Pessimo <input type="checkbox"/>																																																																
4 - ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE ESTERNE Assenti <input checked="" type="checkbox"/> Leggere <input type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> Totali <input type="checkbox"/>																																																																
5 - ALTERAZIONI DELL'INTORNO Assenti <input checked="" type="checkbox"/> Leggere <input type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> Totali <input type="checkbox"/>																																																																
COD_BSA 9052016036			VOLO 1996		scala: 1/ 10000		TRATTO CONTINUO; PERIMETRO AREA DI PERTINENZA		RILEVAMENTO ANNI 1997/98																																																							

 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO SCHEDATURA A CURA DI : arch.ii E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA		ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE VILLE E GIARDINI / CASTELLI AGGREGATI DI FATTORIA		TOPONIMO: Poggiolo COMUNE: Monteriggioni		SCHEDA 045		V			
1 - REPETTI POGGIOLO – PALAZZACCIO MONTERIGGIONI. Non citato.										RIF. SCHEDE: RIF. U. di P.: VINCOLI ESISTENTI Prg / zona "A" <input type="checkbox"/> Ex L. 1497/39 <input type="checkbox"/> Ex DCR 296/88 <input type="checkbox"/> Ex L. 1089/39 <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Eccezionale <input type="checkbox"/> VALORE PAESISTICO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Eccezionale <input type="checkbox"/>	
2 - OGGETTO Villa..... <input checked="" type="checkbox"/> Castello..... <input type="checkbox"/> Altro..... <input type="checkbox"/> Aggregato di fattoria..... <input type="checkbox"/> Chiesa..... <input type="checkbox"/> Fattoria..... <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Eventuali preesistenza:		ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1/25.000				CATASTO LORENESE: Sez.: f.:				I.G.M. Q.:	
3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA Caratteri del sito Pianura <input type="checkbox"/> Terrazzo di mezza costa <input type="checkbox"/> Fondovalle largo <input type="checkbox"/> Crinale <input checked="" type="checkbox"/> Fondovalle stretto <input type="checkbox"/> Cacumine <input type="checkbox"/> Lingua tra due fiumi <input type="checkbox"/> Conoide <input type="checkbox"/> Pedecollinare <input type="checkbox"/> Promontorio <input type="checkbox"/> Pendio di mezza costa ripido <input type="checkbox"/> Pendio di mezza costa dolce <input type="checkbox"/> Quota altimetrica..... 346 Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale						FONTI Rationes Decimarum 1295 - 1304: Pieve <input type="checkbox"/> Chiesa suffraganea <input type="checkbox"/> Altro..... Repetti 1833: Parrocchia <input type="checkbox"/> Titolo Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio".				CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE Popolazione 1833 <input type="text"/> 1951 <input type="text"/> 1991 <input type="text"/> Censimento 1991 n° famiglie <input type="text"/> n° abitazioni <input type="text"/> n° abitazioni non occupate <input type="text"/>	
4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA ELEMENTI ARCHITETTONICI Villa <input checked="" type="checkbox"/> Orto <input type="checkbox"/> Cappella <input type="checkbox"/> Specchio d'acqua <input type="checkbox"/> Limonaia <input type="checkbox"/> Viale alberato <input type="checkbox"/> Scuderia <input type="checkbox"/> Roccio <input type="checkbox"/> Fontana <input type="checkbox"/> Barco <input checked="" type="checkbox"/> Grotta <input type="checkbox"/> Ninfeo <input type="checkbox"/> Peschiera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Pozzo <input type="checkbox"/> Serra <input type="checkbox"/> Voliera <input type="checkbox"/> ELEMENTI DI ARREDO Muro di cinta <input type="checkbox"/> Cancollata <input type="checkbox"/> Gazebo <input type="checkbox"/> Nicchia <input type="checkbox"/> Pergola <input type="checkbox"/> Statue <input type="checkbox"/> Terrecotte <input type="checkbox"/> TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI Giardino formale <input type="checkbox"/> Prato <input type="checkbox"/> Pomario <input type="checkbox"/> SPECIE ARBOREE EMERGENTI quercia		5 - CONDIZIONI D'USO Residenza privata unitaria <input checked="" type="checkbox"/> Residenza frazionata <input type="checkbox"/> Agriturismo <input type="checkbox"/> Altro.....		6 - STATO DI CONSERVAZIONE BUONO MEDIO CATTIVO PESSIMO Edifici <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Spazi aperti <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vegetazione <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO Integro <input type="checkbox"/> Leggermente alterato <input checked="" type="checkbox"/> Alterato <input type="checkbox"/> Gravemente alterato <input type="checkbox"/>				RILEVAMENTO ANNI 1997/98	
COD_BSA 9052016045		VOLO 1977-78		scala: 1/ 10000		TRATTO CONTINUO; PERIMETRO AREA DI PERTINENZA					



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA

RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO
 SCHEDATURA A CURA DI : arch.ii E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

AGGREGATI

TOPONIMO: Poggiole
 COMUNE: Monteriggioni

SCHEDA

044

A

1- REPETTI

POGGIOLO (1) – MONTERIGGIONI.

POGGIOLO DI MONTERIGGIONI in Val d'Elsa. – Cas. con chiesa parrocchiale (S. Maria Assunta) nel piviere Com. e circa 3 migl. a scir. Di Monteriggioni, Giur. di Sovicille, Dioc. e Comp. di Siena.

Siede in un rialto pianeggiante di collina a grec. Della strada regia postale fiorentina, che gli pasa di sotto, mentre il torr. Staggia gli scorre sul rovescio dalla parte di sett.

Appella a questo Poggiole un istrumento del 17 marzo 1302 scritto in Siena e appartenuto alle monache del Santuccio o delle Trafisse di detta città, ora nell'Arch. Dipl. Fior. E' una donazione fatta a quel monastero di due pezzi di terra, uno de' quali posto nel piano di Staggia in luogo detto Pontevecchio, e l'altro nella contrada di S. Maria del Poggiole, in luogo chiamato Cagio. Il popolo di s. Maria al Poggiole costituiva uno de' 13 comunelli della Comunità di Monte-Riggioni, rammentati nel regolamento governativo del 2 giug. 1777 spettante alla riforma di quella Comunità.- Ezzo nel 1640 aveva 149 abit. I quali nel 1833 erano aumentati sino a 253 individui.

2- MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA

CARATTERI DEL SITO

Pianura

☐

Pendio di mezza costa ripido

☐

Conoide

☐

Fondovalle largo

☐

Pendio di mezza costa dolce

☐

Promontorio

☐

Fondovalle stretto

☐

Terrazzo di mezza costa

☐

Quota altimetrica.....

346

Lingua tra due fiumi

☐

Crinale

☒

Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale

Pedecollinare

☐

Cucumine

☐

3- TIPOLOGIA URBANA

Forma chiusa e tessuti compatti

GE

OM

Anulari

☐

☐

A fuso

☐

☐

Ventaglio/radiale

☐

☐

Lineare/compatta

☐

☐

A maglie regolari

☐

☐

Forma aperta e tessuti compatti

GE

OM

Aggr. irregolare compatto

☐

☐

Aggr. irregolare con spazio pubblico

☒

☐

Per nuclei

☐

☐

Aggr. di case coloniche

☐

☐

Aggr. lineare lungo strada

☐

☐

Limiti dell'edificato

Muri di recinzione antichi

☐

Mura urbane

☐

Percorsi di bordo

☐

Corso d'acqua

☐

Pendio ripido

☐

Elementi di accentrimento morfologico-funzionale

Pieve/chiesa

☐

☒

Badia

☐

☐

Castello

☐

☐

Palazzo signorile

☐

☐

Piazza

☐

☒

Villa/fattoria

☐

☒

Fonte

☐

☒

Altro.....

☐

cappella

4- AGGIUNTE EDILIZIE DEL DOPOGUERRA

ESTERNE AL CENTRO ABITATO

AGGIUNTE PUNTUALI DI:

Villetta isolate

Monodirezionali

☐

☐

Pluridirezionali

☐

☐

Accerchiamento

☐

☐

Capannoni isolati.....

☐

N.B. -, +, =: con area impegnata, minore, uguale, maggiore del centro

ADDIZIONI PROGRAMMATE: (Peep, Pip, Lott.)

Monodirezionali

☐

☐

Pluridirezionali

☐

☐

Accerchiamento

☐

☐

Tipi edilizi:

Villetta

☐

a Schiere

☐

in Linee

☐

a Blocco

☐

ACCRESCEMENTI RILEVANTI:

(per nuovi tessuti urbani con marginalizzazione del centro)

Monodirezionali

☐

Pluridirezionali

☐

Accerchiamento

☐

INTERNE AL CENTRO ABITATO:

L

G

Alterazione dei fronti

☐

☐

Sostituzione di edifici

☐

☐

Intasamento di vuoti

☐

☐

Ristrutturazione urbanistica

☐

☐

N.B. L: alterazioni leggere; G: alterazioni gravi

5- CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE

Popolazione

1833

253

1951

37

1991

19

Servizi ed impianti produttivi esistenti

Chiesa

☒

Bar

☐

Alimentari

☐

Ritrovo/Casa del popolo

☐

Scuola elementare

☐

Impianti produttivi

☐

Censimento 1991

n. famiglie

9

n. abitazioni

12

n. abitazioni non occupate

3

% abitazioni non occupate

25

Altro

ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M.

scala 1/25.000

CATASTO LORENESE:

Sez.: f.:

I.G.M. Q.:

FONTI

Rationes Decimarum 1295 - 1304:

Pieve

☐

Chiesa suffraganea

☒

Altro.....

☐

Reperti 1833:

Parrocchia

☒

Titolo

Santa Maria Assunta

Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese. Repertorio":

castello doc. solo da fonti

UTILIZZAZIONE

Abbandonato

☐

Prevalentemente abbandonato

☐

Utilizzato

☒

Prevalentemente uso turistico

☐

NOTE

Nel medioevo fu chiamato anche "Porgiliano"

COD_BSA 9052016044

VOLO 1996

scala: 1/ 10000

TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA

RILEVAMENTO ANNI 1997/98

Ottobre 2020

53

Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA
 RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO
 SCHEDATURA A CURA DI: arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE
VILLE E GIARDINI / CASTELLI
 AGGREGATI DI FATTORIA

TOPONIMO: **la Muraglia**
 COMUNE: **Monteriggioni**

SCHEDA **038**
V

1 - REPETTI
 MURAGLIA - MONTERIGGIONI. Non citato.

RIF. SCHEDE:

 RIF. U. di P.:

VINCOLI ESISTENTI
 Prg / zona "A" ☐
 Ex L. 1497/39 ☐
 Ex DCR 296/88 ☐
 Ex L. 1089/39 ☐
 Archeologico ☐

VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO
 Medio ☒
 Buono ☐
 Eccezionale ☐

VALORE PAESISTICO
 Medio ☐
 Buono ☒
 Eccezionale ☐

2 - OGGETTO
 Villa ☒ Castello ☐ Altro ☐
 Aggregato di fattoria ☐ Chiesa ☐ Fattoria ☒
 Eventuali preesistenze: casa colonica

3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA
 Caratteri del sito
 Pianura ☐ Terrazzo di mezza costa ☐
 Fondovalle largo ☐ Crinale ☐
 Fondovalle stretto ☒ Cacumine ☐
 Lingua tra due fiumi ☐ Conoide ☐
 Pedecollinare ☐ Promontorio ☐
 Pendio di mezza costa ripido ☐
 Pendio di mezza costa dolce ☐
 Quota altimetrica: 267
 Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale

4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA

ELEMENTI ARCHITETTONICI	Orto <input type="checkbox"/>
Villa <input checked="" type="checkbox"/>	Specchio d'acqua <input type="checkbox"/>
Cappella <input checked="" type="checkbox"/>	Vale alberato <input type="checkbox"/>
Limonaia <input type="checkbox"/>	Roccolo <input type="checkbox"/>
Scuderia <input type="checkbox"/>	Barco <input type="checkbox"/>
Fontana <input type="checkbox"/>	ELEMENTI DI ARREDO
Grotta <input type="checkbox"/>	Muro di cinta <input type="checkbox"/>
Ninfeo <input type="checkbox"/>	Cancellata <input type="checkbox"/>
Peschiera <input type="checkbox"/>	Gazebo <input type="checkbox"/>
Piscina <input type="checkbox"/>	Nicchia <input type="checkbox"/>
Pozzo <input type="checkbox"/>	Pergola <input type="checkbox"/>
Serra <input type="checkbox"/>	Statue <input type="checkbox"/>
Voliera <input type="checkbox"/>	Terrecotte <input type="checkbox"/>
TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI	SPECIE ARBOREE EMERGENTI
Giardino formale <input type="checkbox"/>	
Prato <input type="checkbox"/>	
Pomario <input type="checkbox"/>	

