

COMUNE DI SINALUNGA

PIANO ATTUATIVO - UTOE n.3, BETTOLLE
AREA DI TRASFORMAZIONE - BISCIANO 4 - TR03m

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA **B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Committente:
GAM Progetti s.r.l. - Firenze

Progetto p.q.d.c.:

BIAGINI – BRACCIALI
Studio di Ingegneria

Ing. Carlo Biagini

Studio RICCIARINI

Geom. Lucio Ricciarini

Dicembre 2020

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A.1. IL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

1. Descrizione area

Il presente Piano Attuativo è relativo all'Area di Trasformazione, Bisciano 4 - TR03m, UTOE n. 3, nella frazione di Bettolle nel Comune di Sinalunga (Si).

Essa è posta in prossimità del casello autostradale in loc. Bisciano, tra via Nazario Sauro e la S.S. n. 327 di Foiano in adiacente alla rotatoria. La morfologia del terreno presenta una leggera pendenza di circa il 2% con andamento decrescente a partire dal livello di via Nazario Sauro in direzione sud-ovest verso la S.S. n. 327.

L'Area di Trasformazione è interamente ricompresa all'interno della particella catastale del Comune di Sinalunga, Provincia di Siena, foglio 57, particella 101.

2. Il progetto urbano

Il Piano Attuativo proposto scaturisce da un'analisi del contesto ambientale ed insediativo dell'area e in considerazione dei possibili usi e attività che possono contribuire ad integrare in modo coerente ed ordinato le funzioni già presenti.

In particolare tra le destinazioni d'uso consentite dal R.U. si è ritenuto di privilegiare il consolidamento delle attività produttive e commerciali, sfruttando una vocazione già largamente manifestatasi nelle zone circostanti.

Il progetto urbano del nuovo insediamento produttivo-commerciale risulta condizionato in modo significativo dalla presenza delle due strade via Nazario Sauro e la S.S. n. 327 di Foiano, che rappresentano non solo un limite fisico, ma anche percettivo alla fruibilità del complesso architettonico da parte dell'utenza.

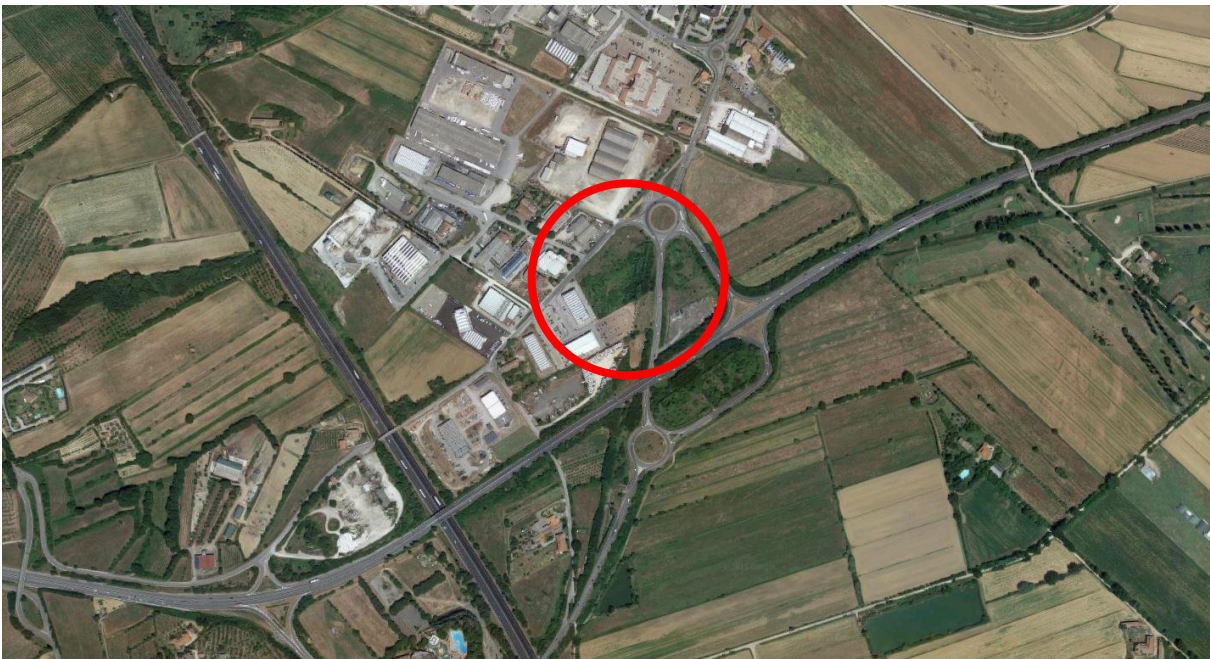
La strada statale di Foiano si configura come l'asse viario di maggior interesse per la visibilità e riconoscibilità del nuovo complesso dal contesto urbanizzato, mentre via Sauro si costituisce come direttrice di accesso alle nuove strutture industriali-artigianali e della media distribuzione.

La polarità dell'area, indotta dalla presenza della rotatoria, determina inoltre un orientamento privilegiato dei volumi da edificarsi nella linea bisettrice tra i due assi stradali, da cui ne consegue che i fronti privilegiati, sotto l'aspetto della visibilità dalla viabilità pubblica, risulteranno quelli rivolti verso la rotatoria e la strada di Foiano.

Si ipotizza la realizzazione di un complesso architettonico sostanzialmente unitario, ma che al tempo stesso risulti articolato in unità modulari in grado di accogliere tutte le destinazioni previste per l'Area di Trasformazione, garantendo, in caso, le necessarie compartimentazioni, che dovessero essere richieste, tra le differenti funzioni. In particolare gli spazi commerciali verranno dislocati nelle zone più favorite dalla visibilità esterna, mentre i locali produttivi saranno collocati nella parte dell'edificio rivolta verso gli stabilimenti industriali già esistenti nelle aree limitrofe.

La viabilità interna sarà caratterizzata da una circolazione ad anello, che si svilupperà tutt'attorno all'edificio, consentendo una agevole smistamento del traffico veicolare. Si prevedono infatti due distinte accessibilità carrabili al complesso insediativo, entrambe da via Nazario Sauro, per favorire una separazione spontanea tra i veicoli aventi quale destinazione i locali produttivi e quelli invece interessati alle attività commerciali.

LOCALIZZAZIONE AREA



Parcheggi pubblici e privati verranno individuati sia in aree specifiche che lungo la strada interna in semplici allineamenti di stalli ai bordi della carreggiata, per venire incontro a tutte le tipologie di sosta veicolare previste per le destinazioni d'uso produttiva e commerciale: permanente, stanziale, temporanea e di relazione. Altri parcheggi al coperto verranno realizzati al piano interrato del complesso. Le aree a verde in progetto andranno a realizzare in parte zone di sosta attrezzate per l'eventuale ricreazione degli utenti del complesso, in parte nella fascia esterna

all'anello di circolazione veicolare a ricostituire ove necessario i corridoi di continuità ecologica con le zone verdi di rispetto paesaggistico circostanti.

3. I caratteri tipologici, morfologici e costruttivi dell'edificato

In linea con gli obiettivi posti dalle norme del R.U. per l'area di trasformazione TR03m e coerentemente con il progetto urbano proposto, i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi dell'edificio si ispireranno a quelli tipici dell'edilizia industriale e commerciale contemporanea, ma con una particolare attenzione agli aspetti di compostezza planivolumetrica, decoro formale e riconoscibilità urbana.

Il complesso architettonico è pensato come un insieme di 6 corpi componibili, dal cui assemblaggio è possibile ottenere le più varie aggregazioni degli spazi interni in rapporto alle attività che verranno ospitate, mantenendo al tempo stesso l'aspetto unitario dell'insediamento.

Tali corpi infatti sui fronti esterni si caratterizzano per una tripartizione di facciata in fasce orizzontali (non necessariamente corrispondenti ai livelli di piano interni), di cui quella di attacco a terra sarà prevalentemente trasparente, mentre la fascia intermedia sarà prevalentemente piena con materiali di rivestimento opportunamente scelti tra quelli di ultima generazione per caratterizzare architettonicamente l'involucro dell'edificio, ove verranno collocate inoltre eventuali insegne e marchi di brand. In copertura verranno realizzati i lucernari verticali, con eventuale allestimento di tetto-verde.

4. I parcheggi e la viabilità interna

Come illustrato al paragrafo 3, per soddisfare i vari standard normativi verranno realizzati parcheggi pubblici e privati in parte all'aperto ed in parte al piano interrato del complesso edilizio. Al fine di non determinare promiscuità di utilizzo tra attività commerciali e produttive sono state individuate aree aperte specifiche di sosta per le due differenti funzione ed una corrispondente suddivisione di parcheggi all'interrato. Anche per la circolazione veicolare interna si prevede una separazione tra la viabilità riservata all'utenza degli spazi industriali-artigianali e quella destinata alle attività di commercio.

Le superfici stradali e quelle dei parcheggi lungo strada saranno realizzate con una tradizionale pavimentazione bituminosa, mentre nel parcheggio pubblico gli stalli verranno realizzati in blocchi carrabili drenanti tipo green-pav.

5. Reti tecnologiche

L'area di trasformazione è collocata in un ambito insediativo già ampiamente urbanizzato, con prevalenza di edifici a destinazione produttive e commerciale. Risulta pertanto raggiungibile facilmente con opportune derivazioni da tutte le reti dei servizi tecnologici gestiti dalle varie aziende comunali, intercomunali o nazionali: energia elettrica (Enel), telefonia e dati (Telecom), acqua potabile e depurazione (Nuove Acque), gas metano (Centria).

Lo schema di massima delle reti tecnologiche principali è riportato nelle tavole del Piano Attuativo con i punti di allaccio delle reti dei servizi interne all'area a quelle pubbliche generali all'esterno.

Il progetto esecutivo delle reti tecnologiche verrà redatto in fase di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

A.2. VERIFICHE DI COERENZA DEL PIANO ATTUATIVO

INDICE

Premessa

- a. Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri pertinenti piani
- b. Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano
- c. Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate
- d. Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano
- e. Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano
- f. Possibili impatti significativi sull'ambiente
- g. Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano
- h. Sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate
- i. Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano proposto
- l. Sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti

Premessa

Componenti fondamentali della valutazione integrata sono le verifiche di coerenza. Si tratta di analisi e confronti tecnici finalizzati a verificare in modo puntuale che siano garantite le esigenze indicate nel piano o nel programma e la coerenza degli obiettivi, ovvero la possibile esistenza di contraddizioni tra obiettivi e linee di indirizzo del piano e gli obiettivi della *sostenibilità ambientale*. Le verifiche di coerenza si suddividono in verifiche di **coerenza esterna** e di **coerenza interna**.

Le prime sono finalizzate a verificare che le scelte indicate negli strumenti di pianificazione o di governo del territorio siano compatibili con i criteri di sostenibilità e le limitazioni imposte dalla tutela delle risorse.

Si parla di valutazioni di coerenza interna quando l'analisi è finalizzata a verificare l'esistenza di coerenza tra *linee di indirizzo, obiettivi generali e specifici, alternative, azioni e risultati attesi dello strumento di pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio*.

Le verifiche di coerenza interna ed esterna di seguito illustrate sono condotte ai sensi dell'art. 109, comma 2, lettera d, della L.R. 65/2015 e ss.mm..

INQUADRAMENTO CATASTALE

NCEU	
COMUNE	SINALUNGA
FOGLIO	57
PARTICELLE	101
	Localizzazione area

a. Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri pertinenti piani

a1. CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo ha come oggetto un'area situata in località Bettolle, in Via Nazario Sauro, nel Comune di Sinalunga (Si). La zona è inquadrata come area di trasformazione Bisciano 4 - TR03m, appartiene alla UTOE n.3 Bettolle e comprende una superficie di 11680 mq. Al catasto è censita al foglio n. 57, particella n. 101.

Dall'analisi del PIT della Regione Toscana, del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, si evince che tale area appartiene alle "zone gravate da usi civici" (PIT), che si prevedono la salvaguardia del patrimonio storico e tradizionale, assicurando il mantenimento delle sue caratteristiche. Adiacente all'area di trasformazione è presente un tracciato viario fondativo (art.16) presente al 1954 (attualmente Via Nazario Sauro) che non sarà oggetto di intervento ma che costituirà la via principale dalla quale potremo accedere al fabbricato. Esposta a sud-est e limitrofa al lotto, troviamo un'area coperta da bosco soggetta a tutela (PIT). Dall'analisi del Piano Strutturale si evidenzia che il lotto presenta una vulnerabilità degli acquiferi e idrogeologica medio elevata (aree sensibili di classe 2 – secondo normativa PTCP) conseguente ad un discreto grado di permeabilità di tipo primario o secondario; il tutto comporterà l'adozione di adeguate misure in fase di progettazione. La superficie soggetta ad intervento è ubicata in un terreno con lieve pendenza e si registra un dislivello di circa 1.5 metri fra via Nazario Sauro e la Strada Provinciale 327, nonostante la differenza di quota, dall'analisi del PS, risulta che il terreno è stabile e con bassa propensione al dissesto; in fase progettuale si prevede di sfruttare tale dislivello. Si terrà inoltre presente che il lotto si trova in una zona a media pericolosità idraulica con allagamenti eccezionali con tempi di ritorno stimati fra i 200 e i 500 anni (dati estratti da modellazione). L'area appartiene alla zona DOC DOCG Chianti Classico. Dall'esame del Regolamento Urbanistico si riscontra che il lotto presenta fattibilità geologica in classe G.2 (fattibilità con normali vincoli), fattibilità idraulica in classe I.1 (fattibilità senza particolari limitazioni) e fattibilità sismica in classe S.2 (fattibilità con normali vincoli); il tutto non comporta particolari prescrizioni in fase di presentazione del piano. Analizzando il PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) emerge, come già visto nel Regolamento Urbanistico, che l'area si trova in una zona a pericolosità alluvionale fluviale bassa P1 con alluvioni che presentano tempi di ritorno fra i 200 e i 500 anni.

Il piano attuativo prevede di sfruttare al meglio le caratteristiche dell'area, cercando di prestare particolare attenzione ad eventuali limitazioni proposte e mantenendo l'identità della zona, in cui il fabbricato con destinazione d'uso commerciale e produttiva verrà realizzato. Verrà sfruttato l'andamento del terreno, cercando di adattare la struttura e le opere di urbanizzazione al dislivello di 1.5 metri già presente fra la strada comunale (Via Nazario Sauro) e la parte di lotto rivolta verso la strada provinciale (SP 327). Il nuovo edificio si inserirà nel contesto urbano dell'area, nel rispetto delle limitazioni imposte dalla normativa in tema di spazi pubblici e privati; si presterà particolare attenzione agli spazi verdi, alle superfici permeabili e alle alberature che dovranno essere in numero previsto dai limiti di legge.

