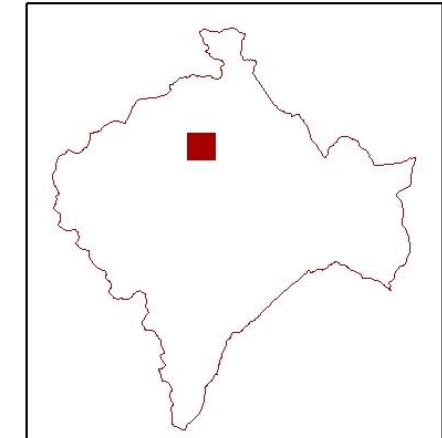


Variante puntuale al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico per l'area produttiva in località Pianella

Inquadramento cartografico e normativo

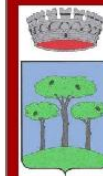


Novembre 2014

Adozione
Approvazione

ELABORATO **DOC. 1b**

SCALA



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Alessandra Bellini

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Mario Nepi

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Mario Nepi
Valentina Landozzi

PROGETTISTI
Michela Chiti
Francesca Masi

CONSULENTE SCIENTIFICO
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Università degli Studi di Firenze
Dipartimento di Architettura
Valeria Lingua
Luca di Figlia

ASPETTI GEOLOGICI
Andrea Capotorti

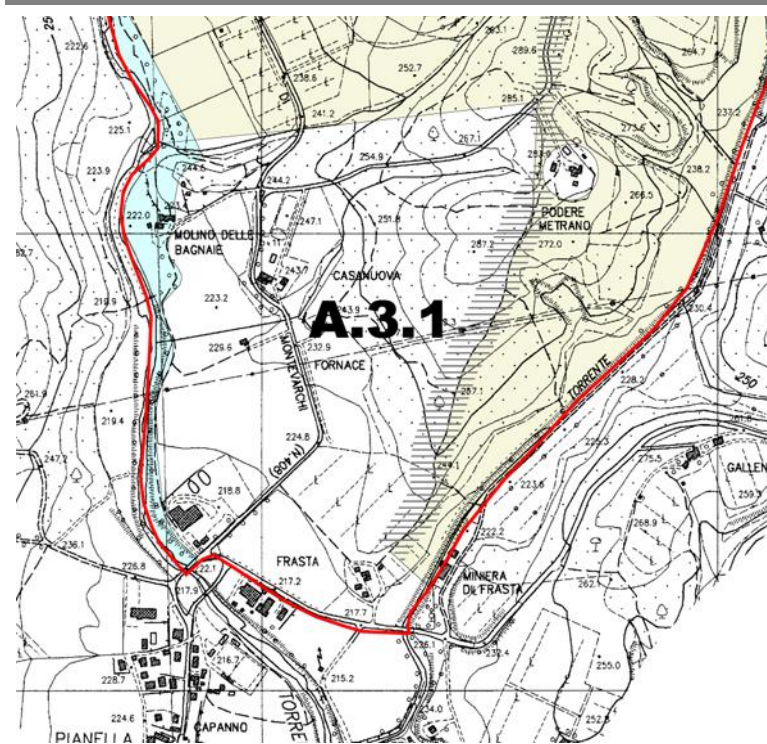
INDICE

STATO DI FATTO	3
1. PIANO STRUTTURALE 2000	4
2. REGOLAMENTO URBANISTICO 2004.....	6
3. VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO 2011	9
4. VARIANTI PUNTUALI AL PIANO STRUTTURALE 2014	10
5. VARIANTI PUNTUALI AL REGOLAMENTO URBANISTICO 2014	11
STATO DI PROGETTO	13
1. VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE PER L'AREA PRODUTTIVA IN LOC. PIANELLA 2014	14
2. VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AREA PRODUTTIVA IN LOC. PIANELLA 2014	15

STATO DI FATTO

1. PIANO STRUTTURALE 2000

approvato con D.C.C. n. 73 del 26 settembre 2000



LEGENDA

A.3 - subsistema edificato di Pianella e degli insediamenti di fondovalle

A.3.1 UTOE Ponte di Pianella



A.3.2 UTOE Insediamenti di fondovalle



Figura 1. Estratto della tavola 1A, Tavola di progetto - Sistemi territoriali - Scala originale 1:10.000 - Gennaio 1999 del P.R.G. - Piano Strutturale

Figura 2. Estratto della legenda della tavola 1A, Tavola di progetto - Sistemi territoriali - Scala originale 1:10.000 - Gennaio 1999 del P.R.G. - Piano Strutturale

Art. 5/bis - Invarianti strutturali

[...]

- La scelta di evitare l'ulteriore occupazione delle colline circostanti il Capoluogo induce ad indirizzare eventuali espansioni di una certa consistenza in sostituzione delle fabbriche esistenti; occorre perciò costituire un insediamento produttivo a Pianella (art. 15) con il duplice scopo di arricchire il tessuto produttivo comunale e offrire all'artigianato ed alla piccola industria già insediati nel Capoluogo la possibilità di trasferirsi qui per espandersi e fruire di economie di scala, liberando così nel Capoluogo stesso lo spazio necessario alle future espansioni. Risorse protette: insieme degli insediamenti, paesaggio.

Art. 9 - Subsistema edificato Capoluogo

[...]

- La parte gestionale del Piano persegue nel Capoluogo questi obiettivi specifici:

- [...]

- promuovere il trasferimento delle attività produttive non integrate con la residenza nel nuovo insediamento di Pianella e creare al loro posto un quartiere residenziale di pregio che soddisfi tutta la domanda di nuova edilizia residenziale nel lungo periodo senza occupare ulteriormente le fasce collinari;

Art. 11 - UTOE espansione occidentale

[...]

- Linee strutturali di intervento:

- [...]
- il macello deve essere demolito e trasferito nella zona per attività produttive al Ponte di Pianella, lo spazio così liberato può essere usato per strutture o attrezzature pubbliche o di pubblico interesse;
- [...]

Art. 13 - UTOE per attività produttive

[...]

- Linee strutturali di intervento: nell'area per attività produttive deve essere incoraggiato e sostenuto il trasferimento delle fabbriche poste ad est di via Buonarroti nel nuovo insediamento produttivo di Pianella, in occasione di ampliamenti o di ristrutturazioni che richiedano rilevanti interventi edilizi, ed al loro posto va costituito un nuovo quartiere residenziale accuratamente progettato e dello stesso volume degli edifici produttivi demoliti. In questa UTOE va prevista comunque un'area o volumi per attività artigianali al servizio della residenza e della persona.

Art. 14 - Subsistema degli insediamenti di fondovalle

- Il subsistema comprende realtà differenti dal punto di vista della destinazione, dello stato, delle priorità; pertanto è distinto nelle due UTOE di Pianella e degli altri insediamenti di fondovalle.

Art. 15 - UTOE di Ponte di Pianella

1. Il ruolo strutturale della piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella, anche in attuazione del Progetto Chianti, è accogliere le fabbriche ed il macello che si trasferiranno dal Capoluogo, le attività già insediate in zona, da riportare in condizioni di sicurezza idraulica, e nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Le dimensioni massime dell'insediamento sono di 50.000 mq di superficie coperta, di cui la metà riservata al trasferimento ed all'ampliamento delle attività già insediate nel territorio comunale e la metà disponibile per nuove attività.
2. All'interno dell'UTOE, il R.U., facendo propri gli obiettivi del P.T.C. della Provincia di Siena, ed in particolare il Capo P (Organizzazione degli insediamenti produttivi) ed in base a specifiche valutazioni di fattibilità, individuerà le aree per l'insediamento produttivo e ne stabilirà i parametri urbanistici, eventualmente diversi secondo l'attività da insediare, tra cui:

- a) il rapporto di copertura, tra un minimo di 0,33 ed un massimo di 0,50;
 - b) la dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico, in misura non inferiore alla metà della superficie coperta;
 - c) l'altezza massima, in funzione delle preesistenze circostanti.
3. Il R.U. disciplinerà le aree esterne all'insediamento produttivo, prevederà che l'insediamento produttivo sia disciplinato da apposita pianificazione attuativa estesa ad un'area sufficientemente vasta per definire il rapporto con le preesistenze territoriali ed edilizie contermini, ed in particolare disciplinare la pertinenza del Molino delle Bagnaie, per perseguire i fini per i quali è stata individuata.
 4. Il Piano attuativo di cui al comma 3, in base a specifici ed approfonditi studi, sul modello di quelli già compiuti per la messa in sicurezza del T. Massellone e del Borro Grande, di cui all'art. 4, commi 2 e 3, e tenuto conto dei vincoli, dovrà tra l'altro definire:

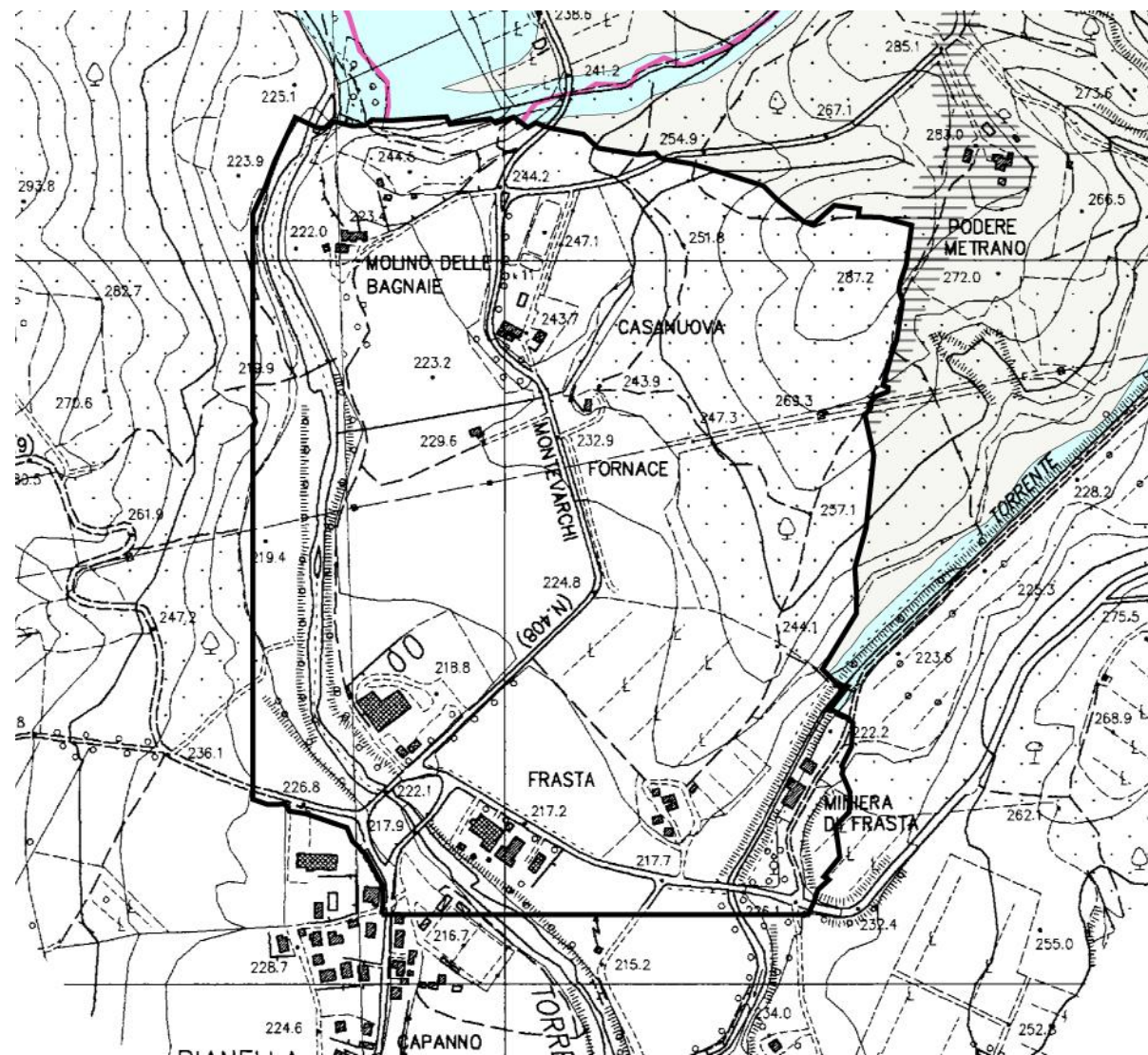
- a) i criteri e le opere per la messa in sicurezza idraulica del sito;
 - b) il riordino e il potenziamento delle infrastrutture, evitando che la viabilità di scorrimento assolva anche a funzioni di distribuzione del traffico interno all'insediamento produttivo;
 - c) la disciplina ambientale delle aree esterne all'insediamento;
 - d) le eventuali opere e misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici;
 - e) la superficie minima che deve restare permeabile;
 - f) la sistemazione delle aree verdi.
5. La pianificazione attuativa di cui ai commi 3 e 4 è prioritaria, perciò l'Amministrazione può formarla ed adottarla anche contestualmente al primo R.U.

Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti

UTOE	Superficie Coperta mq	Volume mc	Volume %
Centro storico	-	-	-
Espansione occidentale	-	30.000	34,3
Espansione orientale	-	30.000	34,3
Per attività produttive	-	-	-
capoluogo	-	60.000	68,6
Ponte di Pianella	50.000	-	-
Insedimenti sparsi	-	-	-
pianura	50.000	-	-
Castagnoli	-	5.000	5,7
Lecchi	-	5.000	5,7
Monti	-	7.500	8,6
Altri insediamenti di crinale	-	10.000	11,4
mesocollina	-	27.500	31,4
TOTALE COMUNE	50.000	87.500	100,0

2. REGOLAMENTO URBANISTICO 2004

approvato con D.C.C. n. 13 del 25 febbraio 2004



LEGENDA

ZONE OMOGENEE "D" (per attività produttive)

- D1 Industriale, artigianale, commerciale
- D2 Commerciale
- D3 Per attività ricettive
- D4 Per attività estrattive

ZONE OMOGENEE "E" (rurali)

- E1 Fondovalle inundabile
 - E2 Fondovalle asciutto
 - E3 Collina e montagna coltivate
 - E4 Aree boscate
 - E5 Edifici di particolare pregio
- Riferimento Tavole scala 1:2000

* Interventi una-tantum in accoglimento di osservazioni

INSEDIAMENTI SPARSI
(RIF. Artt. 49, 50, 51 e 61 del R.U.)

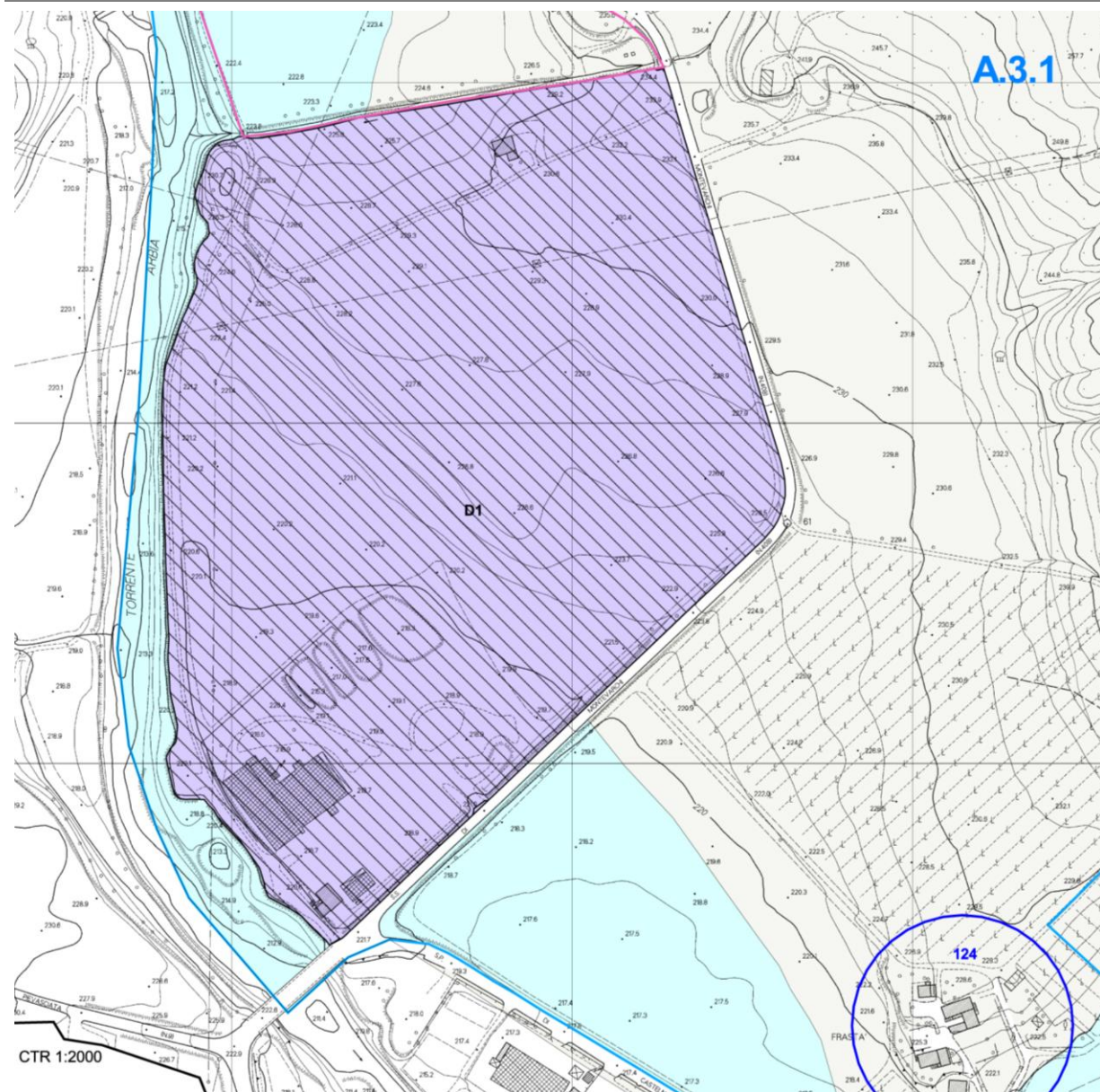
ZONE OMOGENEE "F" (per attrezzature ed impianti di interesse generale)