5 - CONDIZIONI D'USO
 Residenza privata unitaria ☐
 Residenza frazionata ☒
 Agriturismo ☐
 Altro ☐

6 - STATO DI CONSERVAZIONE

	BUONO	MEDIO	CATTIVO	PESSIMO
Edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spazi aperti	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vegetazione	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO
 Integro ☐ Leggermente alterato ☒ Alterato ☐ Gravemente alterato ☐

Estratto della cartografia I.G.M. scala: 1/25.000
 Catasto Lorenese: Sez.: f.:
 I.G.M. Q.:

FONTI
 Rationes Decimarum 1295 - 1304:
 Pieve ☐
 Chiesa suffraganea ☐
 Altro:

 Repetti 1833:
 Parrocchia ☐
 Titolo:

 Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio":

CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE
 Popolazione:
 1883
 1951
 1991

 -Censimento 1991-
 n° famiglie
 n° abitazioni
 n° abitazioni non occupate

NOTE

COD_BSA 9052016038
 VOLO 1977-78
 scala: 1/ 10000
 TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA
 RILEVAMENTO ANNI 1997/98

L’area oggetto di Variante, oltre a non essere all’interno dei perimetri che determinano la relazione con le strutture insediati storiche, non va ad esercitare relazioni visive che dall’esterno possano andare ad entrare in competizione con le medesime.

Badesse, nel comune di Monteriggioni, risulta uno dei “centri” individuati del PTCP.

All’interno “Disciplina” del PTCP, gli articoli, o parti degli stessi, che trattano dell’area oggetto di variante sono i seguenti:

Art. 11.3 -“Articolazione del territorio provinciale: criteri per l’uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali”:

4. “il sistema urbano provinciale è caratterizzato da centri con armatura urbana fortemente consolidata, e dal permanere del suo rapporto forte con la rete e le identità delle città storiche”.

5. “Lo sviluppo residenziale, produttivo e dei servizi si ancora prioritariamente all’armatura urbana esistente e storicamente consolidata, costituita da una fittissima rete di micro polarità di matrice storica (abitate) che costituiscono sia la permanenza dell’armatura urbana, sia una componente decisiva della struttura territoriale e della qualità paesistica.

7. “Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:

- contrastare l’affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;*
- privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all’apertura di nuovi fronti di costruito;*
- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;*
- limitare l’ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);*
- arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale.*

Art. 13.12 - "Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale”:

1. “Le aree pertinenti al sistema urbano provinciale hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio agrario e per il rapporto tra città consolidata e territorio aperto. Esse, in quanto interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive, sono caratterizzate da una alta varietà e ricchezza, conferiscono identità ai luoghi, contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi disposti per il sistema insediativo provinciale”.

4. Per il loro alto potenziale tali aree devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli obiettivi posti dal presente PTCP, anche ai fini del riordino urbano, per riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra abitati e trame rurali rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito agli artt.11 e 17.

7. Ai fini di aumentare la capacità di mantenere le qualità urbane e i servizi, o di completare la forma urbana eventualmente “sfrangiata” in caso di edificazioni isolate e casuali o di lottizzazioni che hanno invaso tali aree, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono ammettere nuova edificazione per usi residenziali o per servizi o per qualunque altra funzione urbana, ivi compresi spazi e servizi pubblici garantendone adeguata accessibilità.

10. Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell'intervento ed estese all'ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto, la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività, censire i landmark e quanto altro necessario.

11. Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all'interno del centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche).

Alla luce di quanto sopra espresso possiamo affermare che la variante non si trova ad andare a contrastare con la norma in questione ma si colloca all'interno della stessa perseguendo i medesimi obiettivi.

Adeguamento della Variante agli aspetti Geologici, Geotecnici, Geomorfologici, Idrogeologici e

Sismici

In merito alle interrelazioni della Variante con gli aspetti sopra indicati si allega estratti della relazione Geologica Tecnica del Dott. Geol. Andrea Capotorti, che rappresenta il fulcro della variante stessa.

1. ASPETTI GEOLOGICI

Allo scopo di evidenziarne le caratteristiche geologiche è stato eseguito un rilevamento di dettaglio che ha interessato il sito in studio ed un'ampia zona circostante.

L'area in esame, come si pu osservare dallestratto della Carta Geologica di figura 3, è caratterizzata dall'affioramento di depositi alluvionali recenti (b).

DEPOSITI CONTINENTALI OLOCENICI

Depositi alluvionali attuali e recenti (b)

Depositi alluvionali dei letti fluviali attuali, prevalentemente costituiti da ghiaie e sabbie, con livelli limosi, localizzati lungo i principali corsi fluviali e fondovalle. OLOCENE

COMUNE DI MONTERIGGIONI

Località Badesse - Via della Resistenza 119

Carta Geologica

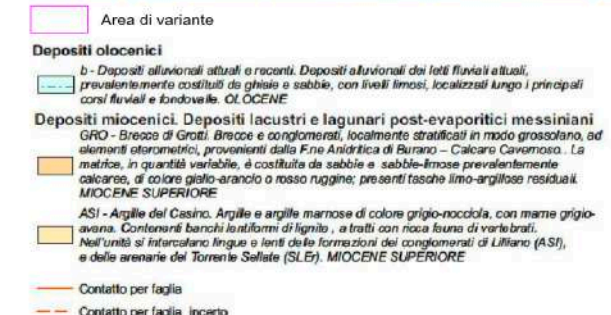
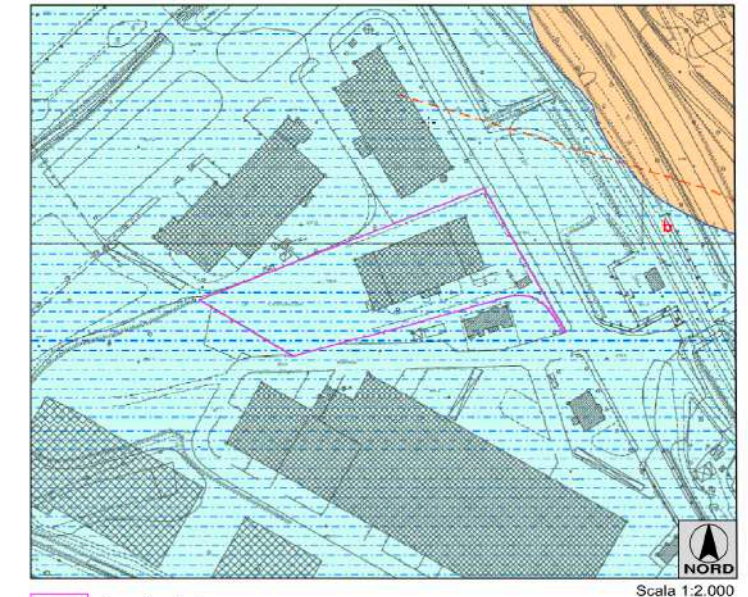