Si osserva che ai fini della VAS, il piano proposto riguarda una limitatissima area (11680 mq), pari allo 0,00015 % del territorio comunale (la superficie del territorio comunale è pari a 78.66 kmq), la cui incidenza sull'ambiente appare palesemente irrilevante sia sotto il profilo di impatti locali che territoriali.

a2. OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PIANO

Con il presente piano attuativo la società GAM PROGETTI s.r.l. propone la realizzazione di una nuova costruzione a destinazione commerciale/produttiva in un'area di trasformazione già inserita in un contesto di edifici commerciali e artigianali. Ciò comporterà importanti investimenti con il principale scopo di aumentare l'occupazione lavorativa. Gli interventi previsti serviranno a riqualificare l'area in esame, nel rispetto dei vincoli urbanistici e normativi previsti. Si prevede anche la realizzazione di spazi destinati alla pubblica utenza (verde, parcheggi, ecc.), che serviranno ad incrementare il valore dell'area.

a3. RAPPORTO CON ALTRI PERTINENTI PIANI

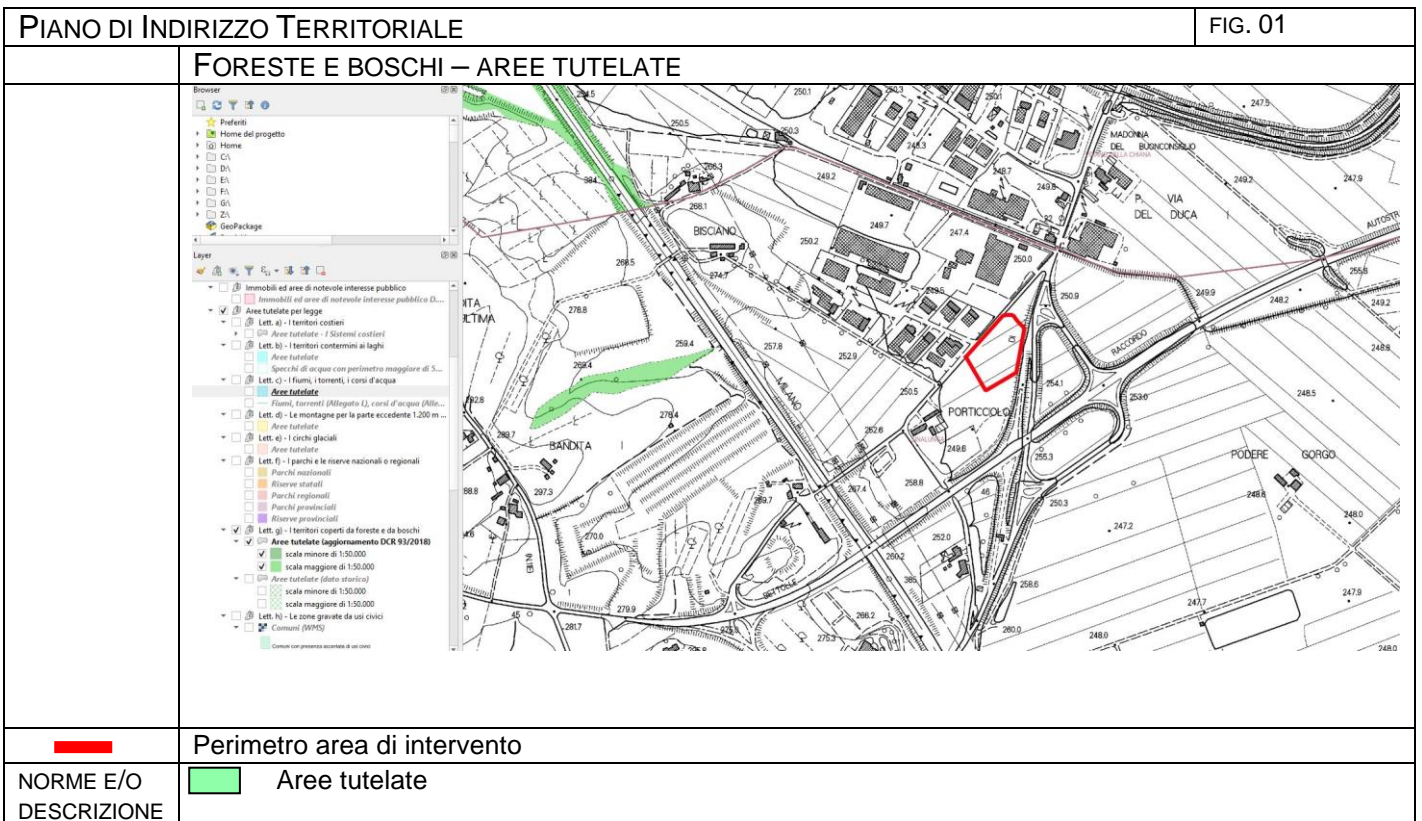
La presente valutazione si pone in relazione con gli strumenti della pianificazione comunale e provinciale, e più in particolare con i seguenti Piani.

- 1) Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 (Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) e successive modifiche e integrazioni;
- 2) Piano Strutturale del Comune di Sinalunga, adottato con D.C.C. n.20 del 17/05/2009 e approvato con D.C.C. n. 47 del 30/06/2010 e successive modifiche e integrazioni;
- 3) Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, approvato con D.C.C. n. 24 del 31/03/2016 e aggiornato con D.C.C. n. 3 del 27/02/2018 e successive modifiche e integrazioni.

1) PIT - PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE – REGIONE TOSCANA

Dall'esame della cartografia del PIT della Regione Toscana è possibile osservare che nell'area di intervento non esistono vincoli di tutela previsti dalla normativa.

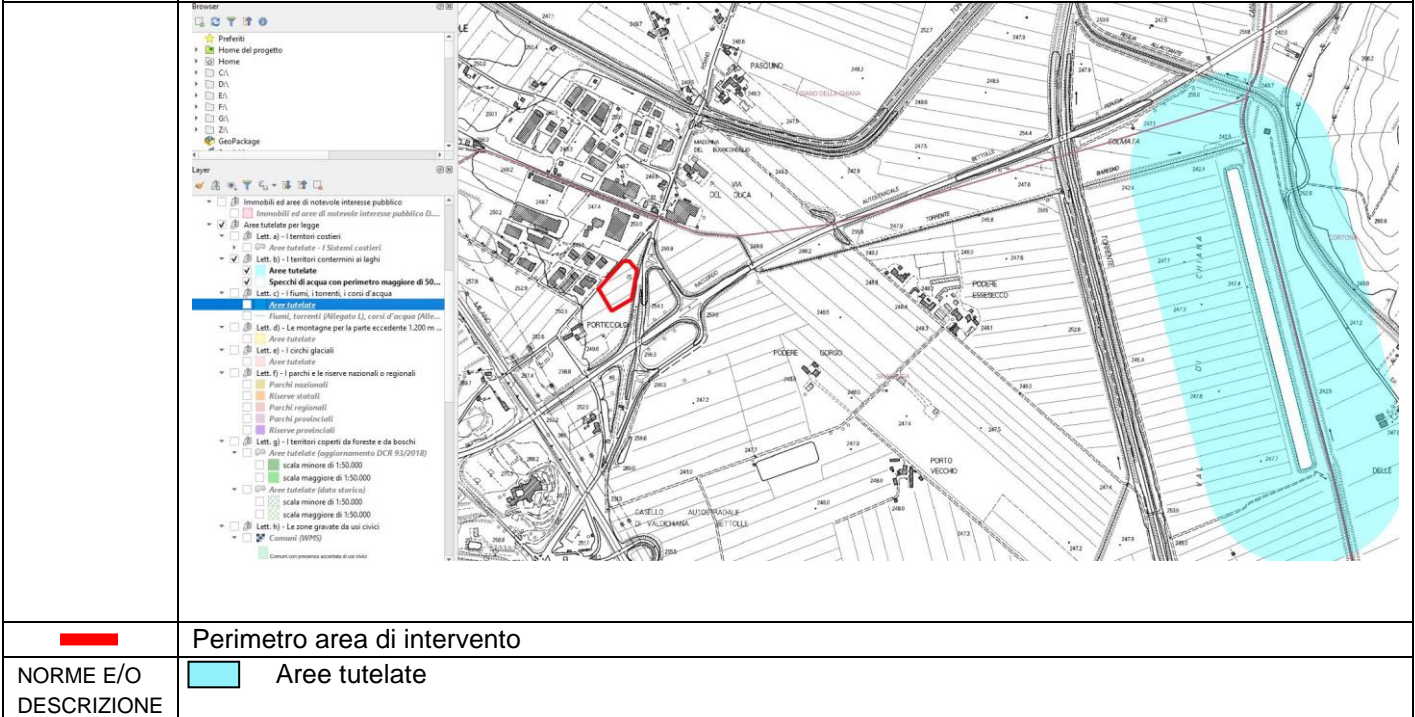
Dall'analisi emerge inoltre che la zona risulta gravata da usi civici ed appartiene ai comuni con istruttoria di accertamento interrotta o con iter procedurale non completato



PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

FIG. 02

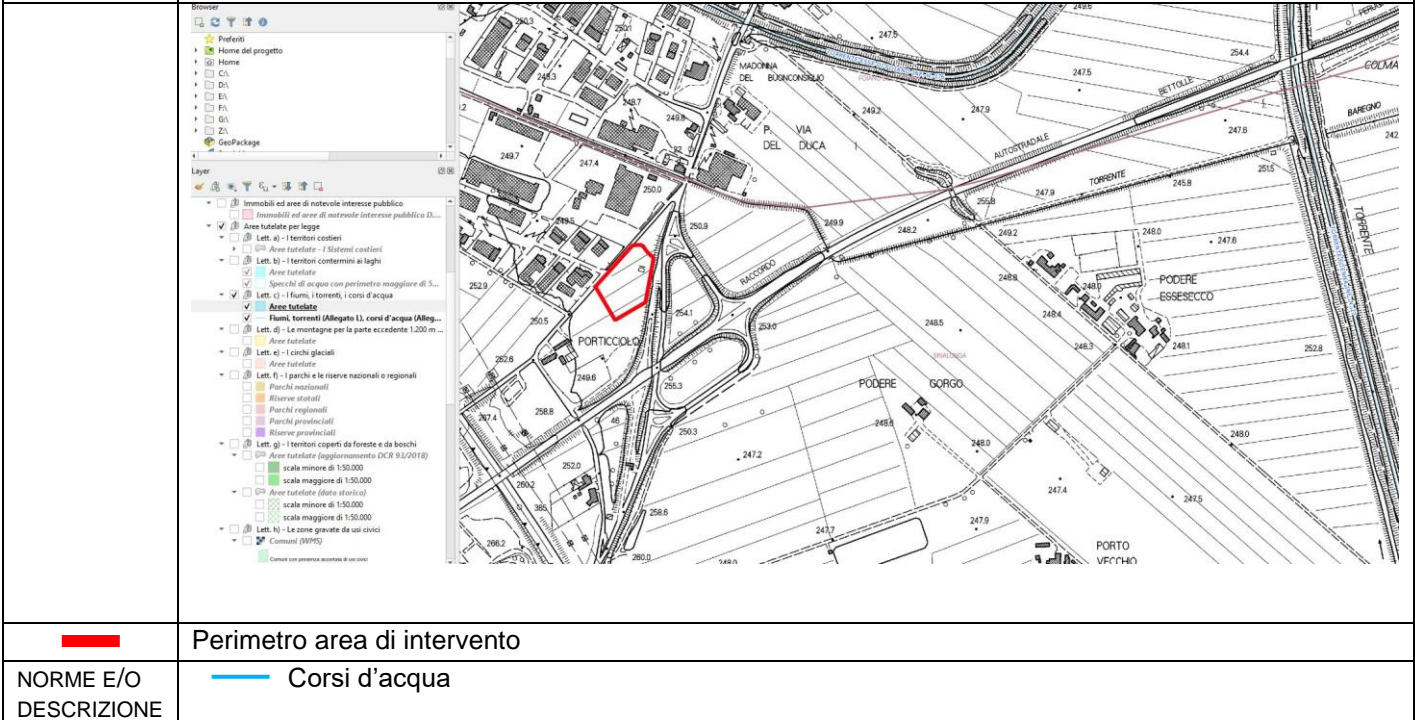
TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI

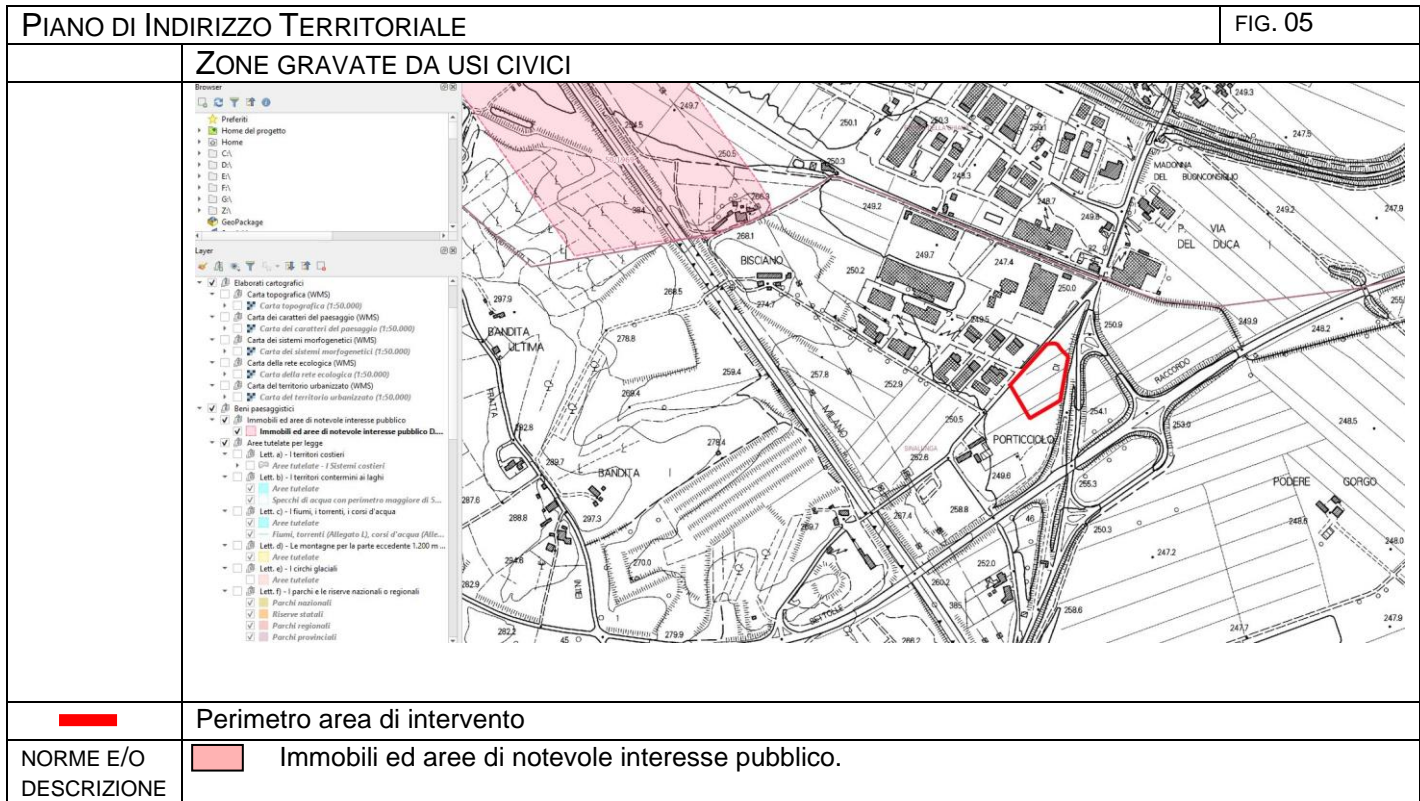


PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

FIG. 03

FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA





2) PIANO STRUTTURALE DI SINALUNGA

Dall'analisi delle tavole del Piano Strutturale del Comune di Sinalunga l'area presenta le seguenti caratteristiche:

- Vulnerabilità degli acquiferi e idrogeologica medio-elevata;
- Possibilità di inondazioni eccezionali;
- Pericolosità geomorfologica media;
- Pericolosità sismica locale media;
- Pericolosità idraulica bassa;
- Presenza di culture erbacee agrarie;
- Presenza nelle aree limitrofe di A1-Autostrada del Sole e Raccordo Autostradale 6 Bettolle-Perugia (la zona di intervento rimane esterna ad eventuali fasce di rispetto stradali);
- Invarianza storico-insediativa per la presenza di un tracciato viario fondativo (art. 16);
- Invarianza culturale e sociale per l'appartenenza ad una zona DOC DOCG Chianti Classico (art.30 "Il territorio ricompreso entro la perimetrazione del DOC Chianti classico costituisce rilevante fattore identitario locale sotto il profilo culturale, ambientale, storico e economico ed è pertanto individuato come invariante strutturale del territorio");
- Appartenenza alla UTOE 3 – Bettolle.

Si riportano nel seguito tutti gli estratti cartografici del P.S. nei quali risulta compresa l'area oggetto della presente VAS.

QUADRO CONOSCITIVO

Aspetti fisiografici

GEO01b Carta geologica

GEO03b Carta geomorfologica

GEO04b Carta Litologico-tecnica (sud)

GEO05b Carta della vulnerabilità degli acquiferi e idrogeologica (sud)

GEO06b Carta delle aree allagate (sud)

GEO07b Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti (sud)

GEO08b Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (sud)

GEO09b Carta delle aree a pericolosità geomorfologica (sud)

GEO10b Carta delle aree a maggior pericolosità sismica locale (sud)

GEO011b Carta delle aree a pericolosità idraulica (dati storici)

GEO011.7 Carta delle aree a pericolosità idraulica (da modellazione)

Aspetti agronomici e vegetazionali

AGR01 Carta della vegetazione

AGR02 Carta della struttura agronomica e produttiva

AGR03 Carta della copertura forestale

Dati ambientali

AMB01b Carta del suolo e del sottosuolo (sud)

AMB03b Carta dell'energia e delle infrastrutture (sud)

Aspetti infrastrutturali e impiantistici

INF01 Viabilità

Vincoli e prescrizioni

VIN01 Elementi del P.T.C.P.

VIN02 Carta dei vincoli sovraordinati storico architettonici

VIN03 Carta dei vincoli sovraordinati ambientali

Insedimenti e territorio. Morfologia e struttura

MOR01b Periodizzazione patrimonio edilizio e infrastrutture viarie (sud)

MOR02b Attrezzature, servizi di interesse collettivo e reti tecnologiche (sud)

MOR03b Catasto generale toscano di terraferma 1820 (sud)

Parte statutaria e parte strategica del Piano Strutturale

PR01 Sistemi territoriali e Unità di Paesaggio del P.T.C.P.