- F1 Attrezzature e servizi di competenza di soggetti pubblici
- F2 Attrezzature e servizi di competenza di soggetti privati

- A - religiose
- B - amministrative
- C - di spettacolo
- D - museali e simili (archivi, biblioteche, pinacoteche)
- E - annonarie
- F - bancarie
- G - postali e per le telecomunicazioni
- H - tecnologiche
- I - militari
- L - per la pubblica sicurezza e la protezione civile
- M - scolastiche fino all'obbligo
- N - sociali, culturali, ricreative
- O - sanitarie
- P - per l'istruzione superiore e universitaria
- Q - cimiteriali
- R - per la distribuzione di carburanti per autotrazione

Figura 3. Estratto della legenda della tavola 1A, Tavola di progetto – Zone territoriali omogenee – Scala originale 1:10.000 – Luglio 2002 del P.R.G. – Regolamento urbanistico

Figura 4. Estratto della tavola 1A, Tavola di progetto – Zone territoriali omogenee – Scala originale 1:10.000 – Luglio 2002 del P.R.G. – Regolamento urbanistico



LEGENDA

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

- A.2.1 A.2.1 UTOE Centro storico
- A.2.2 A.2.2 UTOE Espansione occidentale
- A.2.3 A.2.3 UTOE Espansione orientale
- A.2.4 A.2.4 UTOE Per attività produttive
- A.3.1 A.3.1 UTOE di Pianella
- B.2.1 B.2.1 UTOE Rietine - Castagnoli - San Martino
- B.2.2 B.2.2 UTOE Lecchi
- B.2.3 B.2.3 UTOE Monti

PERIMETRO CENTRI ABITATI

PERCORSI PEDONALI

ZONE OMOGENEE "E" (rurali)

- E1 - Fondovalle inondabile
- E2 - Fondovalle asciutto
- E3 - Collina e montagna coltivate
- E4 - Aree boscate
- E5 - Edifici di particolare pregio

A ZONE OMOGENEE "A"

ZONE OMOGENEE "B"

- B1 - Zone sature
- B2 - Zone di completamento
- B3 - Zone di ristrutturazione urbanistica

C ZONE OMOGENEE "C" (di espansione)

ZONE OMOGENEE "D" (per attività produttive)

- D1 - Industriale, artigianale, commerciale
- D2 - Commerciale
- D3 - Per attività ricettive
- D4 - Per attività estrattive

ZONE A VERDE PUBBLICO

- VPA - Verde pubblico (giardini e parchi pubblici)
- VPS - Verde pubblico (attrezzature sportive)
- VPE - Verde elementare
- Verde di arredo stradale
- Aree di pertinenza degli aggregati (PTC)

ZONE OMOGENEE "F" (per attrezzature ed impianti di interesse generale)

- F1 - Attrezzature e servizi di competenza di soggetti pubblici
- F2 - Attrezzature e servizi di competenza di soggetti privati

- A - religiose
- B - amministrative
- C - di spettacolo
- D - museali e simili (archivi, biblioteche, pinacoteche)
- E - annonarie
- F - bancarie
- G - postali e per le telecomunicazioni
- H - tecnologiche
- I - militari
- L - per la pubblica sicurezza e la protezione civile
- M - scolastiche fino all'obbligo
- N - sociali, culturali, ricreative
- O - sanitarie
- P - per l'istruzione superiore e universitaria
- Q - cimiteriali
- R - per la distribuzione di carburanti per autotrazione

VERDE PRIVATO

sr - SPAZI DI RELAZIONE

ZONE PER NUOVI PARCHEGGI E AUTORIMESSE

VIABILITA' DI PROGETTO

ZONE DI RISPETTO

ZONE DA SOTTOPORRE A PIANO ATTUATIVO

ACQUE PUBBLICHE

- * Interventi una-tantum in accoglimento di osservazioni

Figura 5. Estratto della tavola 5, Tavola di progetto – Pianella Poggio - S. Polo - San Regolo – Scala originale 1:2.000 – Luglio 2002 del P.R.G. – Regolamento urbanistico

Figura 6. Estratto della legenda della tavola 5, Tavola di progetto – Pianella Poggio - S. Polo - San Regolo – Scala originale 1:2.000 – Luglio 2002 del P.R.G. – Regolamento urbanistico

SEZIONE IV - CAPOLUOGO, UTOE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 43 - Disciplina generale dell'UTOE

1. In quest'UTOE il PS prevede la più importante trasformazione urbana: il trasferimento delle industrie a Pianella e la riutilizzazione dell'area per un nuovo quartiere residenziale

SEZIONE V – INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE, UTOE PONTE DI PIANELLA

Art. 47 - Disciplina generale dell'UTOE

1. Il PS vigente, anche in attuazione del Progetto Chianti, assegna alla piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella il ruolo strutturale di accogliere le fabbriche ed il macello che si trasferiscono dal Capoluogo, le attività già insediate in zona e nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali. Sono ammesse attività di servizio alle imprese e pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
2. L'insediamento può raggiungere al massimo i 50.000 mq di superficie coperta, di cui la metà riservata al trasferimento ed all'ampliamento delle attività già insediate nel territorio comunale e la metà disponibile per nuove attività che si inseriscano funzionalmente nella filiera agroalimentare del Chianti, o costituiscano sinergie con l'agricoltura e il

turismo rurale, o migliorino la dotazione di servizi dell'insediamento stesso o della frazione di Pianella.

3. Nella prima fase d'attuazione, si utilizza l'area compresa tra l'Arbia a ovest, la s.r. 408 a sud e a est e la stradella a nord.
4. Per l'insediamento produttivo si osservano questi parametri urbanistici:
 - a) la superficie coperta non supera i 35.000 mq.
 - b) il rapporto di copertura non supera il valore di 0,33;
 - c) la dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico è almeno pari alla metà della superficie coperta;
 - d) l'altezza massima non supera quella delle preesistenze circostanti ed in ogni caso i due piani fuori terra;
 - e) almeno la metà della superficie scoperta dei lotti deve restare permeabile.
5. L'insediamento produttivo è oggetto di Piano Particolareggiato, esteso a tutta l'area indicata nella tavola di progetto del RU in scala 1:2.000.
6. Il Piano Particolareggiato di cui al comma 5 definisce, tra l'altro:
 - a) i criteri e le opere per la messa in sicurezza idraulica del sito;

- b) il riordino e il potenziamento delle infrastrutture, evitando che la s.r. 408 assolva anche funzioni di distribuzione del traffico interno all'insediamento produttivo;
 - c) la disciplina ambientale delle aree esterne all'insediamento;
 - d) il rapporto con le preesistenze territoriali e edilizie contermini e le eventuali opere e misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici;
 - e) la sistemazione delle aree verdi.
7. Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di cui al comma 5, per gli edifici compresi nell'area di competenza sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla sicurezza; le aree esterne all'insediamento produttivo sono disciplinate dal Titolo II, Capo I di questo RU.
 8. L'amministrazione può formare ed adottare il Piano Particolareggiato di cui al comma 5 anche contestualmente al RU.

3. VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO 2011

approvata con D.C.C. n. 64 del 10/11/2011

CAPO V – INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE, U.T.O.E. PONTE DI PIANELLA

Art. 46 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.