Fig.3



2. CARATTERISTICHE GEOLOGICO-TECNICHE

I caratteri geologico-tecnici vengono riportati nella Carta geologico-tecnica di figura 4. Il modello geologico-tecnico del sottosuolo è stato ricostruito a partire dalla carta geologica e dai risultati delle indagini geognostiche e geofisiche descritte nel paragrafo successivo. È stato così possibile ricostruire gli assetti litologici, stratigrafici e strutturali dei terreni presenti. Le unità geologico-tecniche sono state suddivise in substrato rigido/non rigido, e terreni di copertura. Di seguito sono riportate le descrizioni in dettaglio.

Terreni di copertura:

GM – Ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo

Substrato geologico rigido:

GR – Granulare cementato

3. CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

Dal punto di vista geomorfologico l'area in studio è situata in una zona di fondovalle interessato dal Torrente Staggia, lambita ad est da rilievi collinari caratterizzati da incisioni vallive poco accentuate e forme di rilievo rotondeggianti che si elevano sulla pianura alluvionale.

In particolare, il terreno in studio è posto a nord-ovest del centro abitato di Badesse, alle pendici del versante su cui si sviluppa il Raccordo Autostradale Firenze-Siena: il terreno di resede è posto alla quota di 219.5 m s.l.m. ed è caratterizzato da un profilo morfologico subpianeggiante.

Durante i sopralluoghi, nell'area in studio ed in un suo congruo intorno, non sono state evidenziate tracce d'erosione anomala da parte delle acque superficiali né si è rilevata la presenza di movimenti gravitativi in atto o paleofrane.

Di seguito vengono descritti brevemente i processi geomorfologici e le loro caratteristiche evolutive, come riportati nella carta geomorfologica di figura 5:

FORME, PROCESSI E DEPOSITI PER ACQUE CORRENTI SUPERFICIALI

Sono stati depositi alluvionali recenti, legati alle ultime fasi di esondazione del torrente Staggia e dei suoi affluenti, e gli orli di scarpata di terrazzo alluvionale, spesso corrispondenti alle incisioni degli alvei attuali dei corsi d'acqua minori.

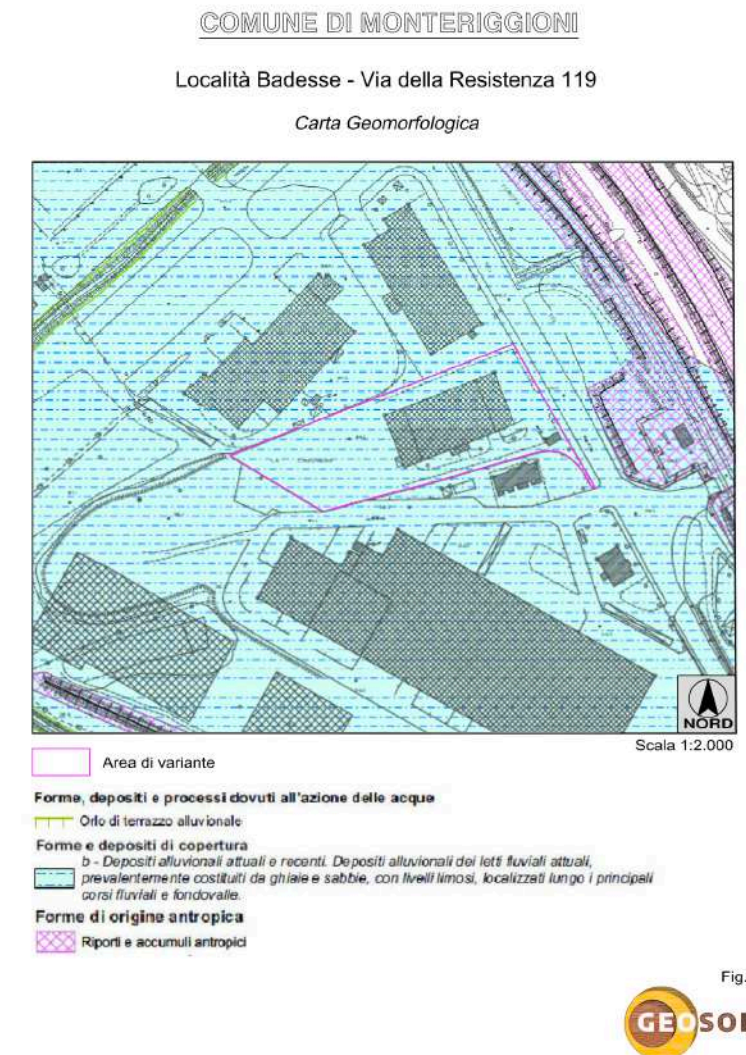
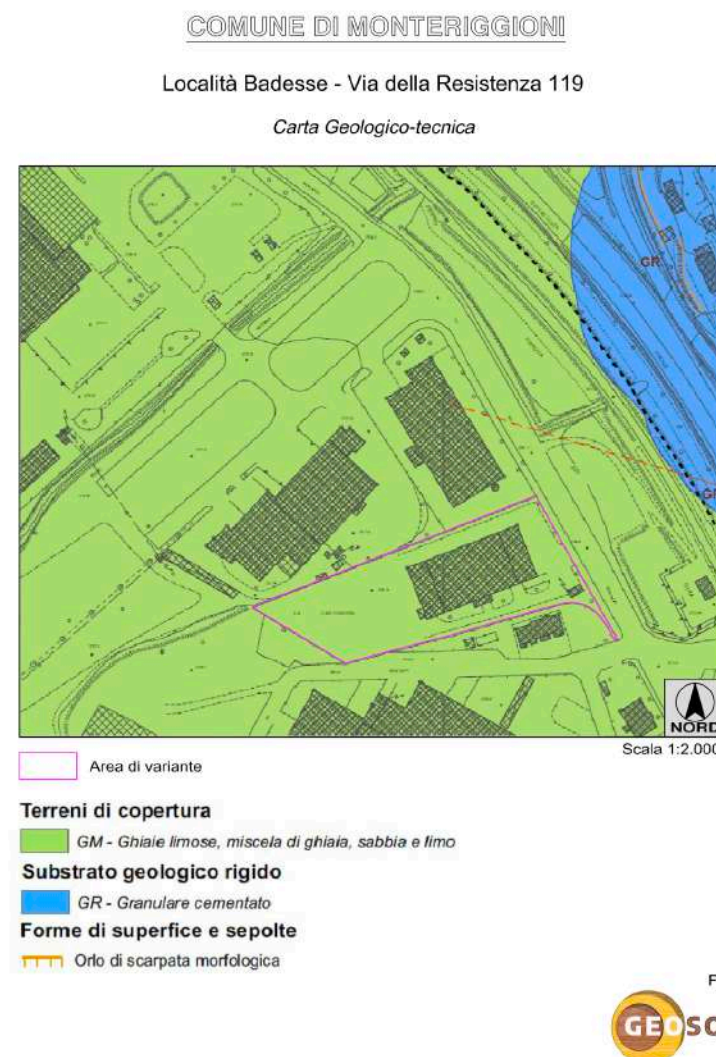
FORME, PROCESSI ANTROPICI E MANUFATTI