PR02b Patrimonio territoriale (sud)

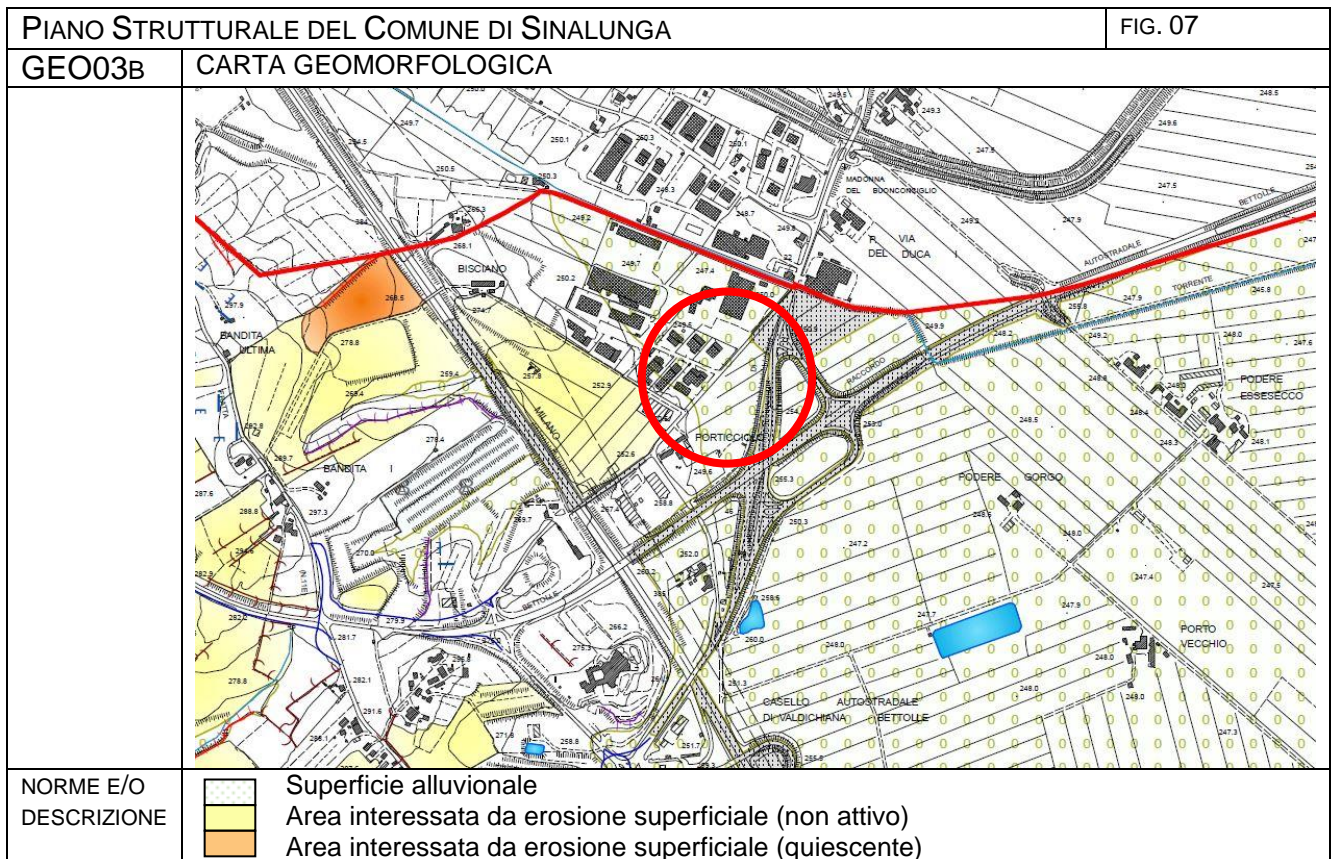
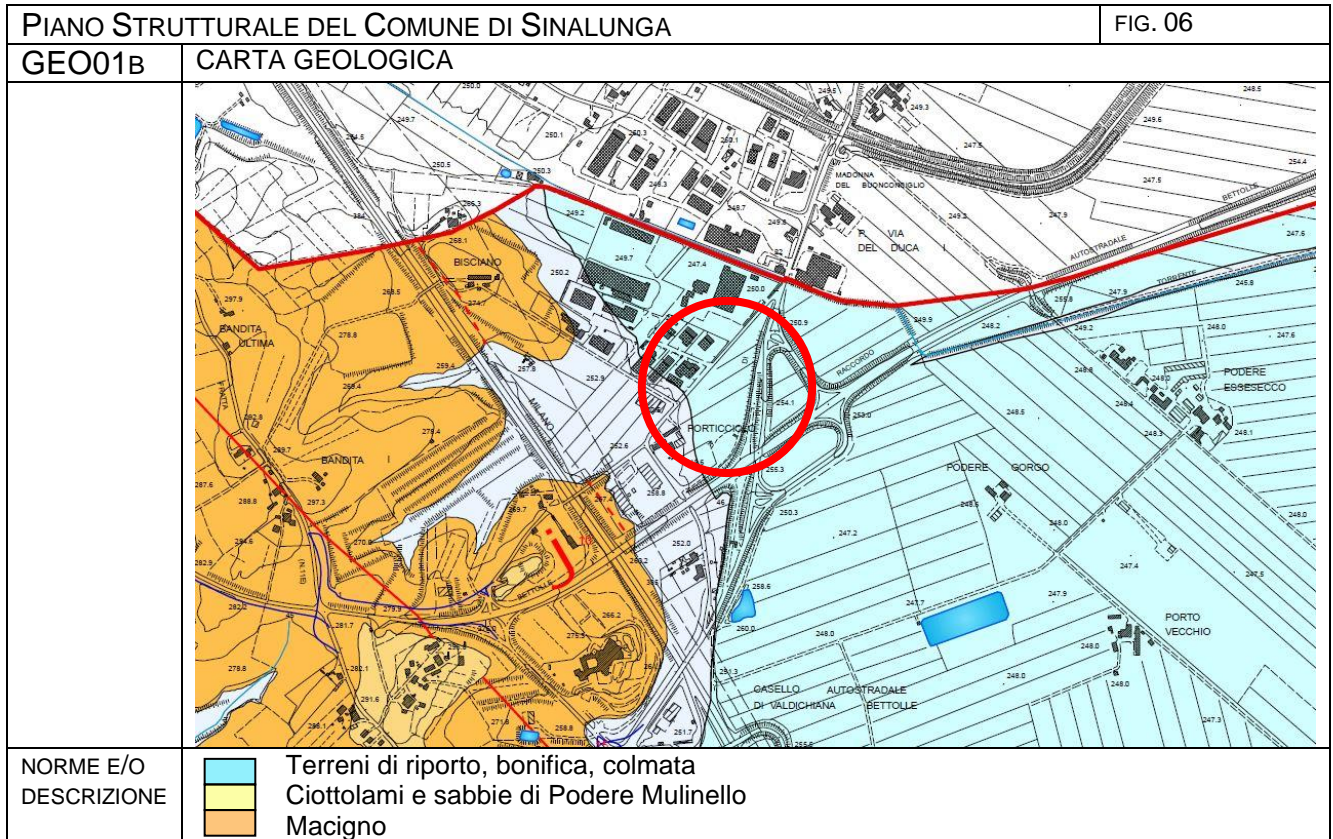
PR05b Invarianti strutturali (sud)

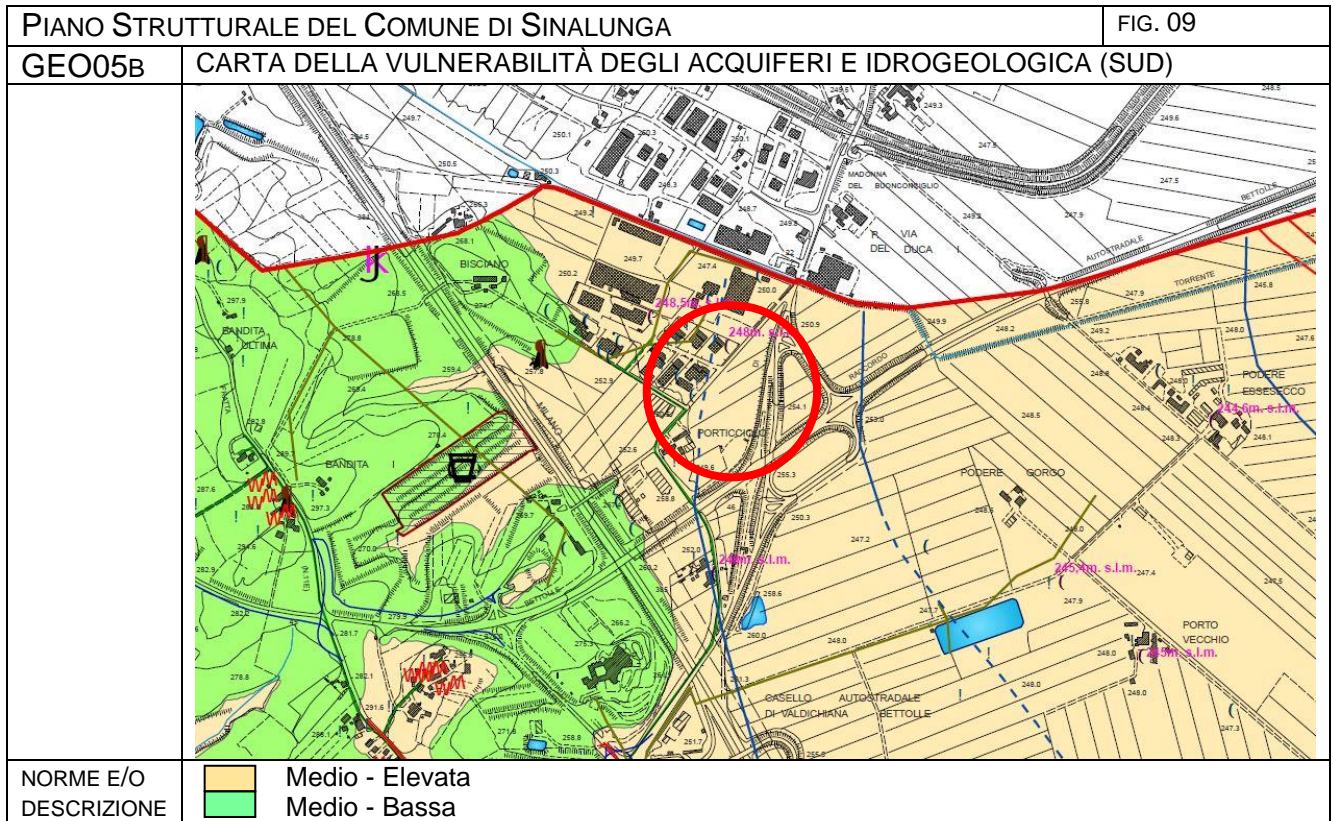
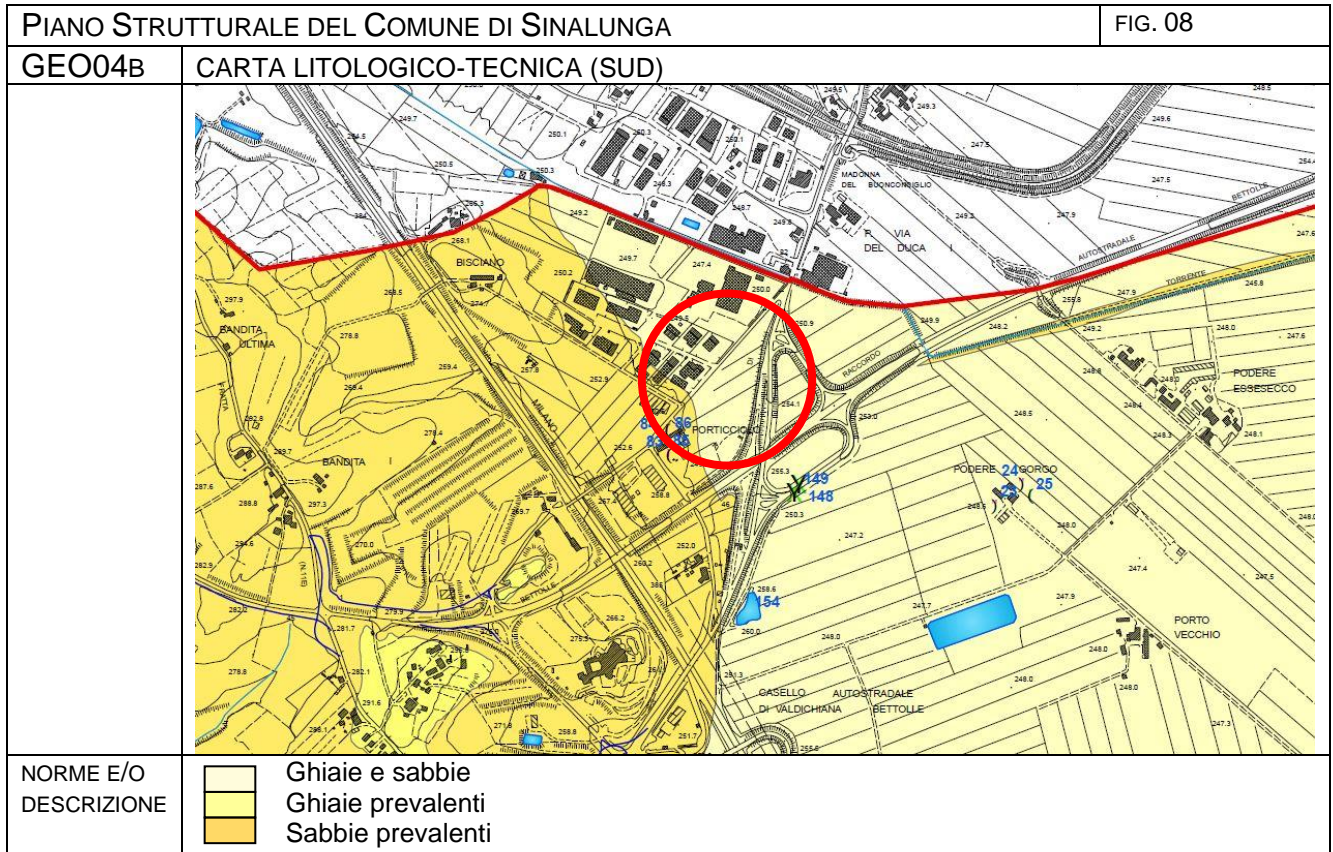
PR06 Disciplina degli ambiti territoriali: uso e tutela delle risorse

