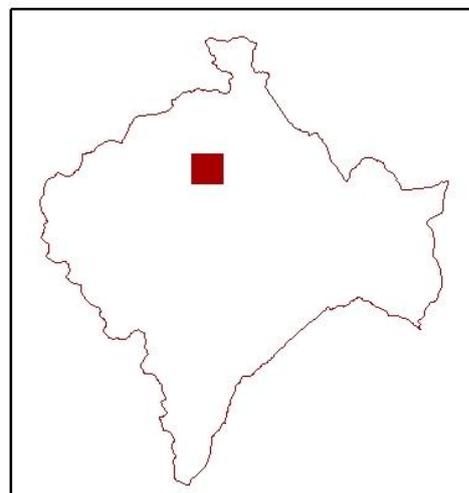


# Variante puntuale al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico per l'area produttiva in località Pianella

## REGOLAMENTO URBANISTICO Norme tecniche di attuazione

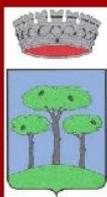


Novembre 2014

Adozione  
Approvazione

ELABORATO **DOC. 3**

SCALA



## COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Alessandra Bellini  
Carla Santoni fino al 30/06/2014

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**

<b>ART. 2 BIS – ELABORATI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>3</b>
<i>CAPO V – INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE, U.T.O.E. PONTE DI PIANELLA .....</i>	<i>4</i>
<b>ART. 46 – DISCIPLINA GENERALE DELL'U.T.O.E. ....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 64 – SALVAGUARDIE .....</b>	<b>5</b>
<b>APPENDICE 3 – Schede norma per le aree soggette a Piano attuativo (Cfr. art. 46) .....</b>	<b>6</b>

## Art. 2 bis – Elaborati ed elementi costitutivi del Regolamento urbanistico

1. Sono elementi costitutivi della Variante di manutenzione del R.U. i seguenti documenti ed elaborati grafici:

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
-----------	--------	--------------	---------------------------

Tavola	Disciplina dei suoli e degli insediamenti del Regolamento urbanistico		
Tav. 5	Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine	1	1:2.000

Documento	Titolo
Doc. 1	Relazione generale
Doc. 1a	Relazione integrativa
Doc. 1b	Inquadramento cartografico e normativo
Doc. 2	Piano strutturale - Norme tecniche di attuazione
Doc. 3	Regolamento urbanistico - Norme tecniche di attuazione
Doc. 4	Relazione del garante della comunicazione
Doc. 5	Relazione del responsabile del procedimento
Doc. 6	V.A.S. - Rapporto ambientale
Doc. 7	V.A.S. – Relazione di sintesi

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
-----------	--------	--------------	---------------------------

N.	Aspetti geologici		
1	Corografia	1	1:10.000
2	Planimetria di dettaglio	1	1:2.000
3	Carta Vincolo Idrogeologico	1	1:10.000
4	Carta geologica	1	1:5.000
5	Carta Litotecnica	1	1:5.000
6	Carta Geomorfologica	1	1:5.000
7	Carta Idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi	1	1:5.000
8	Carta delle aree allagate 2000	1	1:2.000
9	Carta della Pericolosità Idraulica	1	1:2.000
10	Carta della Pericolosità Geologica	1	1:2.000
11	Carta di adeguamento al PAI	1	1:2.000
12	Carta dei dati di Base	1	1:5.000
13	Carta microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)	1	1:2.000
14	Carta della Pericolosità Sismica	1	1:2.000
15	Carta della Fattibilità	1	1:2.000
	- Allegati:		
	o Dati geognostici e geofisici pregressi		
	o Indagini geofisiche		

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

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

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 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 e commerciale si osservano i seguenti parametri urbanistici, ove compatibili con la disciplina A.P.E.A. di cui al precedente comma 5:~~
  - 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 del~~

~~la 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.~~

12. 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.

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

14. 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**

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.

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

#### 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- Il Piano di Recupero dovrà essere coerente con i contenuti e le prescrizioni di seguito enumerate:
  - 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;
  - 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 poderale al piede del torrente Arbia;
  - Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste nel PUA a valle 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;

- 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     | <b>Rc</b> 0,30 mq |
| b) Altezza massima                     | <b>H</b> 11,00 m  |
| c) Numero massimo di piani fuori terra | <b>N°</b> 2       |
| d) Distanza minima dalle strade        | <b>Ds</b> 8,00m   |
| e) Distanza minima dai confini         | <b>Dc</b> 5,00 m  |
| f) Distanza minima tra i fabbricati    | <b>Df</b> 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.

, 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 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 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'

<i>Pericolosità idraulica media I.2</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>

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:**

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

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**

$S_{mi} = mq. 22.828$

**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                          | <b>St</b> mq. 24.406 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria: |                      |
| -strade   | come da RU           |
| -parcheggi pubblici                                 | 10%St mq 2.440       |
| c) Superficie fondiaria                             | <b>Sf</b> 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;
- d. **Si dovrà mantenere la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;**
- e. **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;**
- f. La viabilità di derivazione dalla Strada provinciale 408 dovrà contenere anche una pista ciclopedonale per il collegamento con gli argini del torrente Arbia;
- g. È prescritto il recupero della viabilità podereale al piede del torrente Arbia;
- h. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste nel PUA a monte e risultare congruenti col medesimo;
- i. 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;**
- j. 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;
- k. Le alberature devono essere scelte tra le essenze tipiche della zona.
- l. **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 esi-**

genze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

- m. Si deve preservare la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- n. 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;
- o. 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	<b>Rc</b> 0,20 mq
b) Altezza massima	<b>H</b> 9,00 m
c) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N°</b> 2
d) Distanza minima dalle strade	<b>Ds</b> 8,00m
e) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b> 5,00 m
f) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b> 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.

, 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'

<i>Pericolosità idraulica Bassa I.1</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.1</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.1</b>
<i>Pericolosità idraulica media I.2</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>

#### 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:**

<b>UTOE Pianella – D1 (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)</b>			
<b>PERICOLOSITA'</b>	<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO</b>	<b>→</b>	<b>FATTIBILITA'</b>
<i>Pericolosità sismica e- levata S.3</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità sismica F.3</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità sismica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità sismica F.2</b>

#### 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 destra che potrà utilizzarla per la realizzazione di impianti per l'energia rinnovabile.

### **12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO**

$S_{mi} = mq. 24.406$