Gli elementi antropici cartografati comprendono i riporti e rilevati, spesso realizzati per le opere di viabilità.

4. CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE

Sotto l'aspetto idrogeologico la formazione in posto, costituita da depositi alluvionali caratterizzati da permeabilità medio-alta per porosità in relazione alla presenza di livelli a granulometria più grossolana, favoriscono la circolazione idrica sotterranea.

Come visibile dalla carta Idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi (fig.6), l'area in studio ricade in area a sensibilità degli acquiferi di classe 2 – vincolo medio, oltre che in zona di subalveo.



Inoltre si sottolinea che non sono presenti opere di captazione ad uso idropotabile entro un raggio di 200 m dall’area in studio, e in zona di subalveo.

5. MICROZONAZIONE SISMICA

In figura 7 viene riportata la carta delle MOPS realizzata in sede di redazione del PS comunale, al quale si rimanda per i dettagli.

Da tale cartografia si evince che l’area di variante è ubicata all’interno di una zona in cui sono potenzialmente possibili fenomeni di liquefazione dinamica dei terreni, ed è in parte anche soggetta alla presenza di litotipi aventi caratteristiche fisico-meccaniche differenti che possono dare luogo a cedimenti differenziali.

6. PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

La pericolosità geologica, riportata in figura 8, riassume le aree omogenee per pericolosità derivante da fattori geomorfologici, litologico/strutturali o morfologici.

Sulla base dei criteri esposti il D.P.G.R. 5/R 2020 definisce le seguenti classi di pericolosità geologica:

Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

Pericolosità geologica elevata (G.3)

aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica media (G.2)

aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

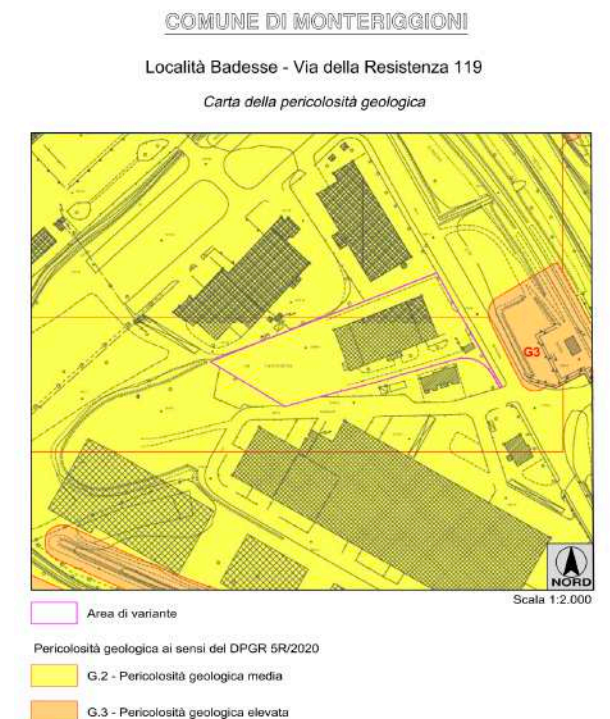
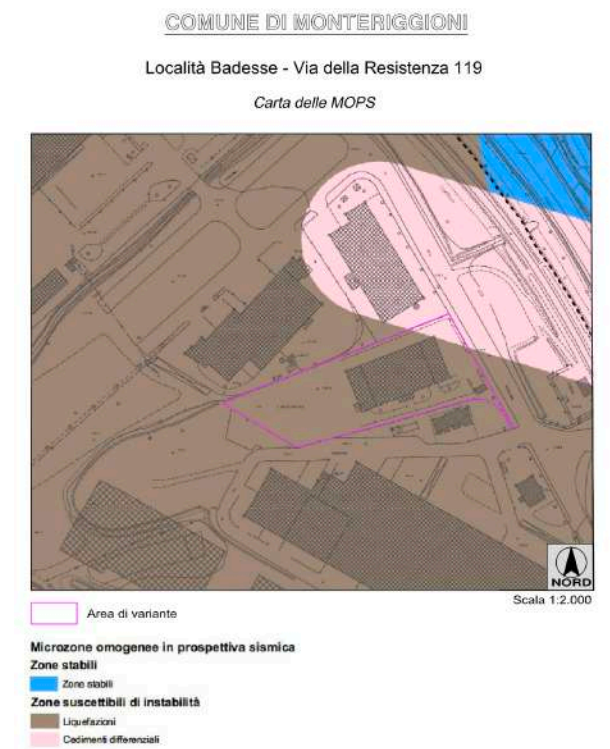
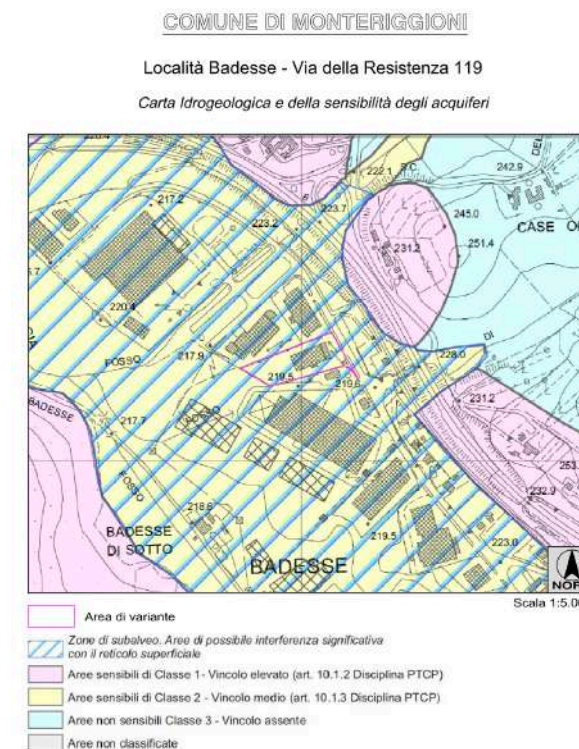
In base alla cartografia allegata l’area di variante ricade in pericolosità geologica media G.2 e in pericolosità media (G.2)