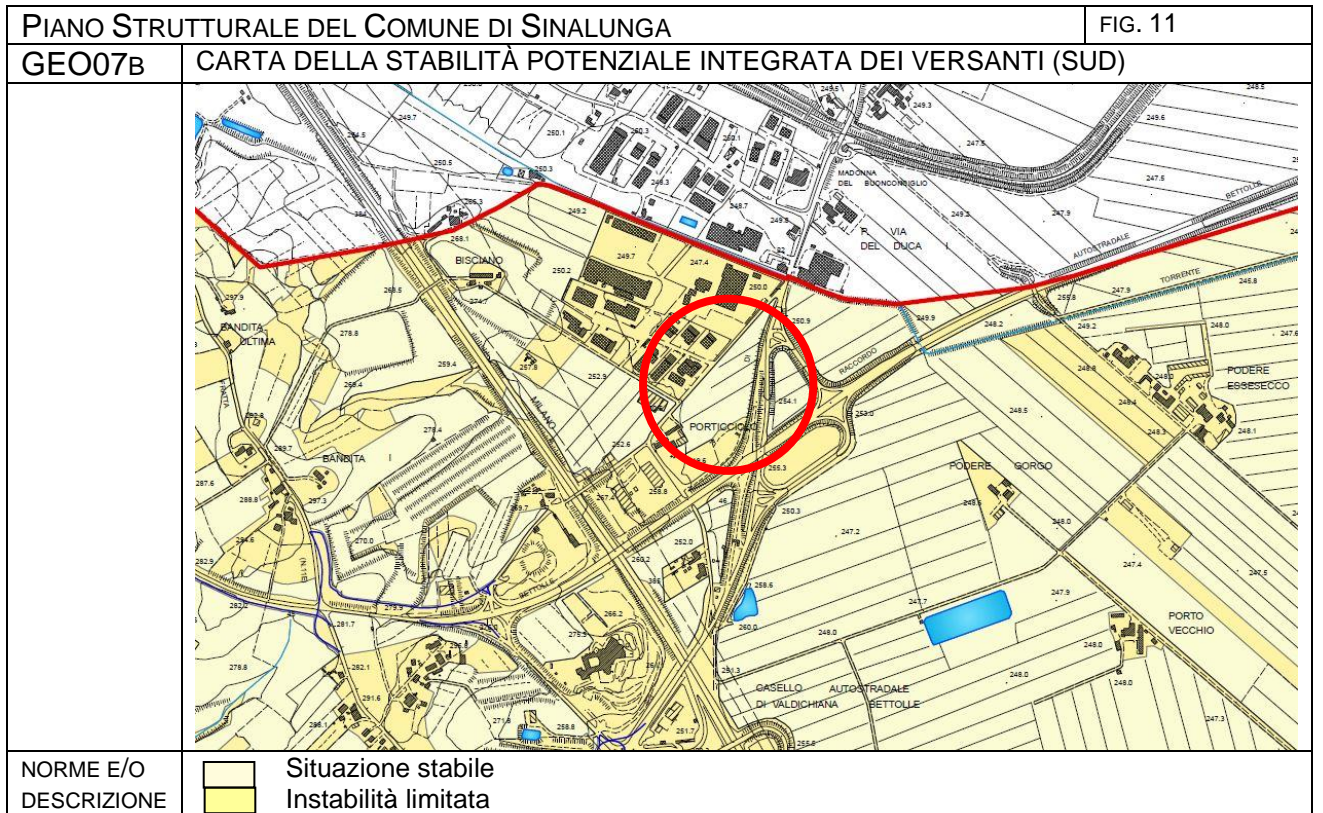
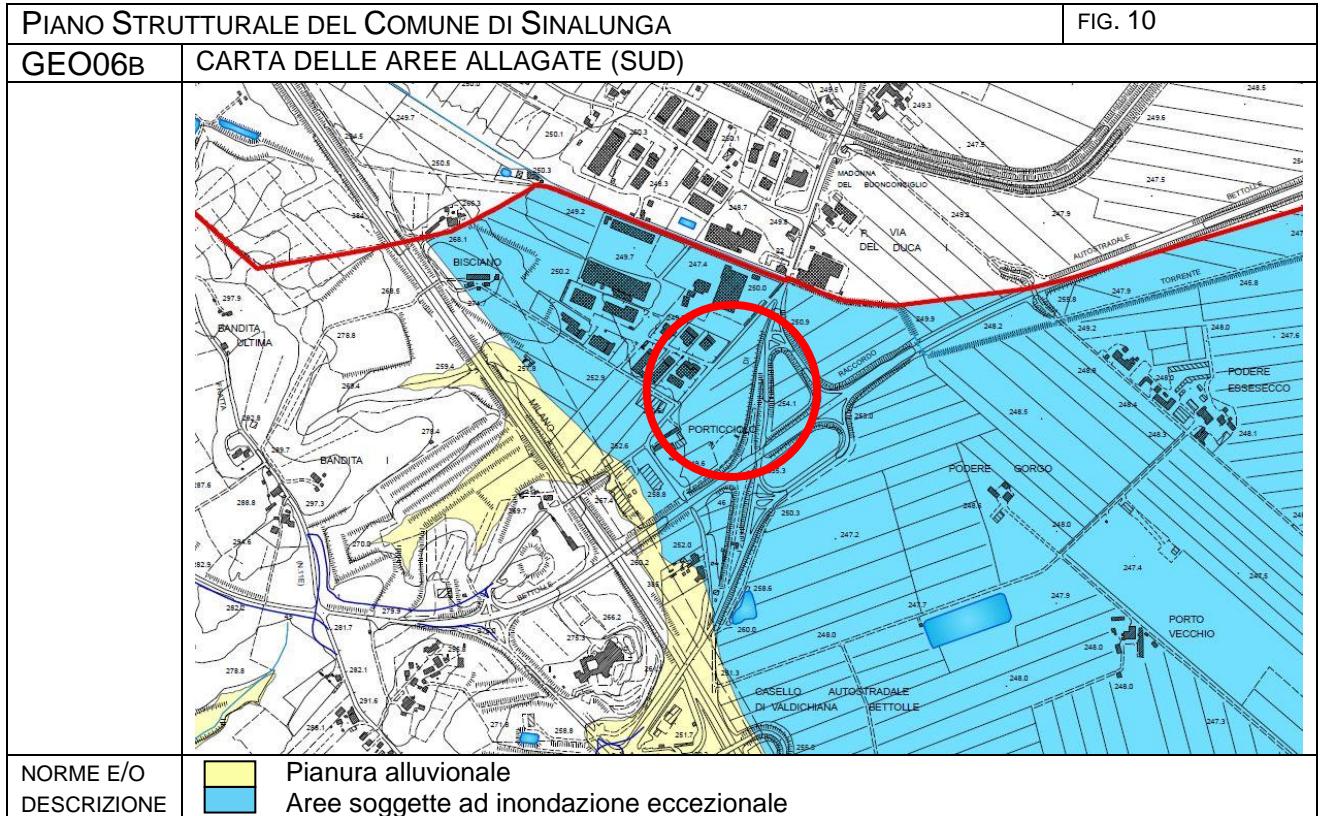
PR07 Valorizzazione delle risorse

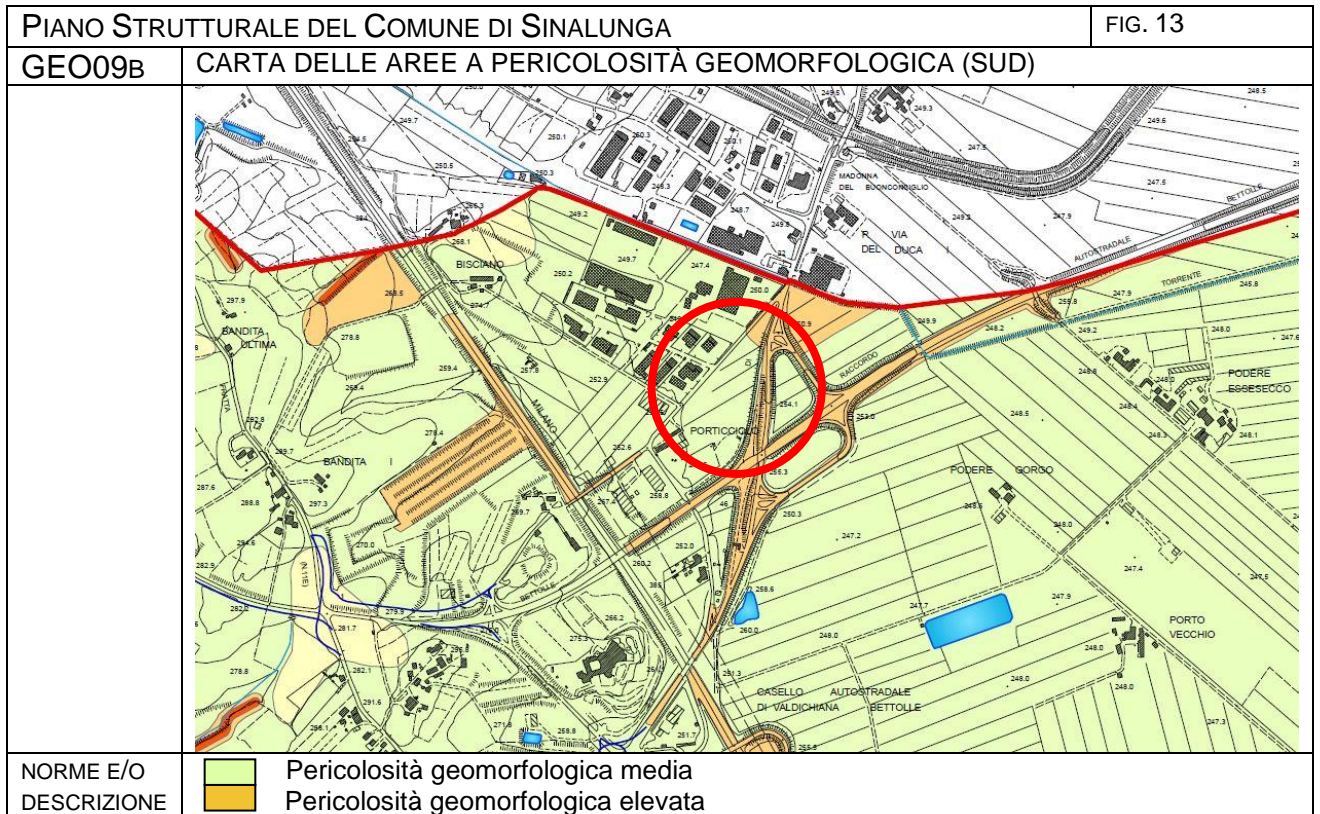
PR08 Unità Territoriali Organiche Elementari e sezioni censuarie

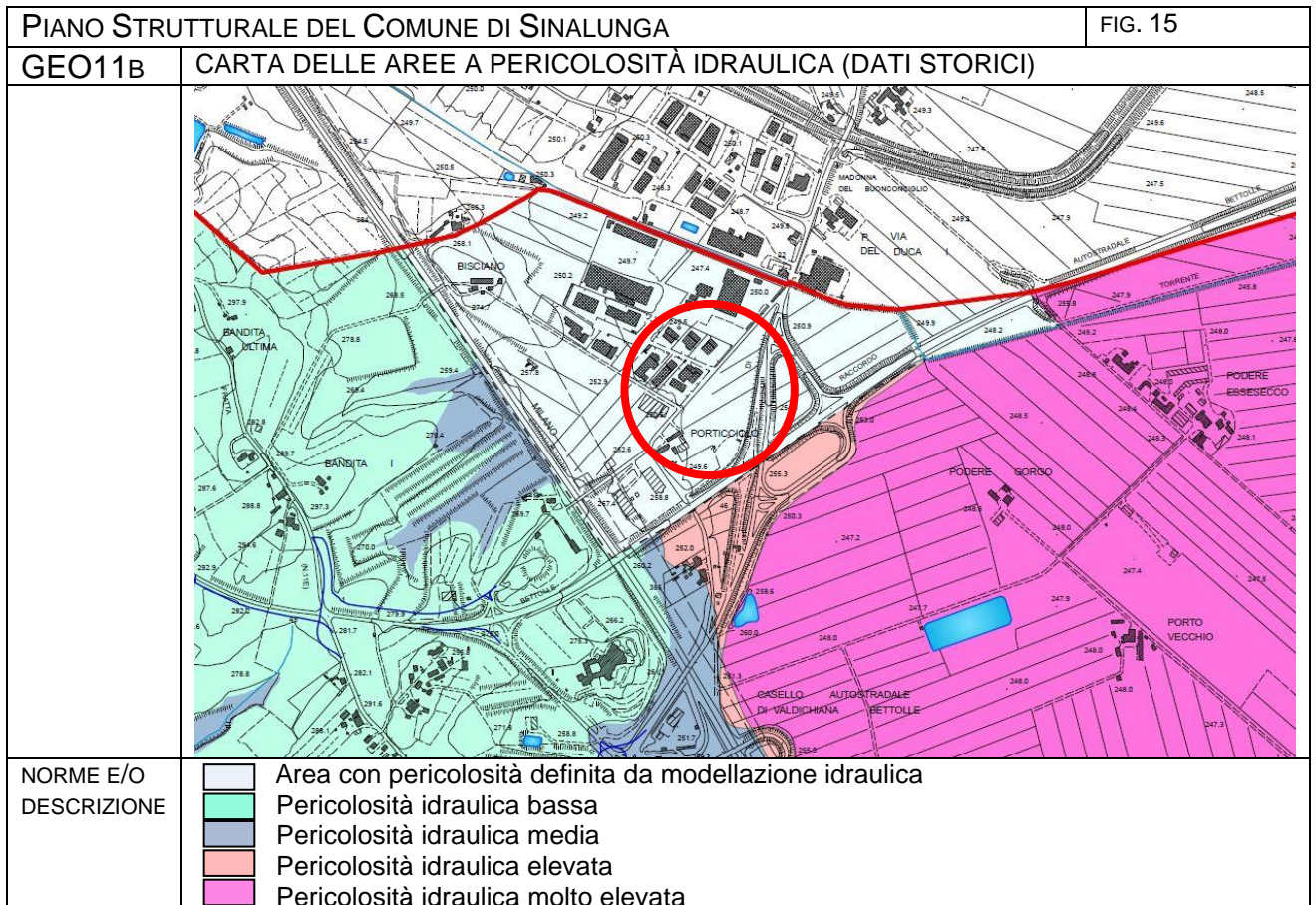
PR010b Resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente(sud)

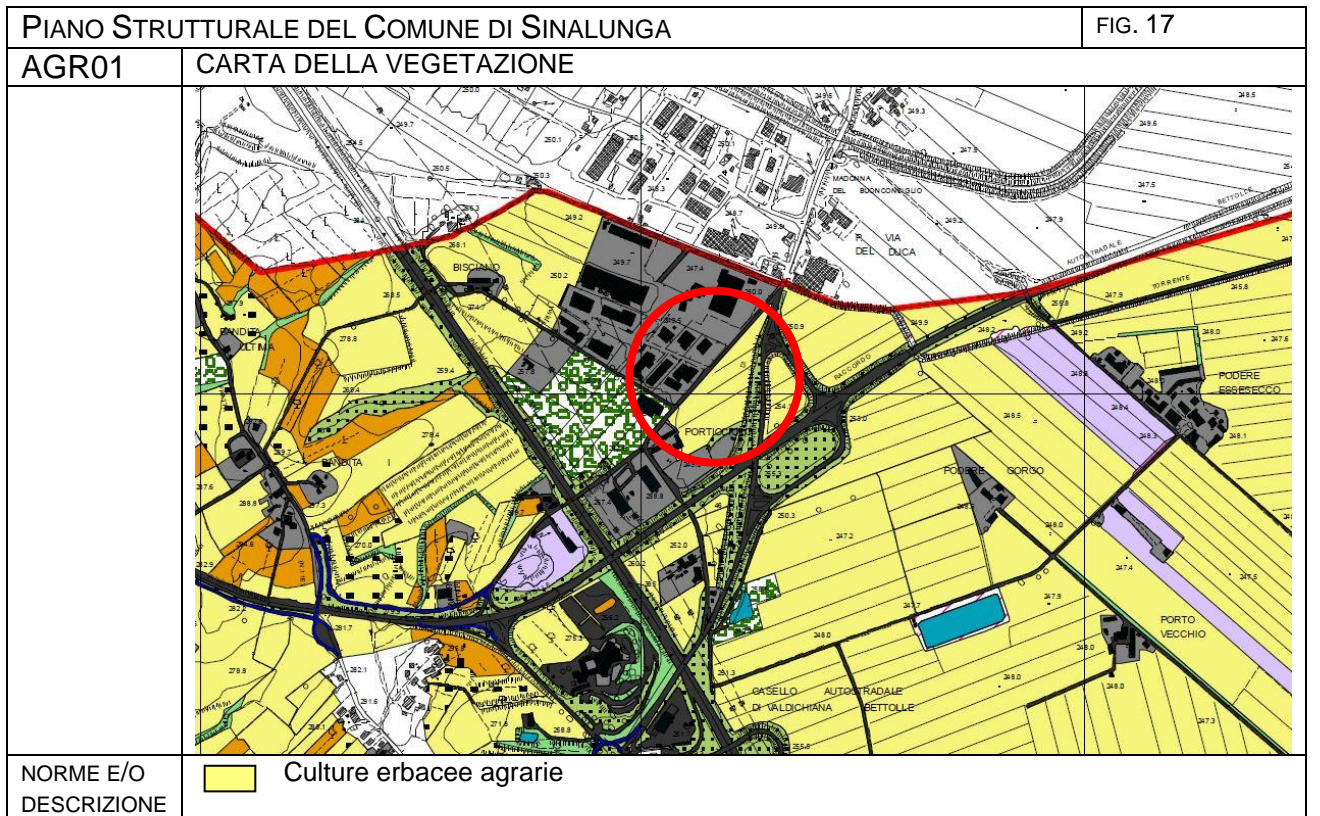
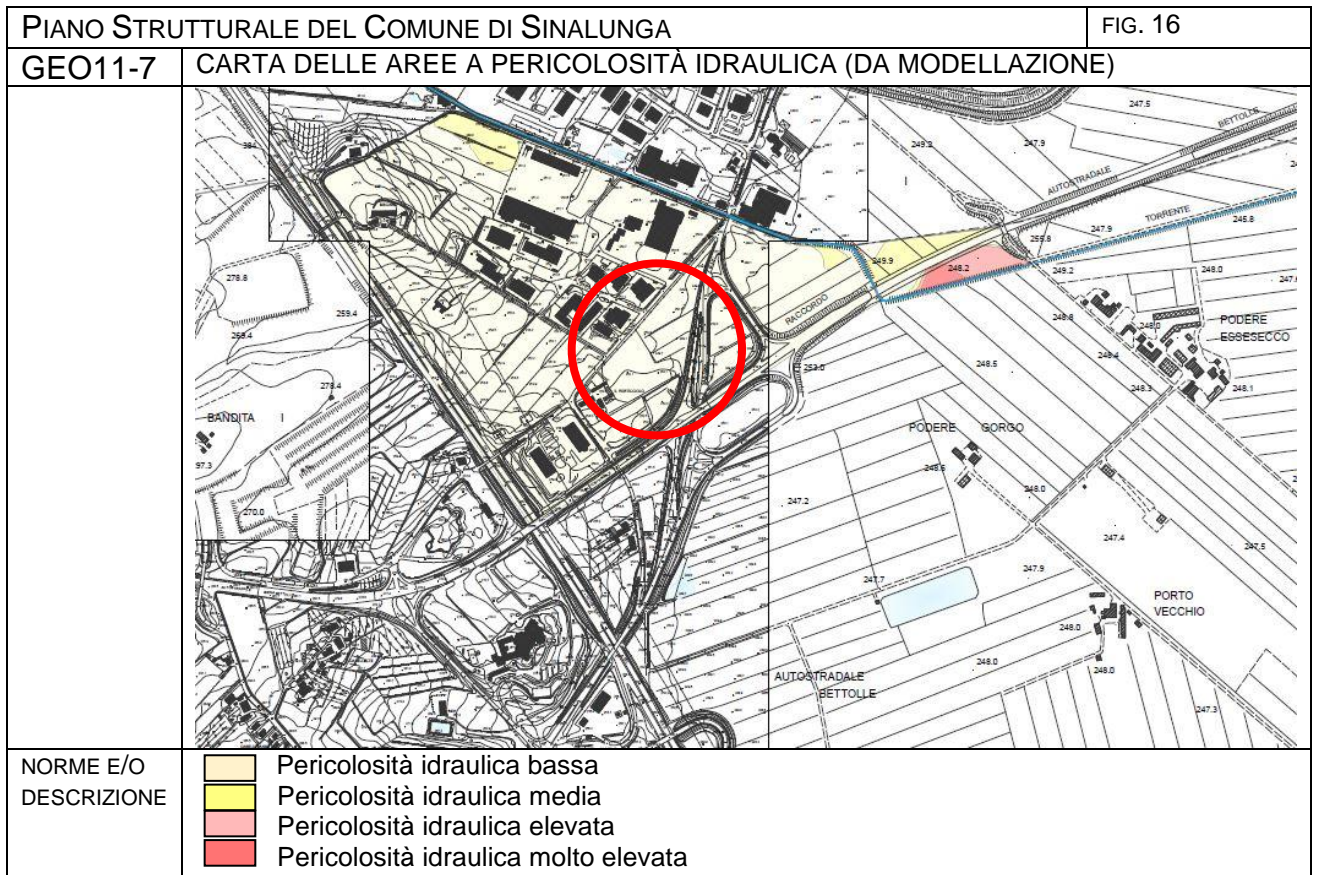