1. Il P.S. vigente, anche in attuazione del Progetto Chianti, assegna alla piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella il ruolo strutturale di accogliere le fabbriche ed il macello che si trasferiscono dal Capoluogo, le attività già insediate in zona e nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali. Sono ammesse attività di servizio alle imprese e pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. La variante di mantenimento al R.U. intende consentire, nel rispetto degli obiettivi del Piano strutturale, solamente interventi di localizzazione di nuovi insediamenti industriali / artigianali, demandando ad un successivo strumento l'analisi del fabbisogno conseguente al trasferimento delle attività dal Capoluogo (cui il P.S. riserva 25.000 mq. dei complessivi 50.000 assegnati all'U.T.O.E. di Ponte di Pianella).
2. L'attuazione del comparto perequato D1, quale individuato nella tavola 5, è soggetto a previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, anche ai sensi dell'art. 66, comma 1, L.R. 1/ 2005.
3. Il piano attuativo potrà prevedere destinazioni artigianali ed industriali per un massimo di 10.000 mq di superficie coperta.
4. Nella localizzazione dei nuovi opifici, il piano attuativo dovrà privilegiare l'area attigua al corso dell'Arbia.
5. L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto della disciplina per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui al D.P.G.R. 2 dicembre 2009, n. 74/R.
6. Per l'insediamento industriale / artigianale si osservano i seguenti parametri urbanistici, ove compatibili con la disciplina A.P.E.A. di cui al precedente comma 5:
 - a) superficie coperta: non superiore a 10.000 mq.
 - b) rapporto di copertura: non superiore al valore di 0,33;
 - c) dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico: almeno pari alla metà della superficie coperta;
 - d) altezza massima: non superiore a quella delle preesistenze circostanti ed in ogni caso di due piani fuori terra;
 - e) almeno la metà della superficie scoperta dei lotti deve restare permeabile.
7. Il Piano attuativo definisce tra l'altro:
 - a) i criteri e le opere per la messa in sicurezza idraulica del sito;
 - b) il riordino e il potenziamento delle infrastrutture;
 - c) la disciplina ambientale delle aree esterne all'insediamento;
 - d) il rapporto con le preesistenze territoriali e edilizie contermini e le eventuali opere e misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici;
 - e) la sistemazione delle aree verdi.
8. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli edifici esistenti ricompresi nel comparto D1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla sicurezza; le aree esterne sono disciplinate dal Titolo II delle presenti norme.
9. Ai fini dell'attuazione perequata del comparto, il Piano attuativo dovrà essere redatto secondo le prescrizioni dell'art. 16 D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R.
10. In aggiunta ai quantitativi di cui al precedente comma 3, è consentita nel comparto perequato D1 l'edificazione di ulteriori 10.000 mq., con destinazione industriale / artigianale, da localizzare prioritariamente nella fascia attigua al corso dell'Arbia, a fronte della cessione gratuita in favore dell'Amministrazione comunale di una superficie pari a cinque ha. di territorio, nel comparto D1, destinati alla prossima realizzazione di un impianto fotovoltaico pubblico.
11. L'edificazione aggiuntiva prevista dal comma 10 deve rispettare i parametri di cui al comma 5 e 6, fatto salvo l'incremento di superficie coperta di cui al precedente comma 6, lett. a.

4. VARIANTI PUNTUALI AL PIANO STRUTTURALE 2014

adottata con D.C.C. n. 30 del 27/02/2014

Art. 5/bis - Invarianti strutturali

[...]

6. La scelta di evitare l'ulteriore occupazione delle colline circostanti il Capoluogo induce ad indirizzare eventuali espansioni di una certa consistenza in sostituzione delle fabbriche esistenti; occorre perciò costituire un insediamento produttivo a Pianella (art. 15) con il duplice scopo di arricchire il tessuto produttivo comunale e offrire **un nuovo spazio** all'artigianato ed alla piccola industria ~~già insediati nel Capoluogo~~ ~~la possibilità di trasferirsi qui per espandersi e fruire di economie di scala, liberando così nel Capoluogo stesso lo spazio necessario alle future espansioni.~~ Risorse protette: insieme degli insediamenti, paesaggio.

Art. 9 - Subsistema edificato Capoluogo

[...]

2. La parte gestionale del Piano persegue nel Capoluogo questi obiettivi specifici:
 - [...]
 - ~~promuovere il trasferimento delle attività produttive non integrate con la residenza nel nuovo insediamento di Pianella e creare al loro posto un quartiere residenziale di pregio che soddisfi tutta la domanda di nuova edilizia residenziale nel lungo periodo senza occupare ulteriormente le fasce collinari;~~

Art. 11 - UTOE espansione occidentale

[...]

3. Linee strutturali di intervento:
 - [...]
 - ~~il macello deve essere demolito e trasferito nella zona per attività produttive al Ponte di Pianella, lo spazio così liberato può essere usato per strutture o attrezzature pubbliche o di pubblico interesse;~~
 - [...]

Art. 13 - UTOE per attività produttive

[...]

3. Linee strutturali di intervento: nell'area per attività produttive deve essere incoraggiato e sostenuto il **mantenimento** ~~trasferimento~~ delle fabbriche poste ad est di via Buonarroti ~~nel nuovo insediamento produttivo di Pianella, in occasione di ampliamenti o di ristrutturazioni che richiedano rilevanti interventi edilizi, ed al loro posto va costituito un nuovo quartiere residenziale accuratamente progettato e dello stesso volume degli edifici produttivi demoliti.~~ In questa UTOE va

prevista ~~comunque~~ un'area o volumi per attività artigianali al servizio della residenza e della persona.

Art. 14 - Subsistema degli insediamenti di fondovalle

1. Il subsistema comprende realtà differenti dal punto di vista della destinazione, dello stato, delle priorità; pertanto è distinto nelle due UTOE di Pianella e degli altri insediamenti di fondovalle.

Art. 15 - UTOE di Ponte di Pianella

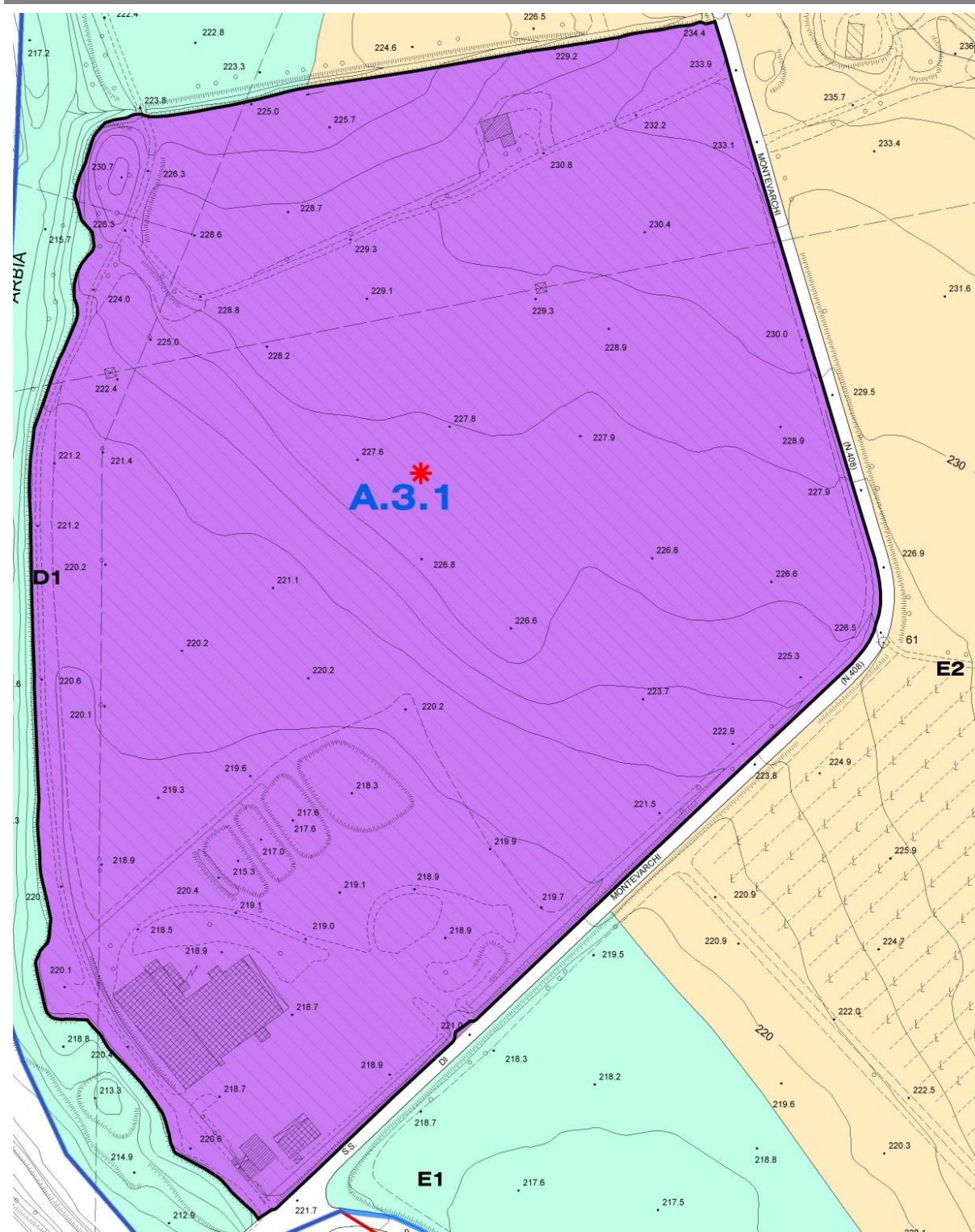
1. Il ruolo strutturale della piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella, anche in attuazione del Progetto Chianti, è accogliere ~~le fabbriche ed il macello che si trasferiranno dal Capoluogo,~~ le attività già insediate in zona, da riportare in condizioni di sicurezza idraulica, e nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Le dimensioni massime dell'insediamento sono di 50.000 mq di superficie coperta, di cui la metà riservata al trasferimento ed all'ampliamento delle attività già insediate nel territorio comunale e la metà disponibile per nuove attività.¹
2. All'interno dell'UTOE, il R.U., facendo propri gli obiettivi del P.T.C. della Provincia di Siena, ed in particolare il Capo P (Organizzazione degli insediamenti produttivi) ed in base a specifiche valutazioni di fattibilità, individuerà le aree per l'insediamento produttivo e ne stabilirà i parametri urbanistici, eventualmente diversi secondo l'attività da insediare, tra cui:
 - a) il rapporto di copertura, tra un minimo di 0,33 ed un massimo di 0,50;
 - b) la dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico, in misura non inferiore alla metà della superficie coperta;
 - c) l'altezza massima, in funzione delle preesistenze circostanti.
3. Il R.U. disciplinerà le aree esterne all'insediamento produttivo, prevederà che l'insediamento produttivo sia disciplinato da apposita pianificazione attuativa estesa ad un'area sufficientemente vasta per definire il rapporto con le preesistenze territoriali ed edilizie contermini, ed in particolare disciplinare la pertinenza del Molino delle Bagnaie, per perseguire i fini per i quali è stata individuata.
4. Il Piano attuativo di cui al comma 3, in base a specifici ed approfonditi studi, sul modello di quelli già compiuti per la messa in sicurezza del T. Massellone e del Borro Grande, di cui all'art. 4, commi 2 e 3, e tenuto conto dei vincoli, dovrà tra l'altro definire:
 - a) i criteri e le opere per la messa in sicurezza idraulica del sito;