PERICOLOSITÀ AI SENSI DEL PAI DEL FIUME ARNO

Nell’area rappresentata all’interno della carta della pericolosità geologica di figura 8 il PAI del fiume Arno non riporta alcuna area a pericolosità da frana.

7. PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

La pericolosità sismica locale, riportata in figura 9, è stata realizzata sulla base dei risultati dello studio di Microzonazione Sismica effettuati per il PS comunale vigente, e individua le aree del territorio omogenee in relazione alla pericolosità derivante dalla risposta locale del terreno in occasione di eventi sismici.



Gli studi di microzonazione sismica individuano che l’area in studio è potenzialmente interessata da fenomeni di liquefazione, e che l’angolo a NE ricade all’interno di una zona interessata da possibili cedimenti differenziali

Pertanto, sulla base delle classi di pericolosità sismica locale riportate dal D.P.G.R. 5/R 2020, è stata individuata la seguente classe per l’area in studio:

Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

- aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;

Come visibile nella cartografia allegata l’area di variante ricade all’interno della classe di pericolosità sismica locale elevata S.3.

10.PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI

La pericolosità da alluvioni allo stato attuale viene riportata in figura 10 e individua le aree del territorio, limitrofe a corsi d’acqua, sottoposte a rischio di esondazione. In tale cartografia vengono integralmente riproposte le perimetrazioni di cui al PGRA dell’Appennino Settentrionale.

Il D.P.G.R. 5/R 2020 definisce le seguenti classi di pericolosità da alluvioni, facendo riferimento alla l.r. 41/2018 e alla classificazione di cui agli atti di pianificazione di bacino (PGRA):

Pericolosità da alluvioni rare P1 – pericolosità bassa

corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

Pericolosità da alluvioni poco frequenti P2 – pericolosità media

corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno compreso tra 200 e 30 anni.

Pericolosità da alluvioni frequenti P3 – pericolosità elevata

corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno inferiore a 30 anni.

In base alla cartografia allegata l’area di variante ricade attualmente in area a pericolosità da alluvioni frequenti P3 – pericolosità elevata.

Al fine di valutare nel dettaglio le condizioni di pericolosità idraulica dell’area di variante e di progettare eventuali interventi di essa in sicurezza è stato realizzato un apposito studio idraulico, che viene riportato nell’Allegato 1.

In figura 11 viene invece riportata la carta della pericolosità idraulica allo stato variato, così come risulta a seguito degli interventi di messa idraulica progettati all’interno dello studio idraulico riportato.

A seguito degli interventi di messa in sicurezza progettati l’area di variante ricade in area a pericolosità da alluvioni rare P1 – pericolosità bassa.