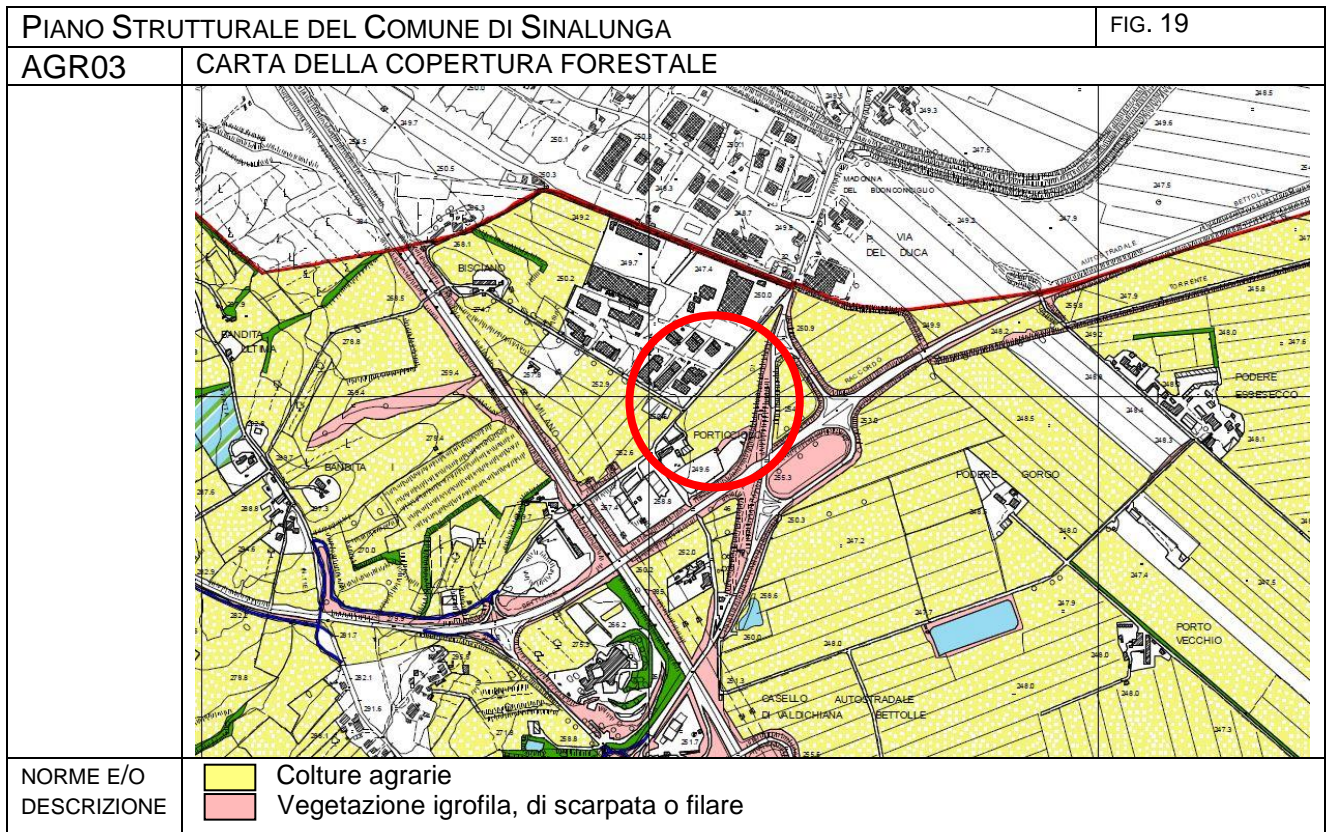
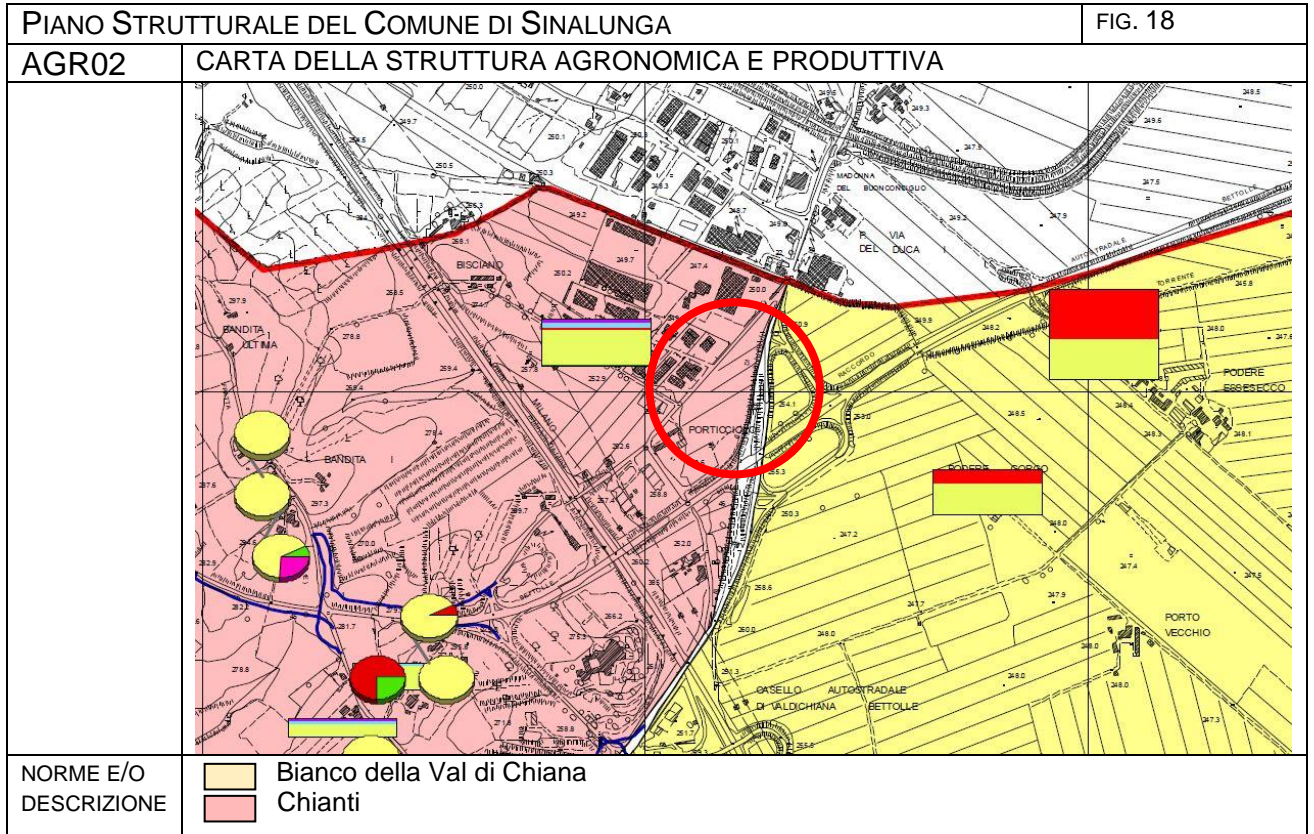


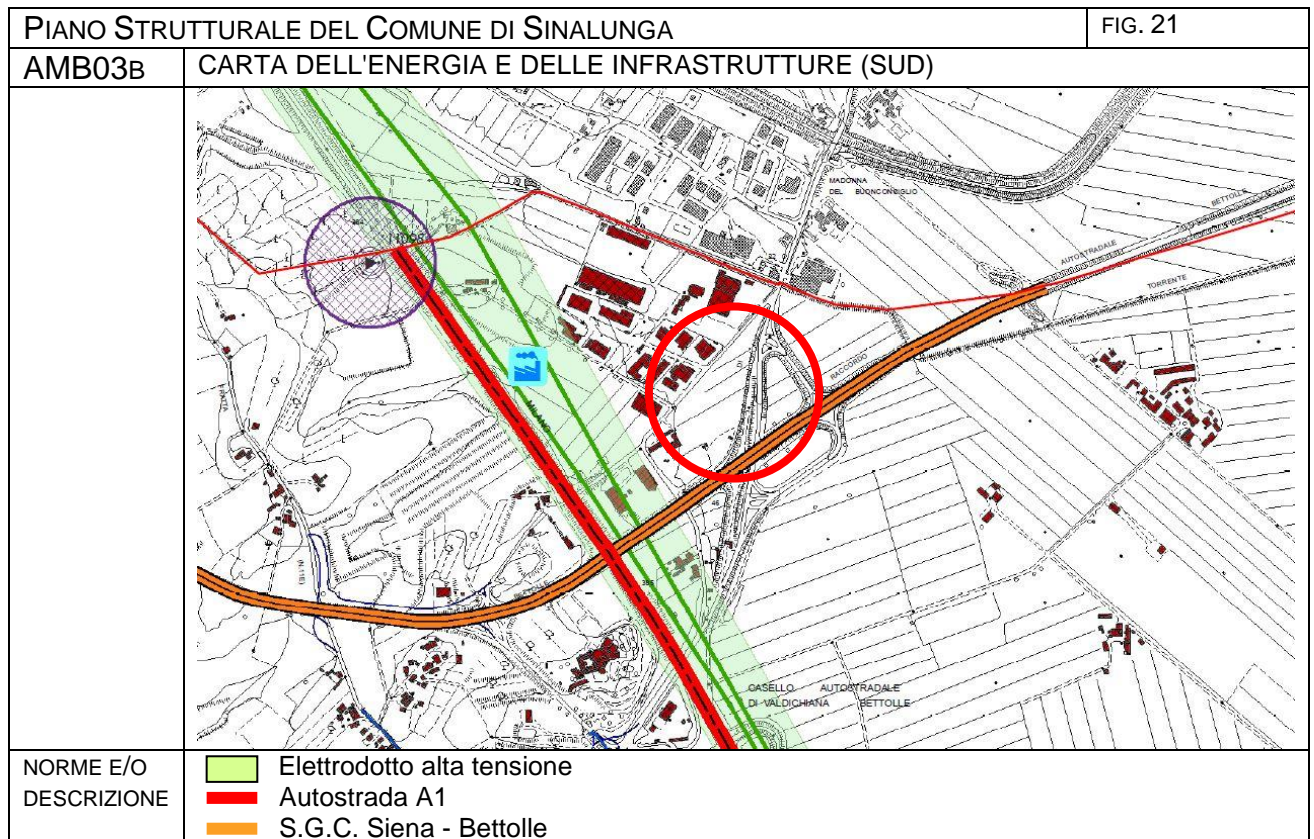
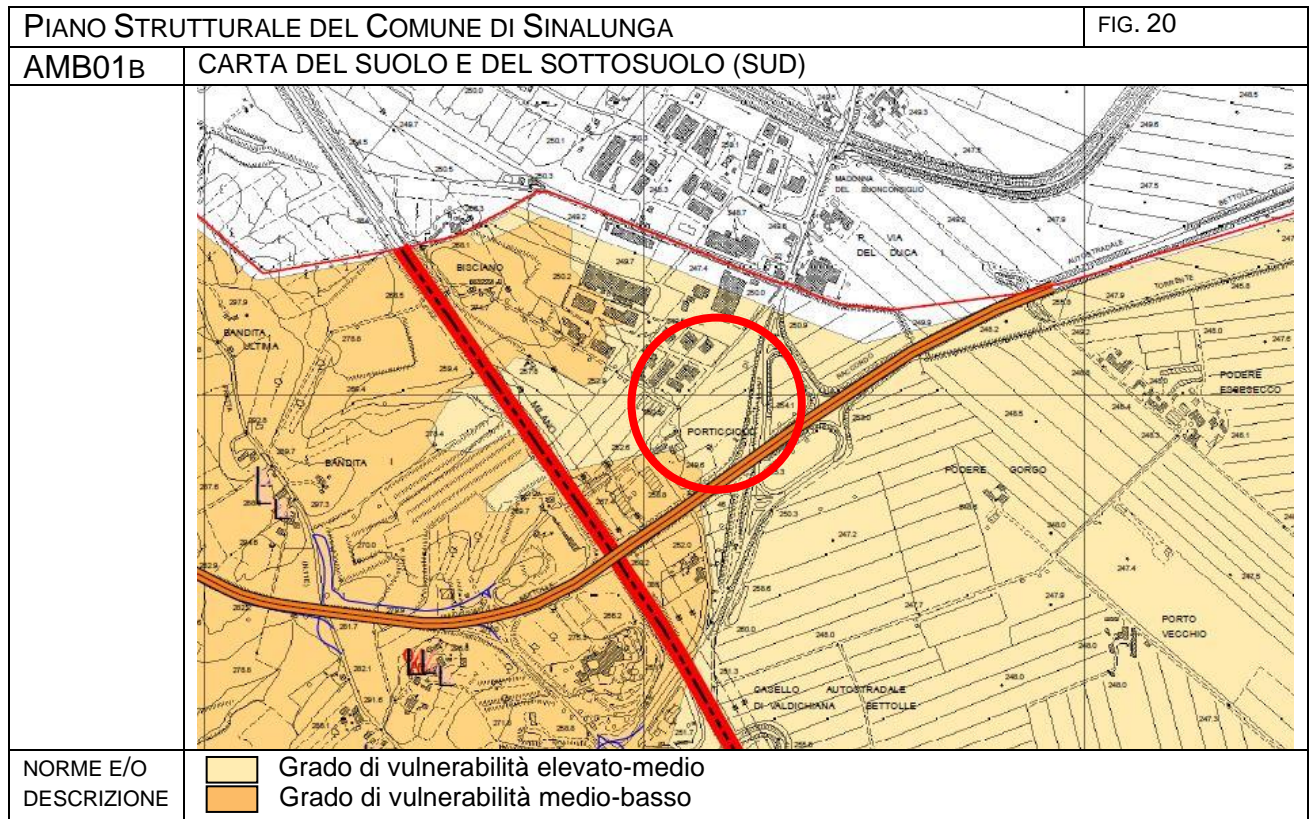