- b) il riordino e il potenziamento delle infrastrutture, evitando che la viabilità di scorrimento assolvano anche a funzioni di distribuzione del traffico interno all'insediamento produttivo;
 - c) la disciplina ambientale delle aree esterne all'insediamento;
 - d) le eventuali opere e misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici;
 - e) la superficie minima che deve restare permeabile;
 - f) la sistemazione delle aree verdi.
5. La pianificazione attuativa di cui ai commi 3 e 4 è prioritaria, perciò l'Amministrazione può formarla ed adottarla anche contestualmente al primo R.U.

¹. Comma così modificato in accoglimento di osservazione.

5. VARIANTI PUNTUALI AL REGOLAMENTO URBANISTICO 2014

adottata con D.C.C. n. 30 del 27/02/2014



LEGENDA

Legenda

ZONE OMOGENEE A

A - Agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale

ZONE OMOGENEE B

B1 - Zone saturate
B2 - Zone di completamento

ZONE OMOGENEE C

C - Zone di espansione

ZONE OMOGENEE D (per attività produttive)

D1 - Industriale, artigianale, commerciale
D2 - Commerciale
D3 - Per attività ricettive
DE - Per attività estrattive
DR - Per attività di recupero ambientale

ZONE OMOGENEE E (rurali)

E1 - Fondovalle inondabile
E2 - Fondovalle asciutto
E3 - Collina e montagna coltivate
E4 - Aree boscate

SERVIZI

SA - postali e per le telecomunicazioni
SB - per la distribuzione di carburanti
a-p - Acque pubbliche

ZONE OMOGENEE F (per attrezzature ed impianti di interesse generale)

FA - religiose
FB - amministrative
FC - museali e simili (archivi, biblioteche, pinacoteche, attrezzature per lo spettacolo)
FD - annorarie
FE - tecnologiche
FF - per la pubblica sicurezza e la protezione civile
FG - scolastiche fino all'asilo
FH - sociali, culturali, ricreative
FI - sanitarie
FL - per l'istruzione superiore ed universitaria
FM - cimiteriali

VERDE PUBBLICO

VPA - Verde pubblico esistente (giardini e parchi pubblici)
VPA-p - Verde pubblico di progetto (giardini e parchi pubblici)
VPS - Verde pubblico esistente (attrezzature sportive)
VPE - Verde pubblico elementare esistente
VPE-p - verde pubblico elementare di progetto
VS - verde pubblico di arredo stradale esistente
VS-p - Verde pubblico di arredo stradale di progetto
v_priv - Verde privato

PARCHEGGI

P - Area a parcheggio esistente
P-p - Area a parcheggio di progetto

VIABILITA'

Viab - Viabilità esistente
Viab-p - Viabilità di progetto

SPAZI PER LA VITA SOCIALE

SR - Spazi pubblici di relazione

* Interventi una - tantum

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

A.2.1 UTOE Centro storico
A.2.2 UTOE Espansione occidentale
A.2.3 UTOE Espansione orientale
A.2.4 UTOE Per attività produttive
A.3.1 UTOE di Pianella
B.2.1 UTOE Rietine - Castagnoli - San Martino
B.2.2 UTOE Lecchi
B.2.3 UTOE Monti

PERIMETRO CENTRI ABITATI

Insedimenti sparsi
Interventi soggetti a Piano Attuativo
Interventi soggetti alla disciplina di cui all'art. 64

Figura 7 Estratto della tavola 5, Tavola di progetto - Pianella Poggio - S. Polo - San Regolo - Scala originale 1:2.000 - del P.R.G. - Variante al Regolamento urbanistico

Figura 8. Estratto della legenda della tavola 5, Tavola di progetto - Pianella Poggio - S. Polo - San Regolo - Scala originale 1:2.000 - del P.R.G. - Variante del Regolamento urbanistico

Art. 4 bis – Piani attuativi

1. Il perimetro dei piani attuativi, ad eccezione dei piani di recupero oggetto di specifica disciplina al successivo art. 4 ter, è individuato con apposito segno grafico nelle tavole 2, 3, 4 e 5.
2. La presente variante recepisce le perimetrazioni individuate dal pregresso R.U., salve le modifiche ed adeguamenti di cui ai commi successivi.
3. Le tavole 2, 3 e 4 della presente variante distinguono con apposito simbolo grafico i Piani attuativi perimetrati dal precedente R.U. non ancora proposti o comunque adottati alla data di adozione della presente variante di manutenzione al Regolamento.
4. La presente variante di manutenzione innova i seguenti Piani attuativi:
 - a) l'area C1 P.E.E.P. nella U.T.O.E. E.O.C. è modificata in area C2 – E.R.S.,
 - b) l'area B3 nella U.T.O.E. per attività produttive è modificata nel perimetro;
 - c) all'area C2 nella U.T.O.E. Rietine – Castagnoli - San Martino è associata l'area di parcheggio P-p-C2
 - d) l'area D1 nella U.T.O.E. Ponte di Pianella è modificata nella disciplina di cui al Capo V “insediamenti di fondovalle, U.T.O.E. Ponte di Pianella” del presente regolamento;

CAPO V – INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE, U.T.O.E. PONTE DI PIANELLA

Art. 46 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.

1. Il P.S. vigente, anche in attuazione del Progetto Chianti, assegna alla piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella la **funzione produttiva** il ruolo strutturale di accogliere le fabbriche ed il macello che si trasferiscono dal Capoluogo, le attività già insediate in zona e nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali. Sono ammesse attività di servizio alle imprese e pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. La variante di mantenimento al R.U. intende **confermare tale funzione** e consentire, nel rispetto degli obiettivi del Piano strutturale, solamente interventi di localizzazione di

nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali ~~demandando ad un successivo strumento l'analisi del fabbisogno conseguente al trasferimento delle attività dal Capoluogo~~ (cui il P.S. riserva 25.000 mq. dei complessivi 50.000 assegnati all'U.T.O.E. di Ponte di Pianella).

2. L'attuazione del comparto perequato D1, quale individuato nella tavola 5, è soggetto a previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, anche ai sensi dell'art. 66, comma 1, L.R. 1/ 2005.
3. Il piano attuativo potrà prevedere destinazioni artigianali, industriali e commerciali per un massimo di 10.000 mq di superficie utile lorda.
4. Nella localizzazione dei nuovi opifici, il piano attuativo dovrà privilegiare l'area attigua al corso dell'Arbia.
5. L'attuazione dell'intervento ~~deve~~ **potrà** avvenire nel rispetto della disciplina per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui al D.P.G.R. 2 dicembre 2009, n. 74/R.
 - a) Superficie utile lorda: non superiore a 10.000 mq.
 - b) rapporto di copertura: non superiore al valore di 0,33;
 - c) dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico: almeno pari alla metà della superficie coperta;
 - d) altezza massima: non superiore a quella delle preesistenze circostanti ed in ogni caso di due piani fuori terra;
 - e) almeno la metà della superficie scoperta dei lotti deve restare permeabile.
7. Il Piano attuativo definisce tra l'altro:
 - a) i criteri e le opere per la messa in sicurezza idraulica del sito;
 - b) il riordino e il potenziamento delle infrastrutture;
 - c) la disciplina ambientale delle aree esterne all'insediamento;
 - d) il rapporto con le preesistenze territoriali e edilizie contermini e le eventuali opere e misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici;

e) la sistemazione delle aree verdi.

8. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli edifici esistenti ricompresi nel comparto D1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla sicurezza; le aree esterne sono disciplinate dal Titolo II delle presenti norme.
9. Ai fini dell'attuazione perequata del comparto, il Piano attuativo dovrà essere redatto secondo le prescrizioni dell'art. 16 D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R.
10. In aggiunta ai quantitativi di cui al precedente comma 3, è consentita nel comparto perequato D1 l'edificazione di ulteriori 10.000 mq. di S.U.L. con destinazione industriale, artigianale e commerciale, da localizzare prioritariamente nella fascia attigua al corso dell'Arbia, a fronte della cessione gratuita in favore dell'Amministrazione comunale di una superficie pari a cinque ha. di territorio, nel comparto D1, destinati alla prossima realizzazione di un impianto fotovoltaico pubblico.
11. L'edificazione aggiuntiva prevista dal comma 10 deve rispettare i parametri di cui al comma 5 e 6, fatto salvo l'incremento di superficie utile lorda di cui al precedente comma 6, lett. a.

Art. 64 – Salvaguardie

[...]

3. **In attesa dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 1/2005, sotteso al riallineamento della disciplina del P.T.C.P. al P.S., in merito all'U.T.O.E. di Pianella, è sospesa ogni determinazione in seno alla pianificazione attuativa ai fini della nuova edificazione di cui all'art. 4 bis, comma 4. Sono consentiti altresì gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i., nonché gli interventi necessari alla messa in sicurezza degli impianti produttivi esistenti.**

STATO DI PROGETTO

1. VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE PER L'AREA PRODUTTIVA IN LOC. PIANELLA 2014

Art. 15 - UTOE di Ponte di Pianella

1. Il ruolo strutturale della piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella, anche in attuazione del Progetto Chianti, è accogliere le ~~fabbriche ed il macello che si trasferiranno dal Capoluogo,~~ le attività già insediate in zona, da riportare in condizioni di sicurezza idraulica, e nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Le dimensioni massime dell'insediamento sono di ~~50.000~~ **30.000** mq di superficie coperta, ~~di cui la metà~~ riservata al trasferimento ed all'ampliamento delle attività già insediate nel territorio comunale e ~~la metà disponibile~~ per nuove attività.
2. All'interno dell'UTOE, il R.U., facendo propri gli obiettivi del P.T.C. della Provincia di Siena, ed in particolare il Capo P (Organizzazione degli

insediamenti produttivi) ed in base a specifiche valutazioni di fattibilità, individuerà le aree per l'insediamento produttivo e ne stabilirà i parametri urbanistici, eventualmente diversi secondo l'attività da insediare, ~~tra cui:~~

- a) il rapporto di copertura, tra un minimo di 0,33 ed un massimo di 0,50;
- b) la dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico, in misura non inferiore alla metà della superficie coperta;
- c) l'altezza massima, in funzione delle preesistenze circostanti.

TITOLO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 32 – Salvaguardie

3. In attesa dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 1/2005, sotteso al riallineamento della disciplina del P.T.C.P. al P.S., in merito all'U.T.O.E. di Pianella, è sospesa ogni determinazione in seno alla pianificazione attuativa ai fini della nuova edificazione. Sono consentiti altresì gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i., nonché gli interventi necessari alla messa in sicurezza degli impianti produttivi esistenti.

Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti

UTOE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	Superficie Coperta mq	Volume mc	Volume %
Ponte di Pianella Insediamenti sparsi	50.000 30.000 -	- -	- -
pianura	50.000 30.000	-	-
TOTALE COMUNE	50.000 30.000		

2. VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AREA PRODUTTIVA IN LOC. PIANELLA 2014

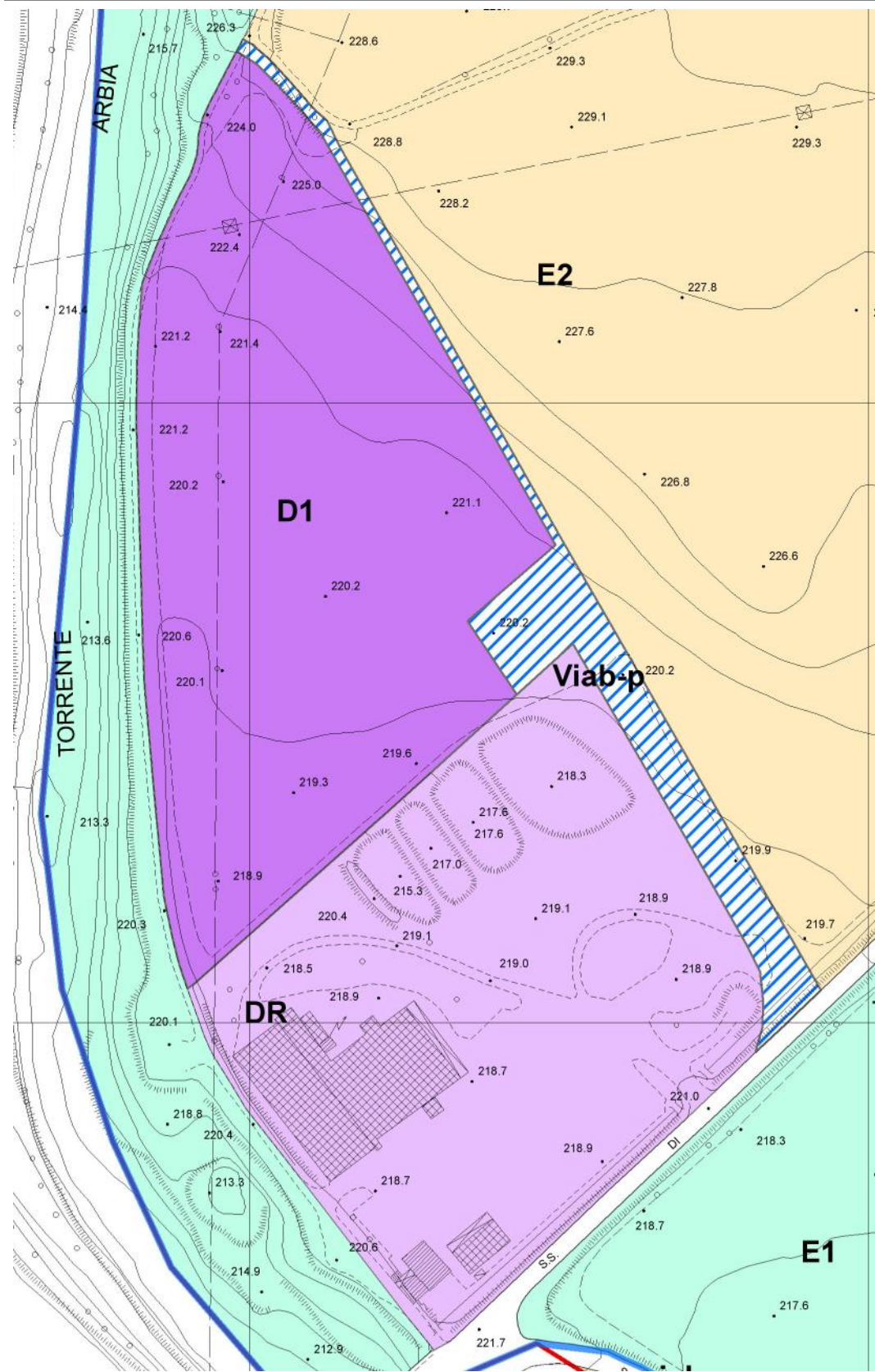


Figura 9 Estratto della tavola 5, Tavola di progetto – Pianella – Scala originale 1:2.000 – Variante puntuale al Regolamento urbanistico per l'area produttiva di in loc. Pianella

CAPO V – INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE, U.T.O.E. PONTE DI PIANELLA

Art. 46 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.

L'attuazione del comparto ~~perequato D1~~, quale individuato nella tavola 5, è soggetto a previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, anche ai sensi dell'art. 66, comma 1, L.R. 1/ 2005.

~~Il piano attuativo potrà prevedere destinazioni artigianali, industriali e commerciali per un massimo di 10.000 mq di superficie utile lorda.~~

~~Nella localizzazione dei nuovi opifici, il piano attuativo dovrà privilegiare l'area attigua al corso dell'Arbia.~~

~~L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto della disciplina per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui al D.P.G.R. 2 dicembre 2009, n. 74/R.~~

~~Per l'insediamento industriale, artigianale e commerciale si osservano i seguenti parametri urbanistici, ove compatibili con la disciplina A.P.E.A. di cui al precedente comma 5:~~

~~Superficie utile lorda: non superiore a 10.000 mq;~~

~~rapporto di copertura: non superiore al valore di 0,33;~~

~~dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico: almeno pari alla metà della superficie coperta;~~

~~altezza massima: non superiore a quella delle preesistenze circostanti ed in ogni caso di due piani fuori terra;~~

~~almeno la metà della superficie scoperta dei lotti deve restare permeabile.~~

~~Il Piano attuativo definisce tra l'altro:~~

~~i criteri e le opere per la messa in sicurezza idraulica del sito;~~

~~il riordino e il potenziamento delle infrastrutture;~~

~~la disciplina ambientale delle aree esterne all'insediamento;~~

~~il rapporto con le preesistenze territoriali e edilizie contermini e le eventuali opere e misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici;~~

~~la sistemazione delle aree verdi.~~

~~Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli edifici esistenti ricompresi nel comparto D1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla sicurezza; le aree esterne sono disciplinate dal Titolo II delle presenti norme.~~

~~Ai fini dell'attuazione perequata del comparto, il Piano attuativo dovrà essere redatto secondo le prescrizioni dell'art. 16 D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R.~~

~~In aggiunta ai quantitativi di cui al precedente comma 3, è consentita nel comparto perequato D1 l'edificazione di ulteriori 10.000 mq. di S.U.L. con destinazione industriale, artigianale e commerciale, da localizzare~~

~~prioritariamente nella fascia attigua al corso dell'Arbia, a fronte della cessione gratuita in favore dell'Amministrazione comunale di una superficie pari a cinque ha. di territorio, nel comparto D1, destinati alla prossima realizzazione di un impianto fotovoltaico pubblico.~~

~~L'edificazione aggiuntiva prevista dal comma 10 deve rispettare i parametri di cui al comma 5 e 6, fatto salvo l'incremento di superficie utile lorda di cui al precedente comma 6, lett. a.~~

Il comparto di cui al precedente comma ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- insediamenti industriali e artigianali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione e inscindibili dalla stessa.