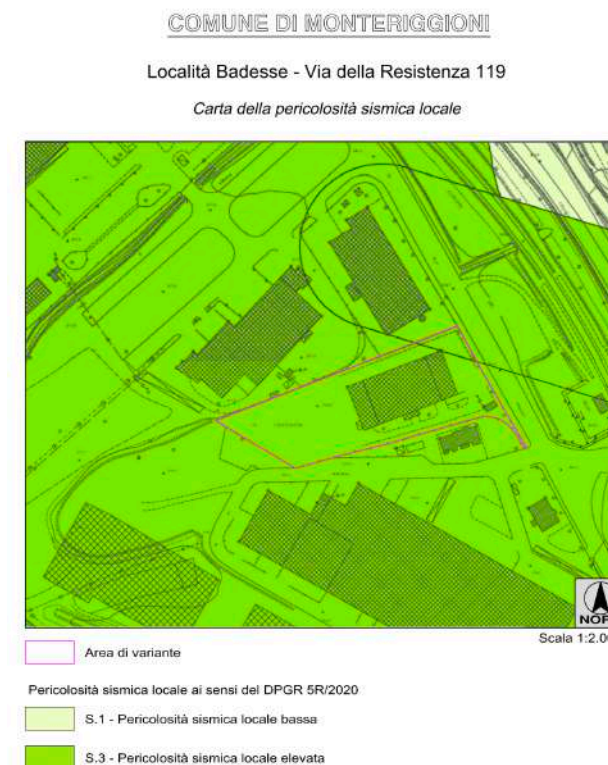


Fig.9

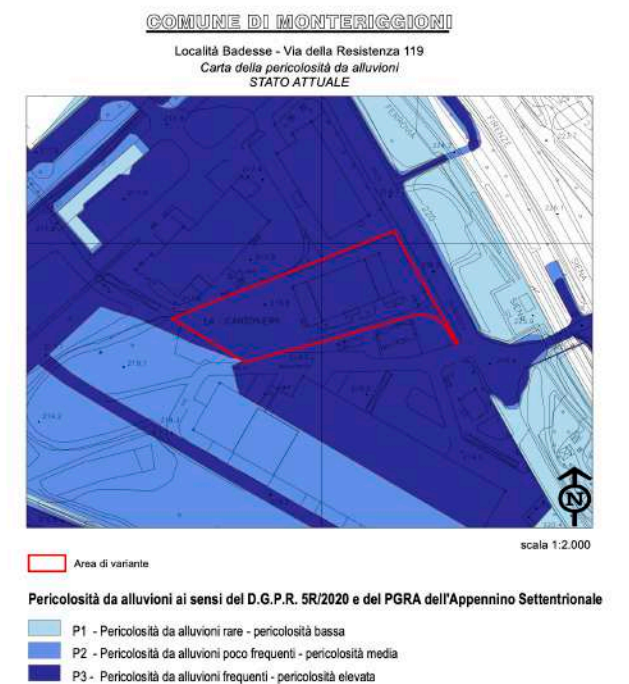


Fig.10

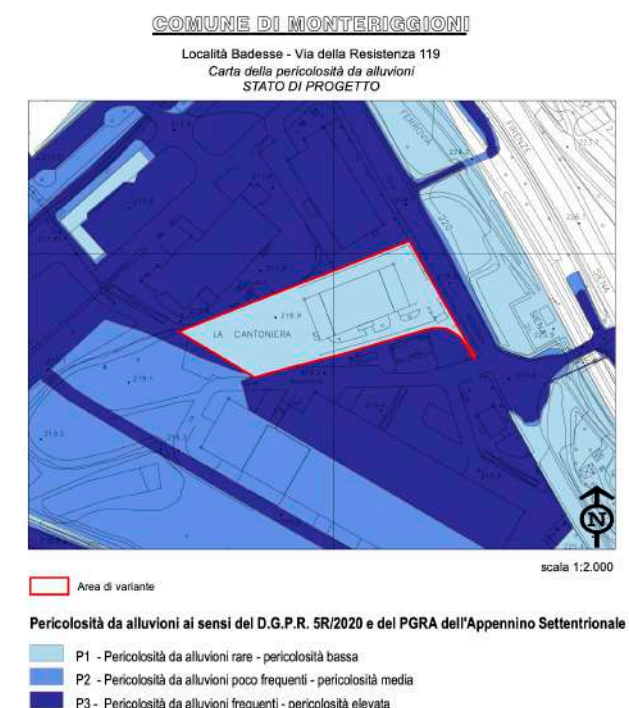


Fig.11

11.CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

In base a quanto previsto dal D.P.G.R. 5/R 2020, all'intervento vengono assegnate le condizioni di fattibilità e le eventuali prescrizioni, in relazione alle diverse tipologie di fenomeni che le determinano:

Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

La caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche e geofisiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso.

La campagna delle indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni dovranno essere ottenuti mediante specifiche prove di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito.

Fattibilità in relazione al rischio da alluvioni

In merito alle condizioni di rischio da alluvioni, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto previsto dalla L.R.41/2020.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla gestione del rischio idraulico con opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2. Tale obiettivo potrà essere ottenuto tramite una o più delle seguenti tipologie di opere:

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*

In particolare, gli interventi idraulici previsti nella relazione idraulica di cui all'Allegato 1 della presente, fanno parte delle opere che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto a eventi per $T_r=200$ anni.

Fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Le indagini geologiche e sismiche dovranno seguire le specifiche di cui al D.P.G.R. 36/R 2009 e s.m.i..

La caratterizzazione sismica dell'area deve essere definita tramite una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra i litotipi posti a contatto, tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

Al fine di verificare l'effettiva possibilità di liquefazione devono essere effettuate indagini geognostiche e verifiche geotecniche la valutazione del relativo fattore di sicurezza e dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), al fine di individuare le "zone di suscettibilità a Liquefazione" (ZS_{LQ}) e le "zone di rispetto a liquefazione" (ZR_{LQ}). Devono essere inoltre eventualmente realizzati interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni.

La valutazione dell'azione sismica da parte del progettista (NTC 2018) dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.

Fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche

In merito alle possibili problematiche idrogeologiche la fattibilità degli interventi dovranno rispettare quanto previsto dalla disciplina del PTCP di Siena all'art. 10.1.3.

Negli schemi allegati, tratti dalla relazione Geologica Tecnica (**INDAGINE GEOLOGICA AI SENSI DELLA L.R.T. N.65 DEL 10/11/2014 COME DA REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ART. 62 IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE DI CUI AL D.P.G.R.T. N. 5/R DEL 20/01/2020**), possiamo vedere come in funzione dell'intervento proposto in Variante si passa da "P3 - pericolosità da alluvioni frequenti - pericolosità elevata" dello stato attuale, a "P1 - Pericolosità da alluvioni rare - pericolosità bassa" nel progetto di Variante.

L'accertamento degli eventuali impatti significativi sullo stato dell'ambiente

Segue l'elenco delle varie risorse che potrebbero “potenzialmente” entrare in gioco con l'intervento, gli impatti che su esse si potrebbero verificare e le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione che si possono prevedere.

Risorsa suolo

Pericolosità idraulica, geologica e geomorfologica

Visti i piani sopra esposti, soprattutto la tipologia di intervento a livello idraulico di auto messa in sicurezza dell'area, possiamo affermare che la variante non creerà criticità in merito a questi indici, al contrario risulterà benefica per l'area oggetto di Variante.

Infatti possiamo vedere come in funzione dell'intervento proposto in Variante si passa da “P3 - pericolosità da alluvioni frequenti - pericolosità elevata” dello stato attuale, a “P1 - Pericolosità da alluvioni rare - pericolosità bassa” nel progetto di Variante.

Consumo di Suolo e Soprassuolo vegetale

La Variante non andrà a “consumare suolo”, andando a trasformare superfici naturali o agricole, ma andrà ad interessare un'area già a destinazione industriale e artigianale, ben collocata all'interno di un comparto con queste caratteristiche.

Soprassuolo vegetale

La Variante non andrà ad incidere, ad interessare superfici, o comunque, a preveder modifiche sul soprassuolo vegetale andando, come già detto sopra, ad interessare un'area già a destinazione industriale e artigianale, ben collocata all'interno di un comparto con queste caratteristiche, caratterizzata da un edificio esistente e da piazzali ad esso collegati.

Risorsa acqua

Risorsa idropotabile

La piena attuazione della Variante, dal punto di vista della capacità edificatoria, porterà ad attuare i parametri già studiati per l'area in questione e già avallati dal RU vigente. In ogni caso, rispetto alla situazione attuale, l'aumento dei posti di lavoro legati all'aumento della produttività dell'industria, andranno ad portare un incremento del consumo dell'acqua molto contenuto.