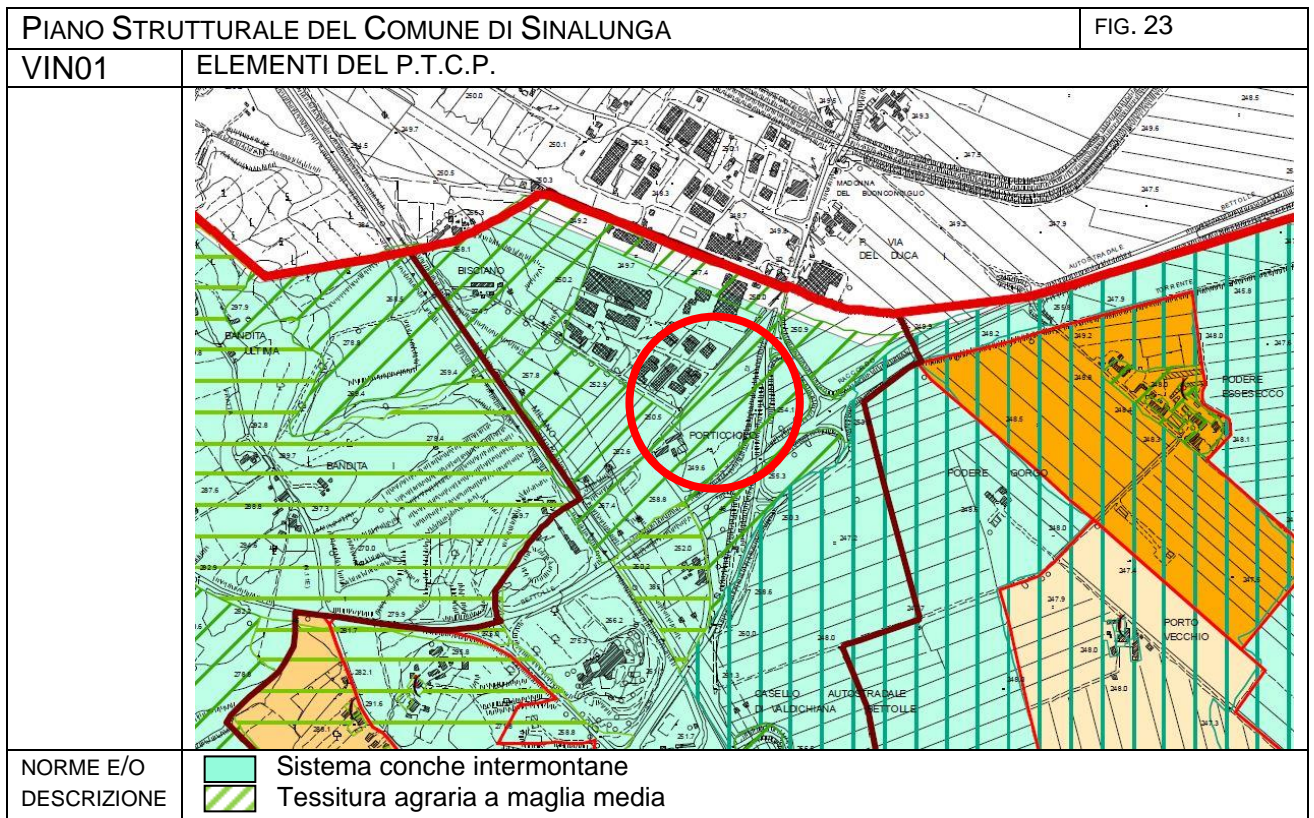
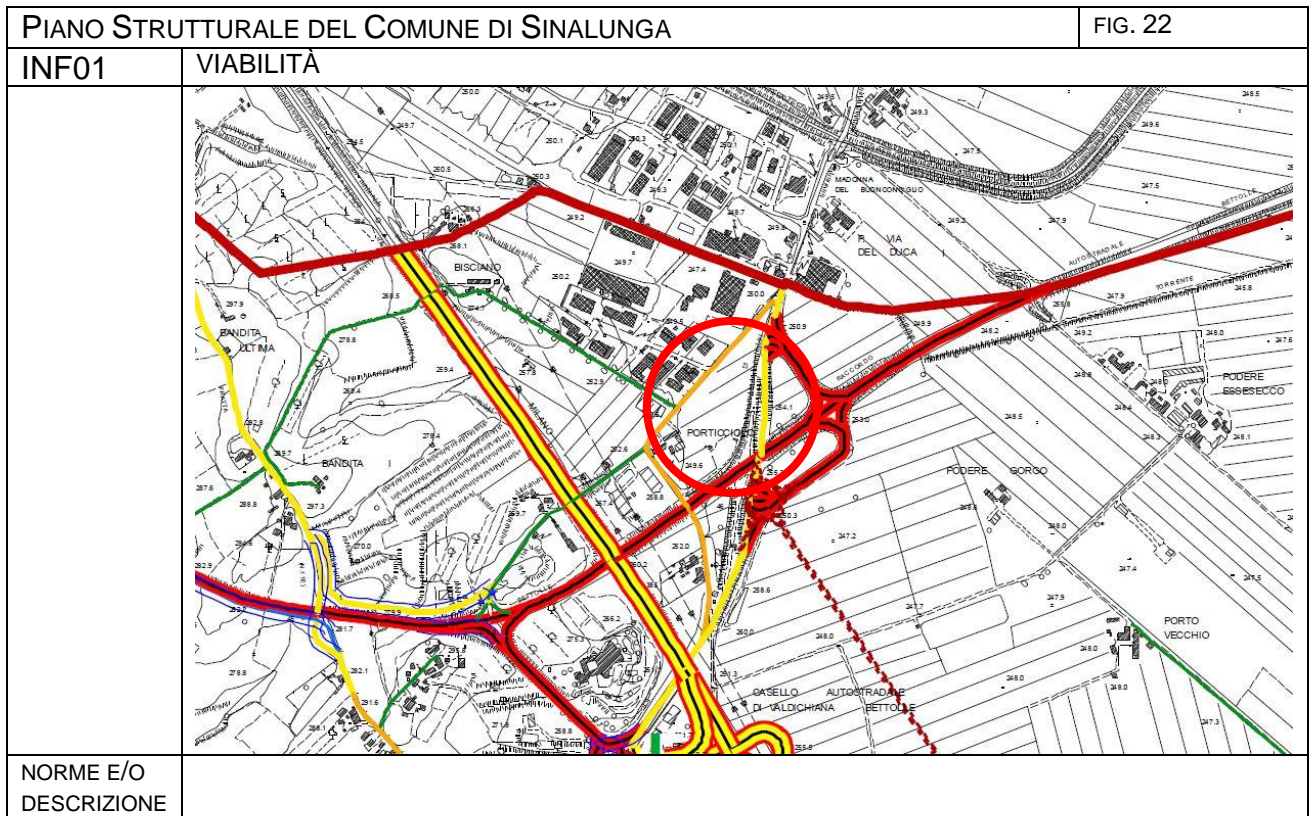




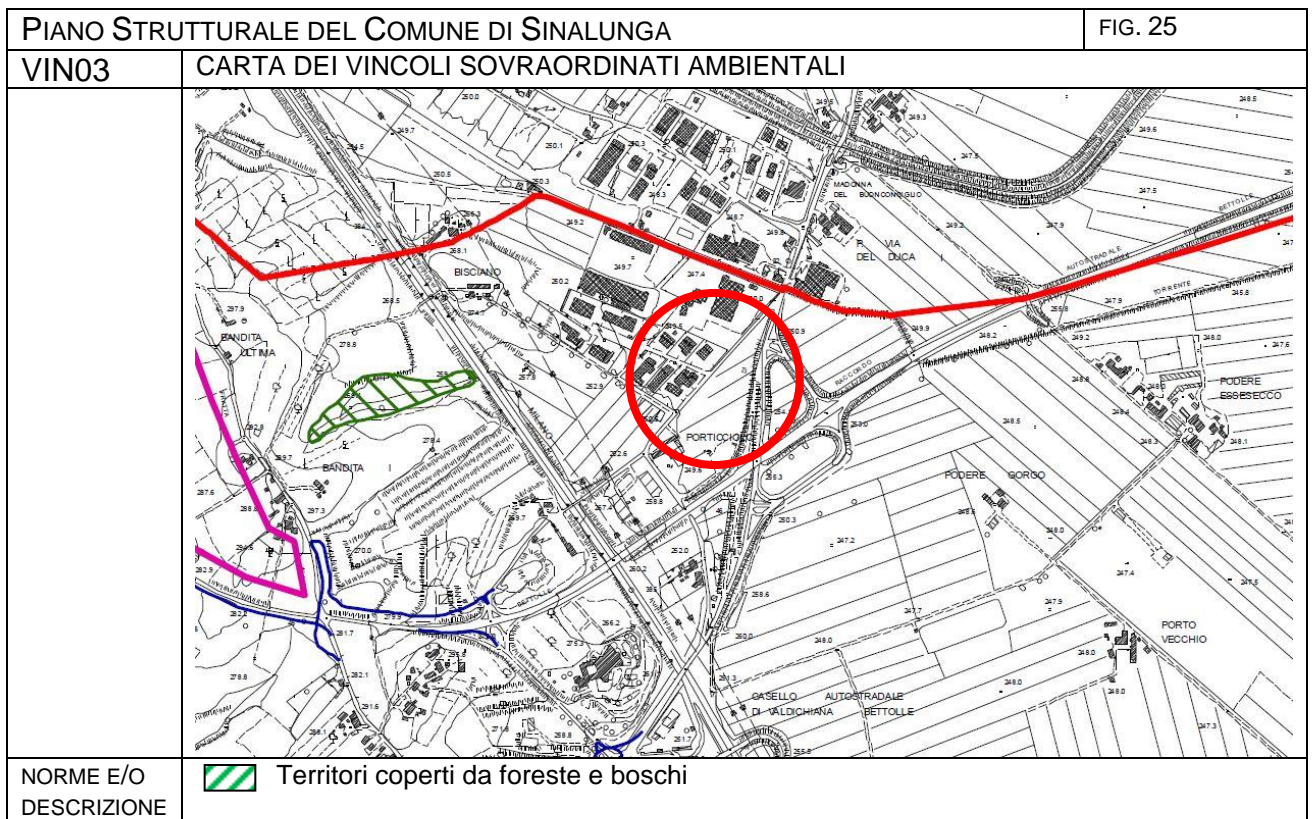
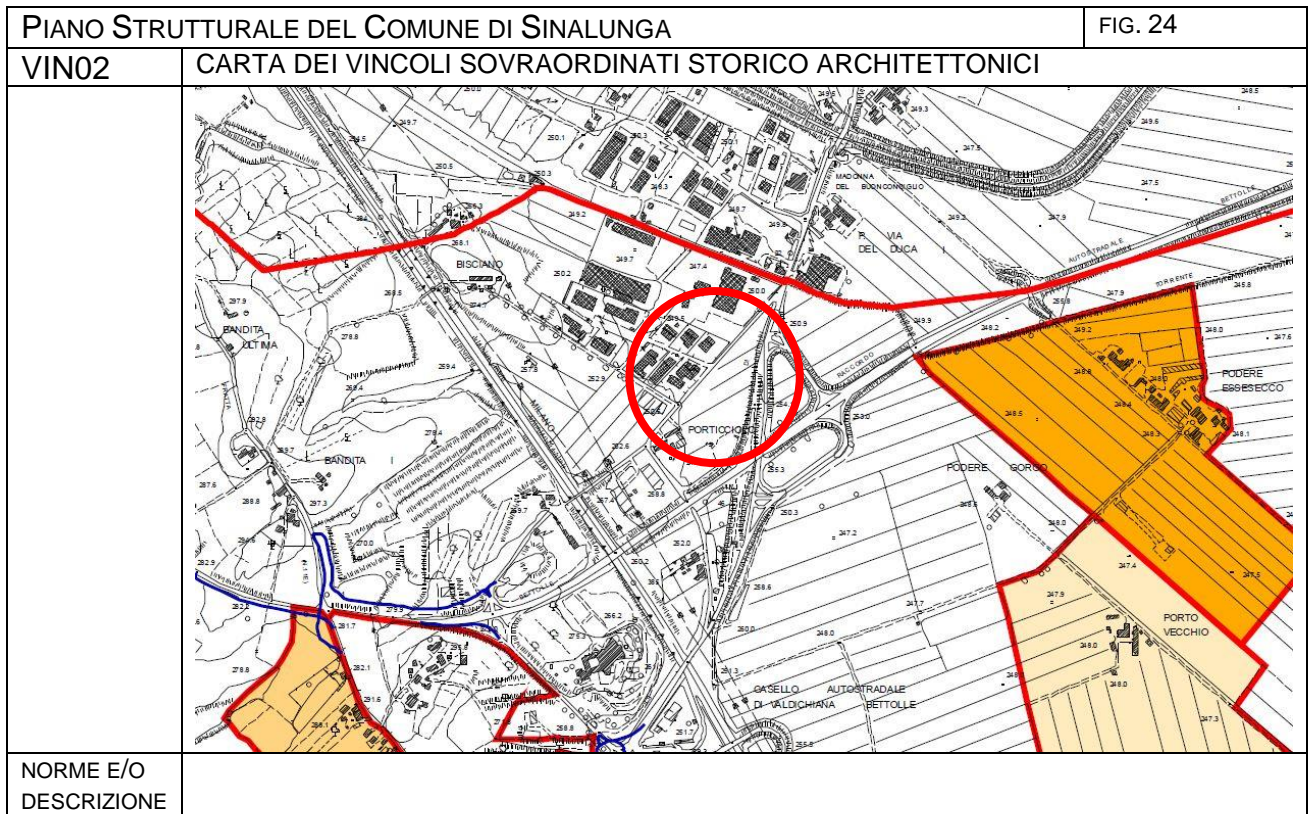


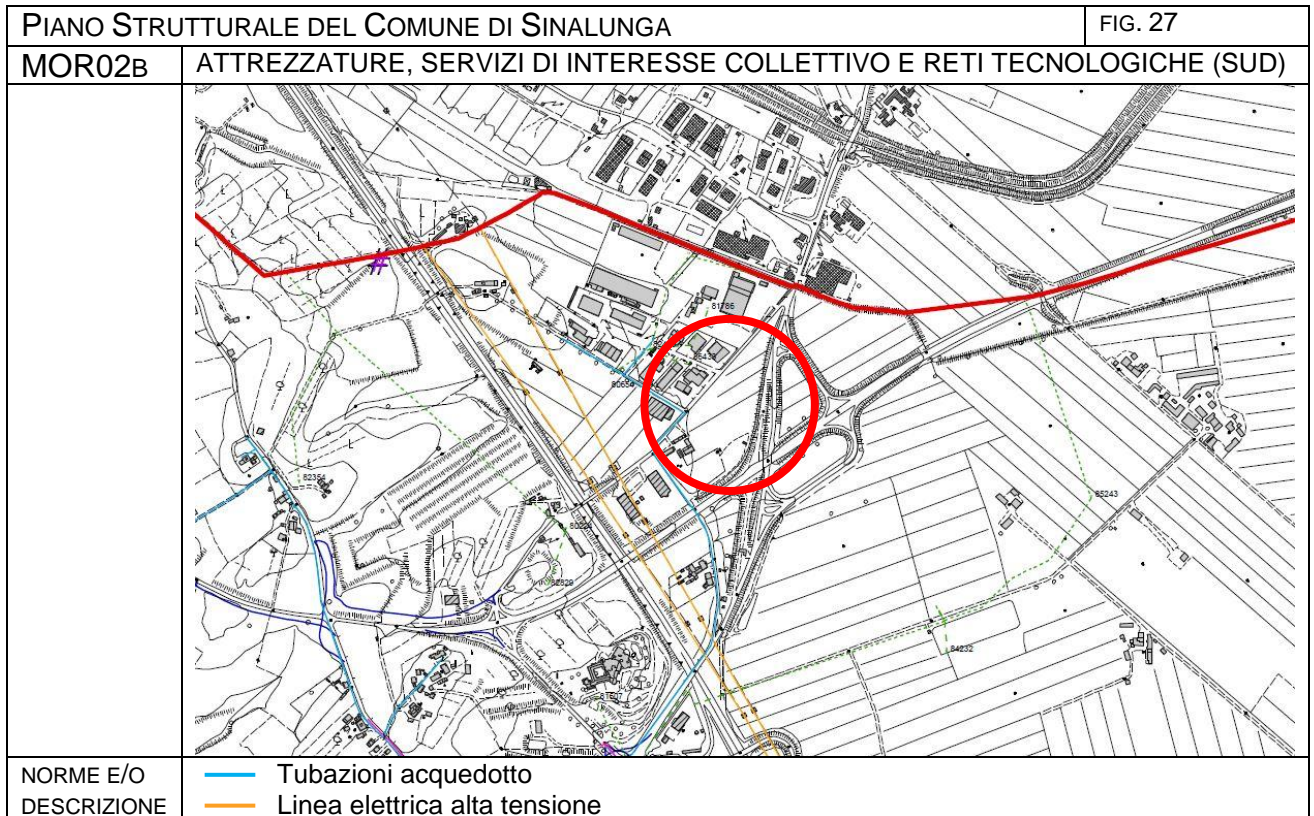
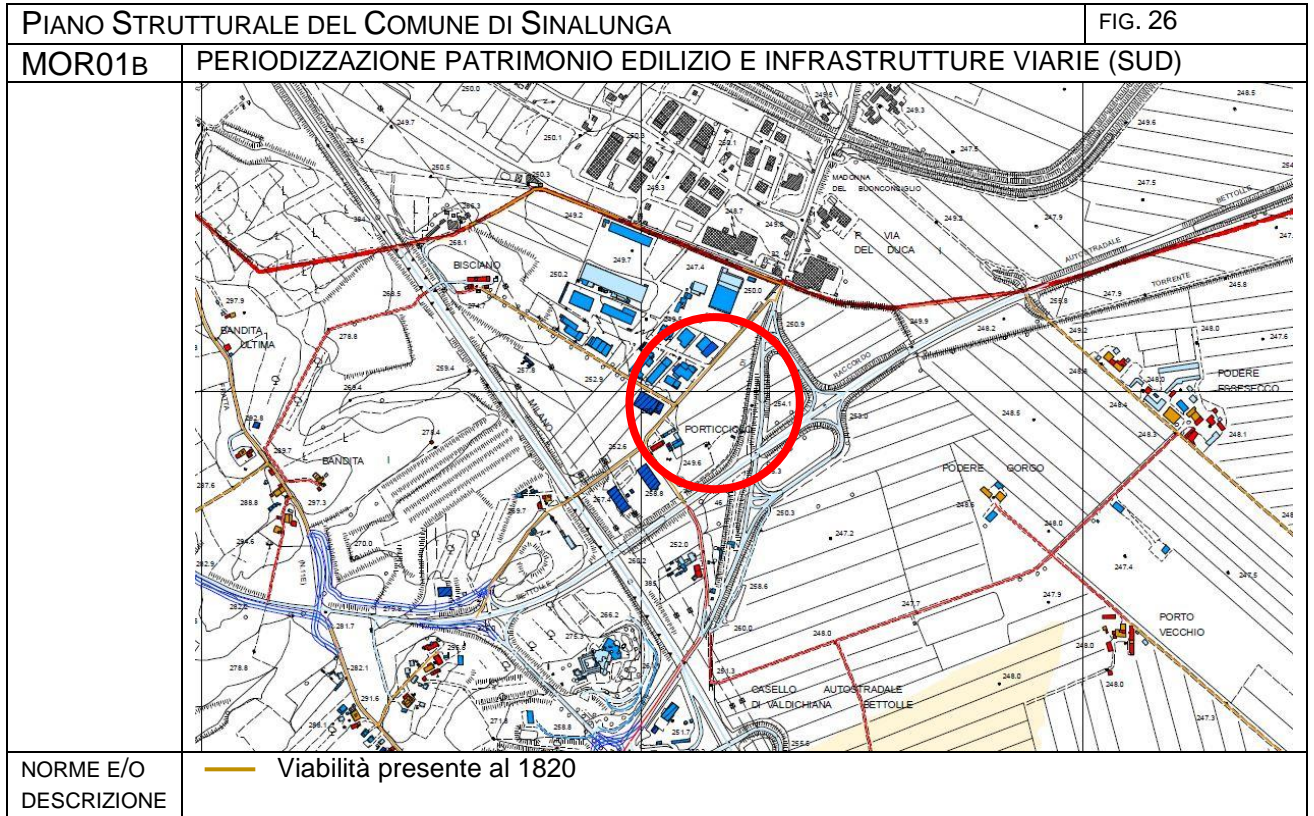