Il comparto è attuabile secondo le disposizioni previste delle schede norma 1.1. e 1.2. allegate alle presenti norme.

Il comparto è suddiviso, in relazione allo stato di attuazione e alle caratteristiche ambientali presenti, in:

- zone di recupero D/R;
- zone di espansione da attuare D1.

Art. 64 – Salvaguardie

In attesa dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 1/2005, sotteso al riallineamento della disciplina del P.T.C.P. al P.S., in merito all'U.T.O.E. di Pianella, è sospesa ogni determinazione in seno alla pianificazione attuativa ai fini della nuova edificazione di cui all'art. 4 bis, comma 4. Sono consentiti altresì gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i., nonché gli interventi necessari alla messa in sicurezza degli impianti produttivi esistenti.

APPENDICE 3 – Schede norma per le aree soggette a Piano attuativo (Cfr. art. 46)

SCHEDA N°1.1

Piano strutturale U.T.O.E. "Ponte di Pianella"

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D – Sottozona DR

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è compresa tra il torrente Arbia e la strada provinciale 408 occupata in passato da una marmifera, fonte di degrado fisico, oggi dismessa e che ospita al momento un complesso produttivo del settore oleario.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (PdR)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 23.000

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo generale dell'intervento: Promuovere il riuso e la riqualificazione di un'area degradata recuperando la stessa alla produzione. Eliminare il degrado fisico, potenziare l'edificabilità dell'area, promuovere la percorrenza pedonale e ciclabile delle viabilità al piede e alla sommità del torrente Arbia.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a)	Superficie Territoriale	St mq. 22.828
b)	Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	
	- strade	come da RU
	- parcheggi pubblici	10%St mq 2.280
c)	Superficie fondiaria	Sf a-b
d)	SUL	12.000 mq
e)	Superficie coperta	6.164 mq

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

1. Il Piano di Recupero dovrà essere coerente con i contenuti e le prescrizioni di seguito enumerate:

- a) Gli edifici dovranno risultare correttamente inseriti nel paesaggio circostante; particolare attenzione dovrà essere prestata alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;
- b) **Si dovrà mantenere la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;**
- c) **Gli interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantire l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;**
- d) La viabilità di derivazione dalla Strada provinciale 408 dovrà contenere anche una pista ciclopedonale per il collegamento con gli argini del torrente Arbia;
- e) È prescritto il recupero della viabilità podereale al piede del torrente Arbia;
- f) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste nel PUA a valle e risultare congruenti col medesimo;
- g) La realizzazione delle urbanizzazioni dovrà avvenire secondo le regole dell'ingegneria naturalistica, senza la creazione di superfici impermeabili, sono espressamente vietati gli autobloccanti; **le nuove aree destinate a parcheggio sono ammesse a condizione che siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;**
- h) I parcheggi pubblici, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 25 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- i) Le alberature devono essere scelte tra le essenze tipiche della zona;
- j) **Eventuali trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non**

diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

- k) Si deve preservare la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- l) Non deve essere impedita l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali né essere compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;
- m) La riqualificazione del corso d'acqua e delle relative sponde deve essere promossa secondo i seguenti obiettivi:
 - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari e percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela e le visuali panoramiche;
 - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali
 - salvaguardare la qualità delle acque e degli ecosistemi;
 - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
 - riqualificare e recuperare il paesaggio fluviale degradato;
 - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali, quali ad esempio la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce;
 - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi del torrente anche in relazione alle proprie aree di pertinenza;
 - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali);
 - localizzare all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale i nuovi insediamenti produttivi;
 - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva

anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

2. Il Piano di Recupero dovrà comunque essere coerente con i contenuti e le prescrizioni di cui all'art. 38 della disciplina del P.I.T. adottato il 2/07/2014 con D.C.R. N. 58, nonché con la Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) di cui all'elaborato 8B, ed in particolare con le prescrizioni di cui all'art. 8.3 con l'esclusione della lett. g).

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- a) Rapporto di copertura fondiario **Rc** 0,30 mq
- b) Altezza massima **H** 11,00 m
- c) Numero massimo di piani fuori terra **N°** 2
- d) Distanza minima dalle strade **Ds** 8,00m
- e) Distanza minima dai confini **Dc** 5,00 m
- f) Distanza minima tra i fabbricati **Df** 10 m

Salvo prescrizioni diverse del Codice della Strada per strade esterne ai centri abitati

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos, ciminiere e per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

È esclusa dal computo dell'altezza massima la quota necessaria alla messa in sicurezza idraulica degli edifici.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Insediamenti industriali e artigianali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, per una superficie di vendita complessiva massima pari a mq. 200,00;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione e inscindibili dalla stessa.

pubblici, in aggiunta alla quantità di cui al precedente punto 5), pari all'80% della S.U.L. totale della suddetta destinazione.

È consentita la costruzione di un solo alloggio per il custode o abitazione del titolare, non potrà avere una superficie utile lorda superiore a mq 110,00 La convenzione per l'attuazione del PdR dovrà garantire nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra e impedire la vendita o la locazione separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITÀ

9.1 - Caratteristiche geologiche tecniche dell'area:

La zona in studio si trova nella zona di affioramento dei depositi alluvionali del Torrente Arbia caratterizzati dalla presenza di ghiaie sabbiose in matrice limosa, aventi caratteristiche geotecniche medie. Inoltre tali materiali sono caratterizzati dalla presenza di falda acquifera ad una profondità variabile dai 5 ai 10 m dal p.c.

9.2 - Pericolosità Geologica:

L'area ricade per la maggior parte in Pericolosità Geologica Media G2 ed in minima parte, nella zona occidentale dell'area in Pericolosità Geologica Elevata G3 e PFE

9.3 - Pericolosità Idraulica:

Pericolosità Idraulica Media I2

9.4 - Pericolosità Sismica:

Pericolosità Sismica Elevata S3

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

UTOE Pianella – DR (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)			
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	→	FATTIBILITA'
Pericolosità geologica media G.2	Nuovi edifici	→	Fattibilità geologica F.3
	Viabilità e pista ciclopedonale	→	Fattibilità geologica F.2
	Parcheggi pubblici	→	Fattibilità geologica F.2
Pericolosità geologica elevata G.3	Nuovi edifici	→	Fattibilità geologica F.3
	Viabilità e pista ciclopedonale	→	Fattibilità geologica F.2
	Parcheggi pubblici	→	Fattibilità geologica F.2

Prescrizioni

Tenendo conto dei livelli di pressione antropica prevista sui terreni, che determinano carichi al suolo di non trascurabile entità, dovranno essere eseguite

per la realizzazione degli interventi stessi e per la definizione dei parametri geotecnici del terreno, le seguenti indagini geognostiche:

- esecuzione di sondaggi geognostici con prelievo di campioni da analizzare in laboratorio e/o prove SPT, e/o prove penetrometriche

integrate eventualmente da saggi geognostici, in base alla classe di indagine degli interventi definita con il DPGR 36/R del 9 luglio 2009;

- installazione di un apposito numero di piezometri per l'individuazione della profondità della falda acquifera presente

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica:

UTOE Pianella – DR (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)		
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	FATTIBILITA'
Pericolosità idraulica media I.2	Nuovi edifici	Fattibilità idraulica F.2
	Viabilità e pista ciclopedonale	Fattibilità idraulica F.2
	Parcheggi pubblici	Fattibilità idraulica F.2

Prescrizioni

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono attuabili e non sussistono limitazioni di carattere idraulico; tutte le opere non devono comunque determinare aggravamenti di pericolosità.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

UTOE Pianella – DR (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)		
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	FATTIBILITA'
Pericolosità sismica elevata S.3	Nuovi edifici	Fattibilità sismica F.3
	Viabilità e pista ciclopedonale	Fattibilità sismica F.2
	Parcheggi pubblici	Fattibilità sismica F.2

Prescrizioni

In relazione agli aspetti sismici, si prescrive quanto segue:

- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, dovranno essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna geofisica mediante prospezioni tramite profilo sismico a rifrazione o MASW (Multichannel Analysis of Surface Waves) o indagine Down-Hole, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico; nelle zone di bordo della valle è preferibile implementare l'indagine mediante l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

10.4 Condizioni di Fattibilità Idrogeologica (Sensibilità degli acquiferi):

Ricadendo la zona interessata dalla variante in aree sensibili di classe 2 (PTCP di Siena), ed essendo la falda compresa tra i 5 ed i 10 m dal p.c., in base al comma 13 dell'Art. 10.1.3 del PTCP di Siena Vigente, sono da escludersi scavi (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto).