Rete fognaria e depurazione

Vale il ragionamento fatto sopra anche in merito allo smaltimento e alla depurazione delle acque reflue.

Acque superficiali e sotterranee

In questo caso la Variante, invece, porterà ad un miglioramento dello smaltimento delle acque superficiali soprattutto “esterne” al lotto di variante, andando ad incrementare e migliorare l’allontanamento delle acque superficiali stesse verso il fosso.

Risorsa aria

La variante non andrà a modificare impatti significativi sulla risorsa aria, quindi non si ritiene necessario accertare nessun tipo di valutazione.

Rifiuti

La variante non andrà ad incidere sul sistema di raccolta dei rifiuti né sulla quantità della produzione degli stessi se non in modo minimo dato dall’aumento dei posti di lavoro al momento che venga utilizzata tutta la capacità edificatoria del lotto di variante.

Energia

L’eventuale ampliamento del fabbricato, al momento che venga utilizzata tutta la capacità edificatoria del lotto di variante, sarà propedeutico, in ogni caso, ad adeguarsi alle leggi sulle energie rinnovabili. Questo, di fatto, non porterà ad un intervento energivoro ma altrimenti a portare un bonus di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche

La variante si attua all’interno di un lotto già circoscritto, con destinazione industriale/artigianale, già utilizzato per la funzione a cui è destinato. Oltretutto siamo in un’area priva di vincoli di ordine ambientale che preservino la biodiversità, la flora e fauna e le reti ecologiche. Tutto ciò vale anche per le aree limitrofe. Questo ci dice che la variante non va a interagire con le risorse sopra specificate.

Risorse territoriali**Viabilità, traffico e d’inquinamento acustico**

La variante potrebbe portare, una volta utilizzata tutta la capacità edificatoria conseguente, ad un aumento del traffico veicolare di tipo pesante legato all’aumento di produzione. Specificiamo che l’area è un’area industriale/artigianale collocata in prossimità di un ingresso alla Siena - Firenze e non lontana dall’altro ingresso. Per entrambi

gli ingressi la viabilità in eventuale aumento non andrà ad intersecarsi in modo importante con il traffico legato alle zone residenziali, ne tantomeno sarà necessario apportare modifiche alla viabilità stessa di accesso/uscita all'area industriale/artigianale.

In merito all'eventuale inquinamento acustico dato dall'aumento di produzione possiamo specificare che gli eventuali ampliamenti saranno realizzati con materiali e tecnologie come da norme di legge in ragione degli adeguati isolamenti acustici e quindi non si andranno ad apportare criticità sulla zona.

Paesaggio

La variante proposta, come da attenta analisi sopra espressa con la conformità al PIT/PPR e al PTCP, non andrà ad incidere sulla risorsa del paesaggio, andando a intervenire in un'area già densamente edificata con interventi legati all'industria e all'artigianato, ben lontana dalle emergenze paesaggistiche e soprattutto non in competizione con le medesime a livello di convisivi "da e verso".

Servizi e infrastrutture

La variante è collocata ben all'interno dell'area industriale/artigianale facilmente collegata, tramite gli accessi alla Siena - Firenze, alla viabilità pubblica locale e a media-lunga percorrenza. Quindi la variante andrà ad utilizzare i servizi e le strutture a supporto dell'area esistente senza richiedere un aumento dei medesimi creando un impatto rilevante sul territorio.

Risorse sociali ed economiche

La variante potrebbe portare, una volta utilizzata tutta la capacità edificatoria conseguente, sicuramente ad un aumento dei posti di lavoro nell'area e quindi a un beneficio sulle risorse sociali ed economiche della zona.

Enti competenti in materia ambientale

Di seguito andiamo ad individuare i soggetti competenti in materia ambientale da coinvolgere nella consultazione:

Competenza territoriale:

- Regione Toscana - Settore sperimentazione e apporti collaborativi per gli Strumenti della Pianificazione delle Provincie e dei Comuni;
- Provincia di Siena - settori assetto del territorio e politiche per l'ambiente;
- Ufficio Regionale Genio Civile Valdarno Superiore - Sede di Firenze;

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- MIBAC - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale per la gestione dei servizi idrici;
- Autorità di Ambito Territoriale relativamente alle competenze di gestione rifiuti;
- Autorità Idrica Toscana.

Competenze gestionali, di programmazione e controllo:

- Gestore servizio idrico integrato;
- Gestore servizio rifiuti;
- Gestore servizio distribuzione energia elettrica;
- Gestore distribuzione servizio gas naturale;
- Gestori impianti radio-telecomunicazione;
- ARPA Toscana - Dipartimento Provinciale;
- ASL (dipartimento di prevenzione);
- Ambito territoriale relativamente alle competenze di gestione rifiuti: ATO Toscana Sud;
- Consorzio Bonifica.

Valutazione di Sintesi

La Variante proposta, alla luce dello stato odierno dell’ambiente e delle risorse interessate, non porta impatti significativi in negativo sulle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali.

Questo soprattutto in ragione dell’esiguità dell’intervento e per la collocazione del medesimo.

La variante non va a toccare punti paesaggisticamente rilevanti.

Ricordiamoci che siamo all'interno di un tessuto già fortemente antropizzato con destinazione industriale e artigianale, posizionato nella prossimità di svincolo di un importante nodo viario.

In realtà gli aspetti e gli impatti più significativi riguardano aspetti positivi come quello della messa in sicurezza dell'area dal punto di vista idraulico e quello socio economico, sia per l'area che per il Comune, a seguito degli eventuali aumenti di posti di lavoro legati ad un eventuale ampliamento dell'attività.

Tutti aspetti già analizzati e presenti nei piani e negli studi che normano la zona, dal Piano Strutturale, al RU alla VAS.

Infatti, oltre a risultare conforme ai piani e agli studi sia comunali che sovraordinati, l'area ha già all'interno della normativa e degli studi presentati la vocazione che la Variante gli porta semplicemente a riottenere.

L'unico effetto della Variante sull'area è quello di eliminare il vincolo di “Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici” grazie allo studio di “messa in auto sicurezza”, per l'area oggetto di Variante, allegato alla variante e parte significativa e imprescindibile della stessa.

Progetto di Variante - Arch. Massimiliano Biagi - Dott. Geol. Andrea Capotorti