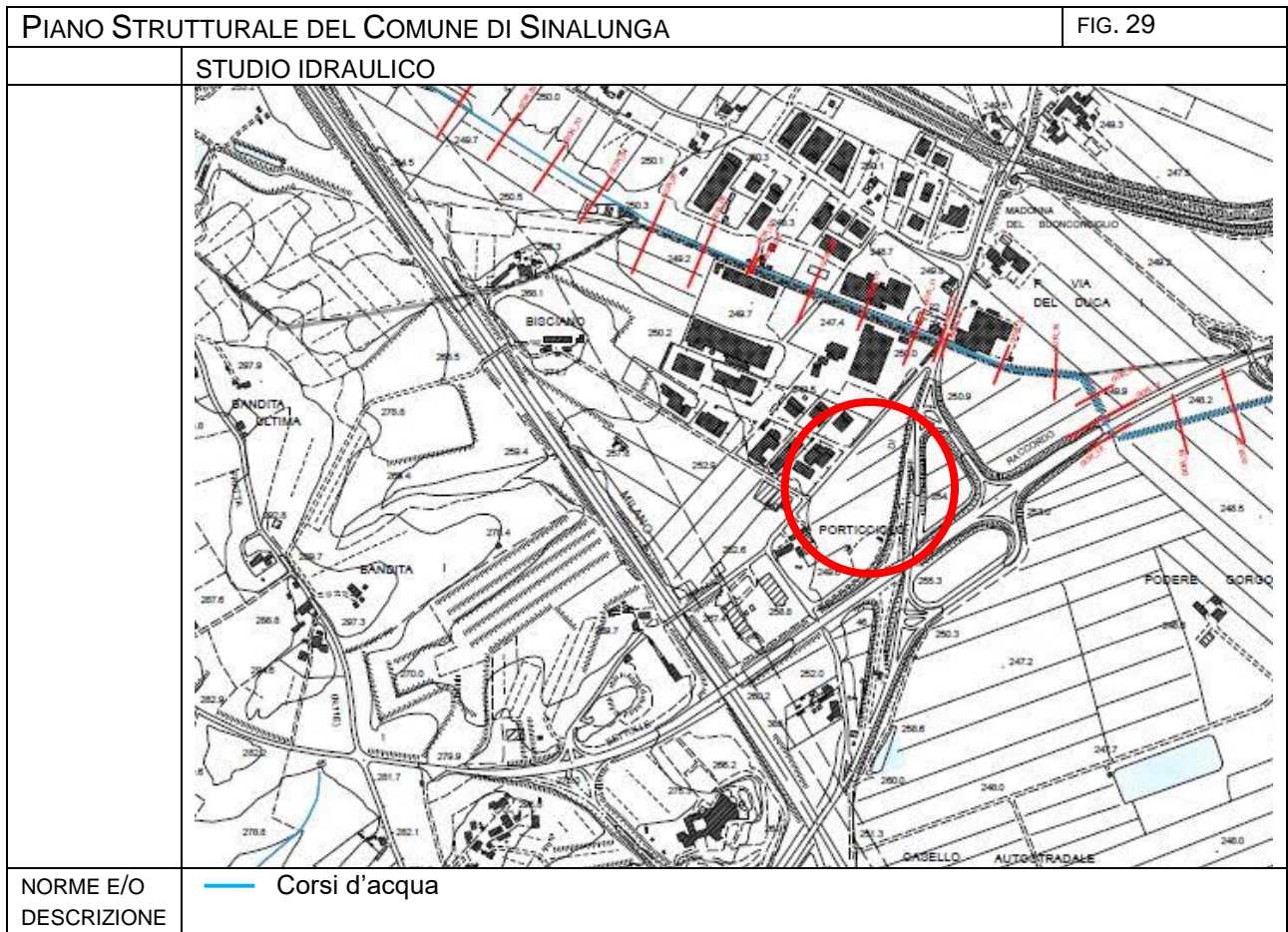
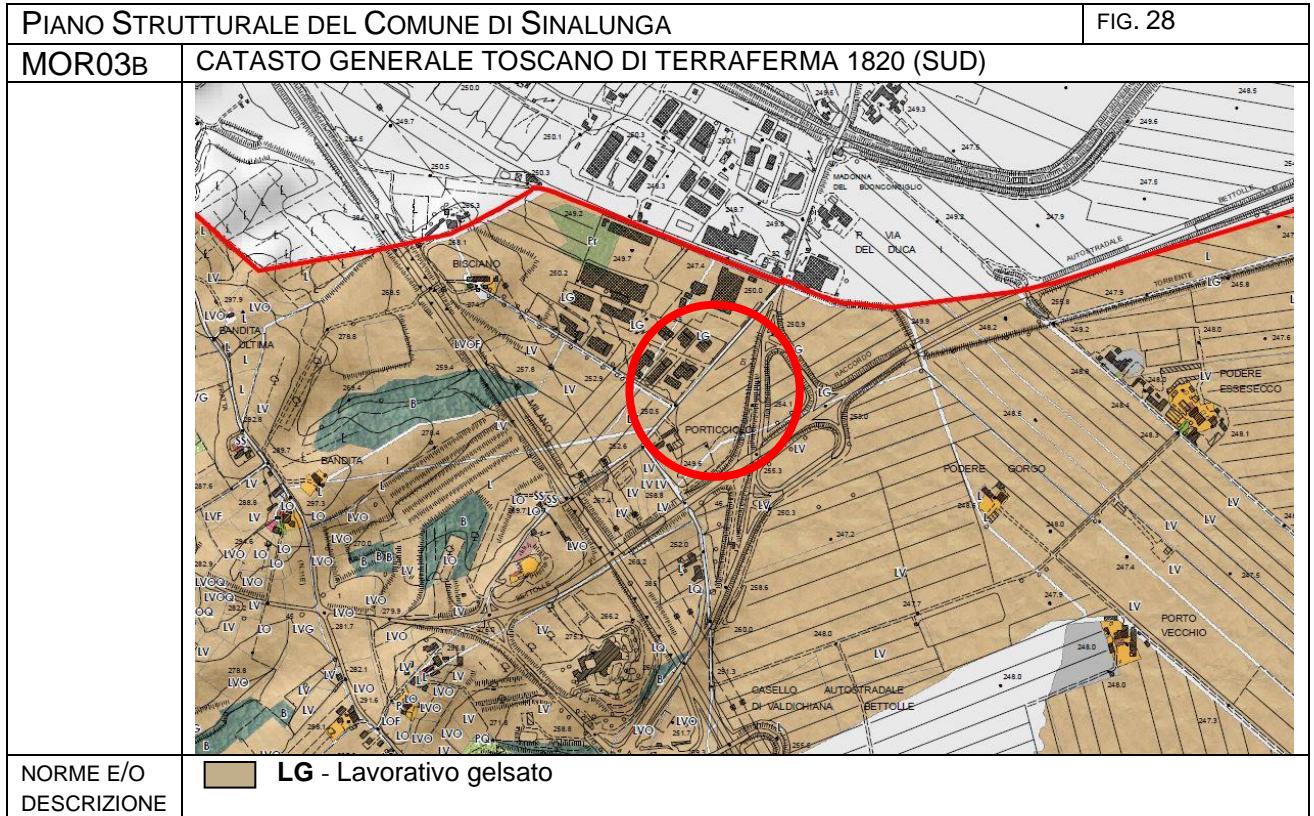


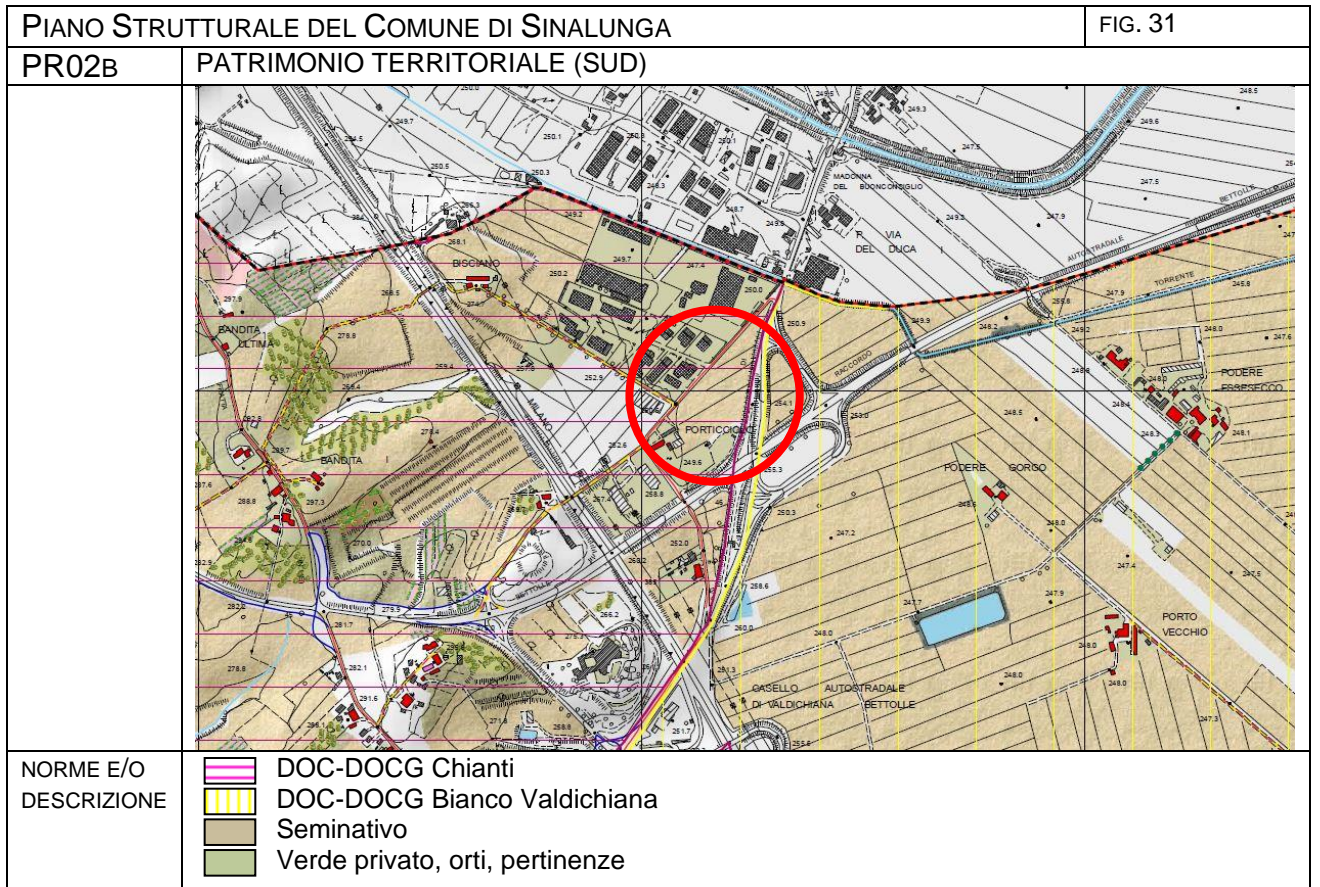
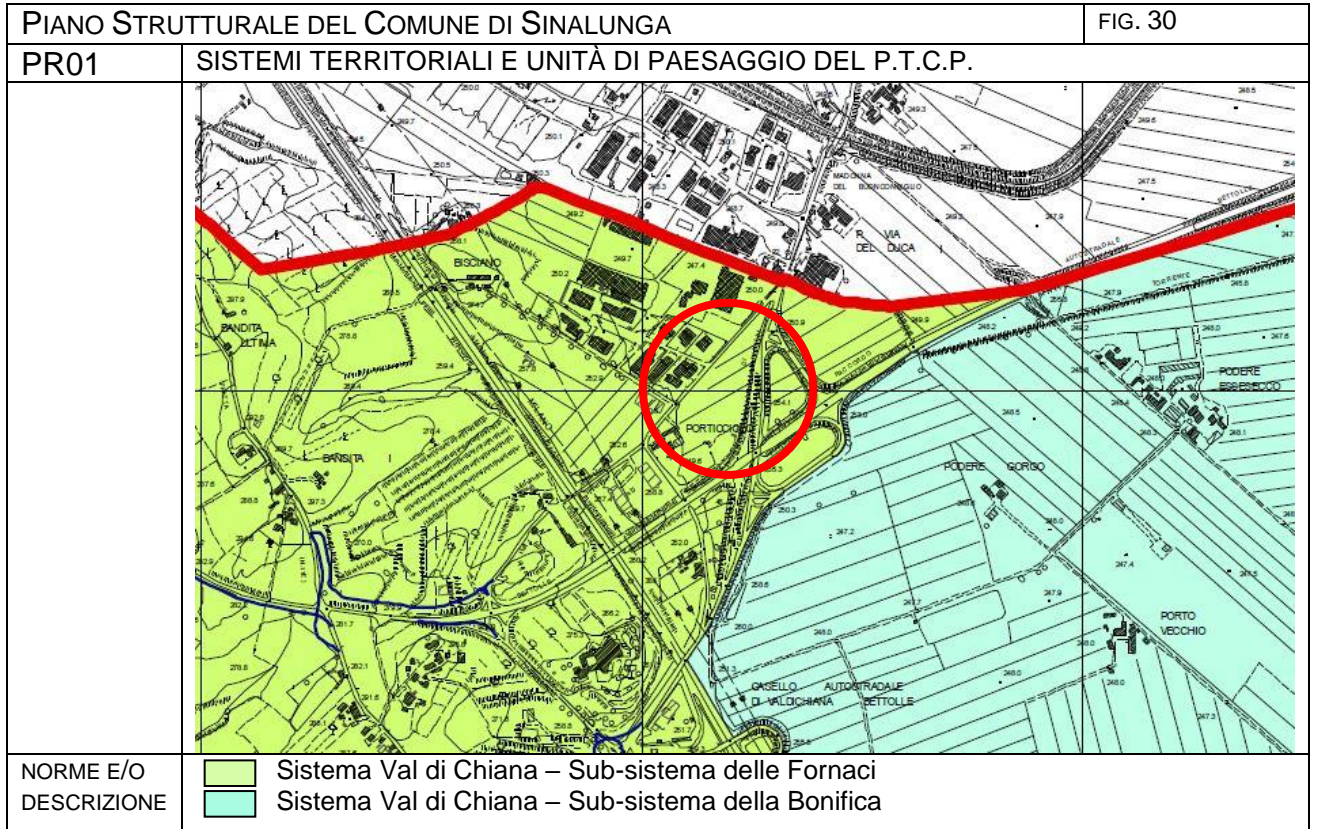