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo, di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, con le modalità di cui al precedente punto 6 capoverso h).

Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione a eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 22.828

SCHEDA N°1.2

Piano strutturale U.T.O.E. "Ponte di Pianella"

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D – Sottozona D1

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è compresa tra il torrente Arbia e l'area occupata in passato da una marmifera oggi dismessa.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 41.000

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo generale dell'intervento: rendere disponibile per la produzione un'area vicina alle infrastrutture.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- a) Superficie Territoriale **St** mq. 24.406
- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - strade come da RU
 - parcheggi pubblici 10%St mq 2.440
- c) Superficie fondiaria **Sf** a-b
- d) SUL 9.000 mq
- e) Superficie coperta 4.393 mq

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

1. Il Piano Attuativo dovrà essere coerente con i contenuti e le prescrizioni di seguito enumerate:

- a. ~~Nel comparto a destra della nuova viabilità non potranno essere realizzati fabbricati, e l'edificabilità è trasferita nel comparto a sinistra;~~
- b. ~~I lottizzanti dovranno prevedere alla cessione gratuita dell'area all'amministrazione comunale, preventivamente alla realizzazione della convenzione.~~
- c. I nuovi edifici dovranno risultare correttamente inseriti nel paesaggio circostante; particolare attenzione dovrà essere prestata alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;

- ⊖ Si dovrà mantenere la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- ⊖ Gli interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantire l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- ⊖ La viabilità di derivazione dalla Strada provinciale 408 dovrà contenere anche una pista ciclopedonale per il collegamento con gli argini del torrente Arbia;
- ⊖ È prescritto il recupero della viabilità poderalo al piede del torrente Arbia;
- ⊖ Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste nel PUA a monte e risultare congruenti col medesimo;
- ⊖ La realizzazione delle urbanizzazioni dovrà avvenire secondo le regole dell'ingegneria naturalistica, senza la creazione di superfici impermeabili, sono espressamente vietati gli autobloccanti; le nuove aree destinate a parcheggio sono ammesse a condizione che siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;
- ⊖ I parcheggi pubblici, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 25 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- ⊖ Le alberature devono essere scelte tra le essenze tipiche della zona.
- ⊖ Eventuali trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- ⊖ Si deve preservare la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- ⊖ Non deve essere impedita l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali né essere compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;

- ⊖ La riqualificazione del corso d'acqua e delle relative sponde deve essere promossa secondo i seguenti obiettivi:

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari e percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela e le visuali panoramiche;
- evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali
- salvaguardare la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- riqualificare e recuperare il paesaggio fluviale degradato;
- promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali, quali ad esempio la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce;
- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi del torrente anche in relazione alle proprie aree di pertinenza;
- tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali);
- localizzare all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale i nuovi insediamenti produttivi;
- promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

2. Il Piano Attuativo dovrà comunque essere coerente con i contenuti e le prescrizioni di cui all'art. 38 della disciplina del P.I.T. adottato il 2/07/2014 con D.C.R. N. 58, nonché con la Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) di cui all'elaborato 8B, ed in particolare con le prescrizioni di cui all'art. 8.3 con l'esclusione della lett. g).

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc 0,20 mq
b)	Altezza massima	H 9,00 m
c)	Numero massimo di piani fuori terra	N° 2
d)	Distanza minima dalle strade	Ds 8,00m
e)	Distanza minima dai confini	Dc 5,00 m
f)	Distanza minima tra i fabbricati	Df 10 m

Salvo prescrizioni diverse del Codice della Strada per strade esterne ai centri abitati

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos, ciminiera e per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

È esclusa dal computo dell'altezza massima la quota necessaria alla messa in sicurezza idraulica degli edifici.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Insediamenti industriali e artigianali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, per una superficie di vendita complessiva massima pari a mq. 200,00;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione e inscindibili dalla stessa.

pubblici, in aggiunta alla quantità di cui al precedente punto 5), pari all'80% della S.U.L. totale della suddetta destinazione.

È consentita la costruzione di un solo alloggio per il custode o abitazione del titolare, non potrà avere una superficie utile lorda superiore a mq 110,00 La convenzione per l'attuazione del PUA dovrà garantire nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra e impedire la vendita o la locazione separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITÀ

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

La zona in studio si trova nella zona di affioramento dei depositi alluvionali del Torrente Arbia caratterizzati dalla presenza di ghiaie sabbiose in matrice limosa, aventi caratteristiche geotecniche medie. Inoltre tali materiali sono caratterizzati dalla presenza di falda acquifera ad una profondità variabile dai 5 ai 10 m dal p.c.

9.2 - Pericolosità Geologica:

L'area ricade per la maggior parte in Pericolosità Geologica Media G2 ed in minima parte, nella zona occidentale dell'area in Pericolosità Geologica Elevata G3 e PFE.

9.3 - Pericolosità Idraulica:

Pericolosità Idraulica Bassa I1
Pericolosità Idraulica Media I2

9.4 - Pericolosità Sismica:

Pericolosità Sismica Elevata S3

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

UTOE Pianella – D1 (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)			
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	→	FATTIBILITA'
Pericolosità geologica media G.2	Nuovi edifici	→	Fattibilità geologica F.3
	Viabilità e pista ciclopedonale	→	Fattibilità geologica F.2
	Parcheggi pubblici	→	Fattibilità geologica F.2
Pericolosità geologica elevata G.3	Nuovi edifici	→	Fattibilità geologica F.3
	Viabilità e pista ciclopedonale	→	Fattibilità geologica F.2
	Parcheggi pubblici	→	Fattibilità geologica F.2

Prescrizioni

Tenendo conto dei livelli di pressione antropica prevista sui terreni, che determinano carichi al suolo di non trascurabile entità, dovranno essere eseguite

per la realizzazione degli interventi stessi e per la definizione dei parametri geotecnici del terreno, le seguenti indagini geognostiche:

- esecuzione di sondaggi geognostici con prelievo di campioni da analizzare in laboratorio e/o prove SPT, e/o prove penetrometriche

integrate eventualmente da saggi geognostici, in base alla classe di indagine degli interventi definita con il DPGR 36/R del 9 luglio 2009;

- installazione di un apposito numero di piezometri per l'individuazione della profondità della falda acquifera presente

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica:

UTOE Pianella – D1 (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)		
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	FATTIBILITA'
Pericolosità idraulica Bassa I.1	Nuovi edifici	Fattibilità idraulica F.2
	Viabilità e pista ciclopedonale	Fattibilità idraulica F.1
	Parcheggi pubblici	Fattibilità idraulica F.1
Pericolosità idraulica media I.2	Nuovi edifici	Fattibilità idraulica F.2
	Viabilità e pista ciclopedonale	Fattibilità idraulica F.2
	Parcheggi pubblici	Fattibilità idraulica F.2

Prescrizioni

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono attuabili e non sussistono limitazioni di carattere idraulico; tutte le opere non devono comunque determinare aggravii di pericolosità.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

UTOE Pianella – D1 (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)		
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	FATTIBILITA'
Pericolosità sismica elevata S.3	Nuovi edifici	Fattibilità sismica F.3
	Viabilità e pista ciclopedonale	Fattibilità sismica F.2
	Parcheggi pubblici	Fattibilità sismica F.2

Prescrizioni

In relazione agli aspetti sismici, si prescrive quanto segue:

- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, dovranno essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna geofisica mediante prospezioni tramite profilo sismico a rifrazione o MASW (Multichannel Analysis of Surface Waves) o indagine Down-Hole, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi

sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico; nelle zone di bordo della valle è preferibile implementare l'indagine mediante l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

10.4 Condizioni di Fattibilità Idrogeologica (Sensibilità degli acquiferi):

Ricadendo la zona interessata dalla variante in aree sensibili di classe 2 (PTCP di Siena), ed essendo la falda compresa tra i 5 ed i 10 m dal p.c., in base al comma 13 dell'Art. 10.1.3 del PTCP di Siena Vigente, sono da escludersi scavi (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto).

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PUA e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Il pUA è altresì soggetto alla preventiva cessione gratuita all'amministrazione dell'area a destre che potrà utilizzarla per la realizzazione di impianti per l'energia rinnovabile.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 24.406