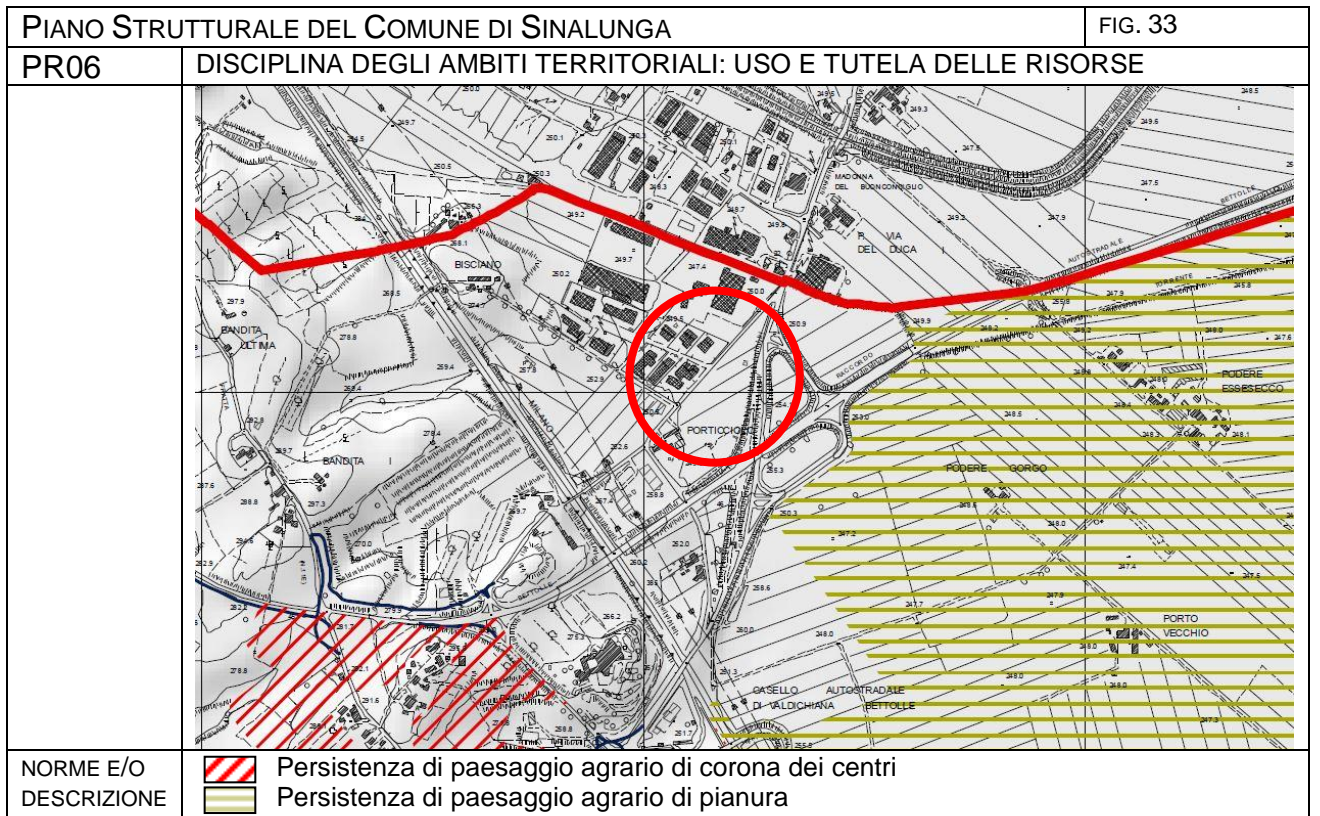
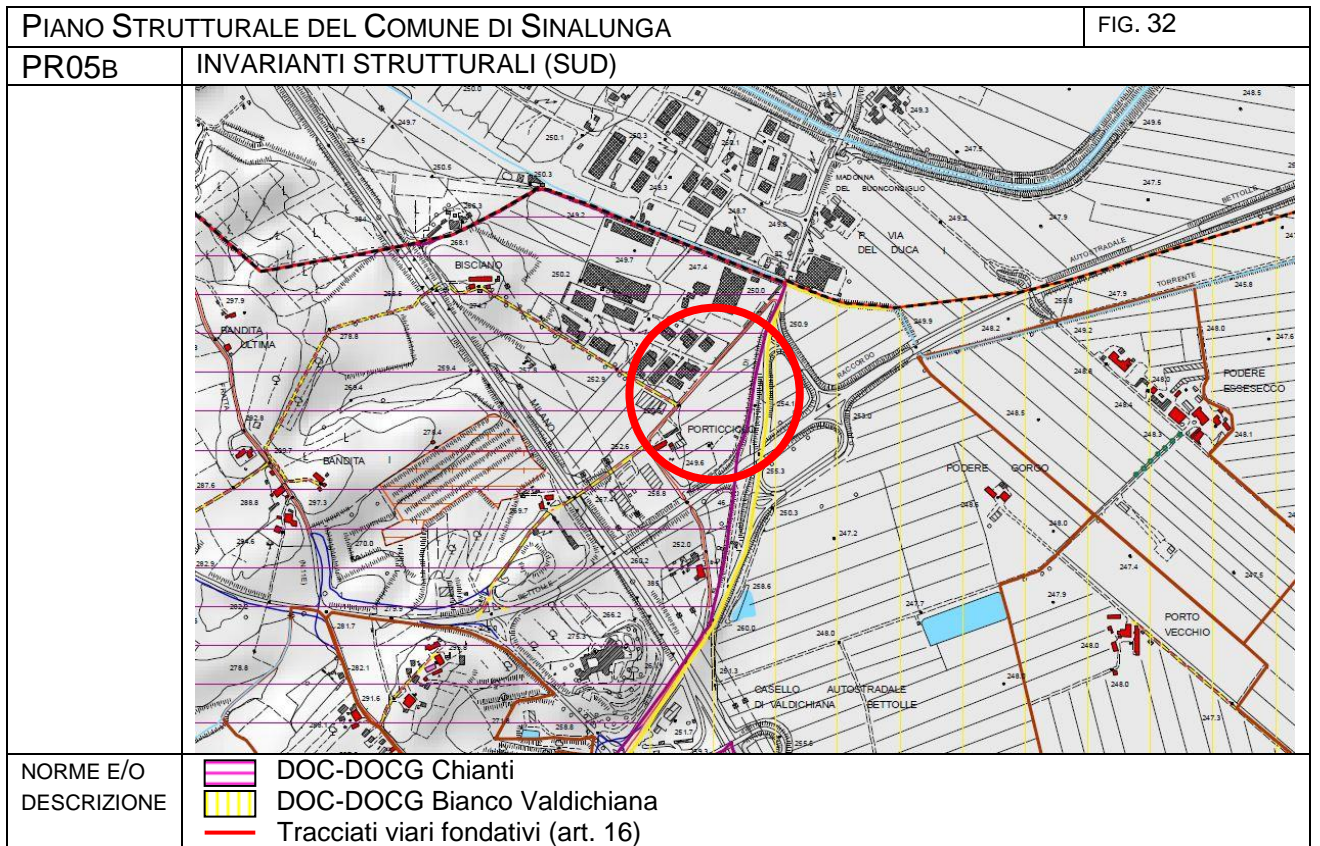
- Sistema conche intermontane
- Tessitura agraria a maglia media

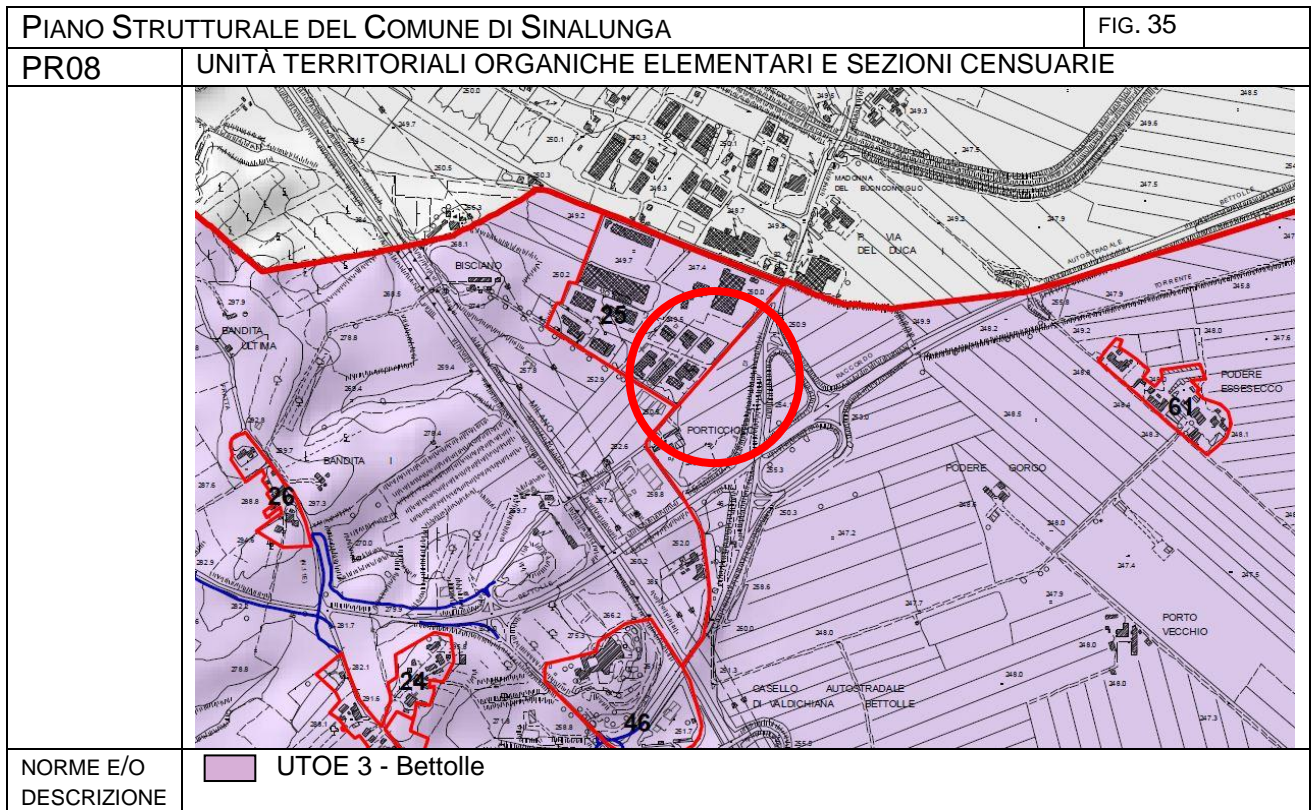
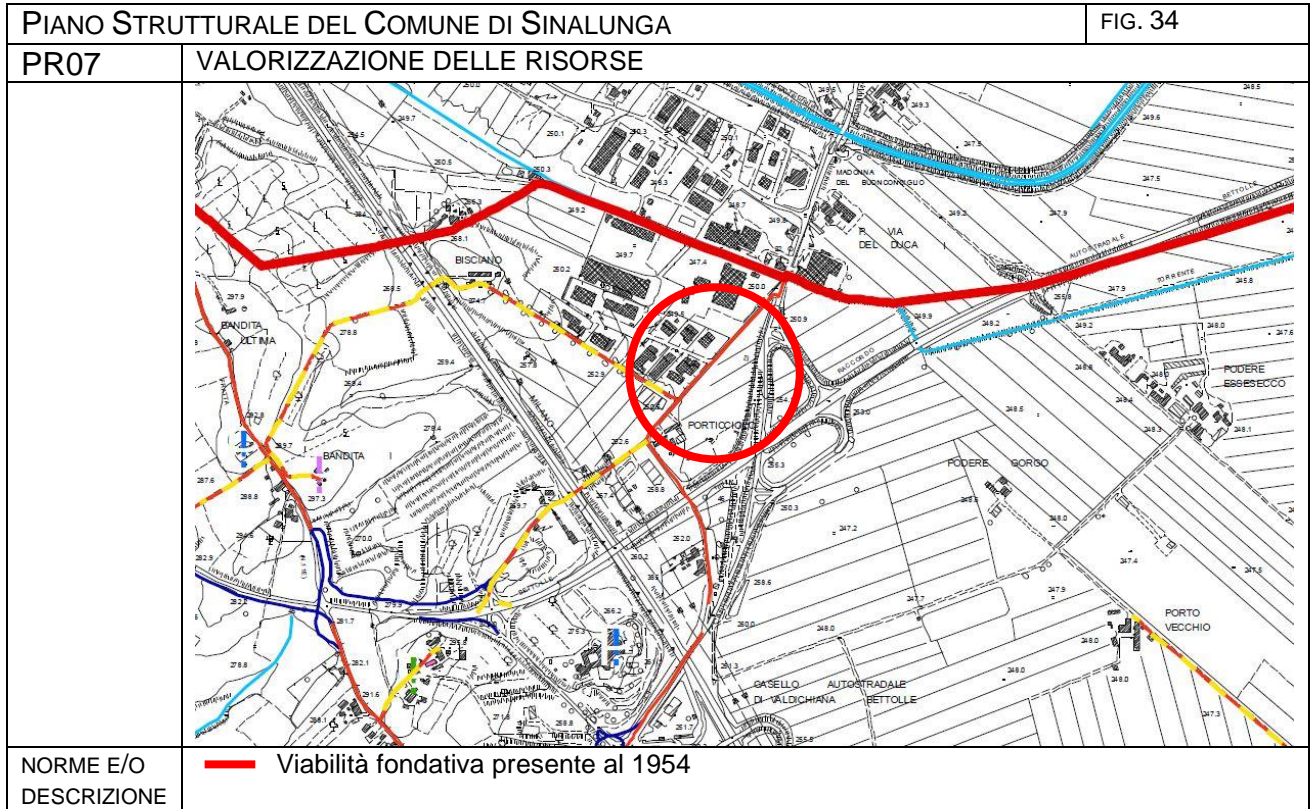












3) REGOLAMENTO URBANISTICO DI SINALUNGA

Dall'analisi delle tavole del Regolamento urbanistico del Comune di Sinalunga l'area presenta le seguenti caratteristiche:

- Classificazione come area di trasformazione TR03m (art. 73);
- Appartenenza all'area urbana del comune;
- Interessata in minima parte da un vincolo di tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua;
- Pericolosità geologica media G.2 (fattibilità con normali vincoli);
- Invarianti strutturali come da Piano Strutturale;
- Pericolosità sismica locale S.2 (fattibilità con normali vincoli);
- Pericolosità idraulica I.1 (fattibilità senza particolari limitazioni).

La disciplina del R.U.

PR01 Disciplina del Territorio Aperto e definizione delle Aree Urbane

PR01a Discipline di tutela paesaggistica e ambientale

PR02 Disciplina degli insediamenti - Bettolle - Guazzino

PR03 Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Bettolle - Guazzino

PR04 Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali

Aspetti geologici

GEO04 Carta delle Fattibilità Bettolle Guazzino

Aspetti agronomici

AGR01 Tessitura agraria - confronto PTCP/RU - Sud

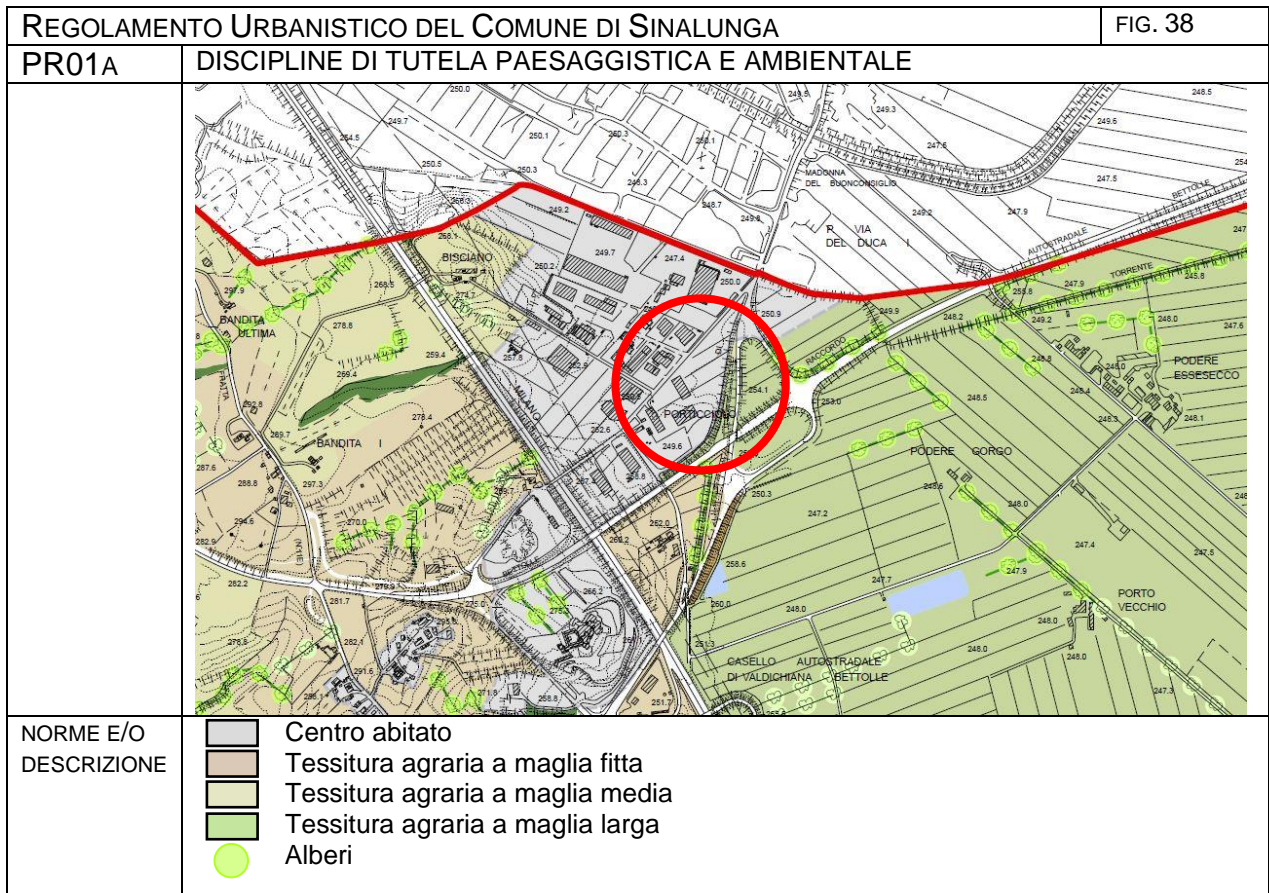
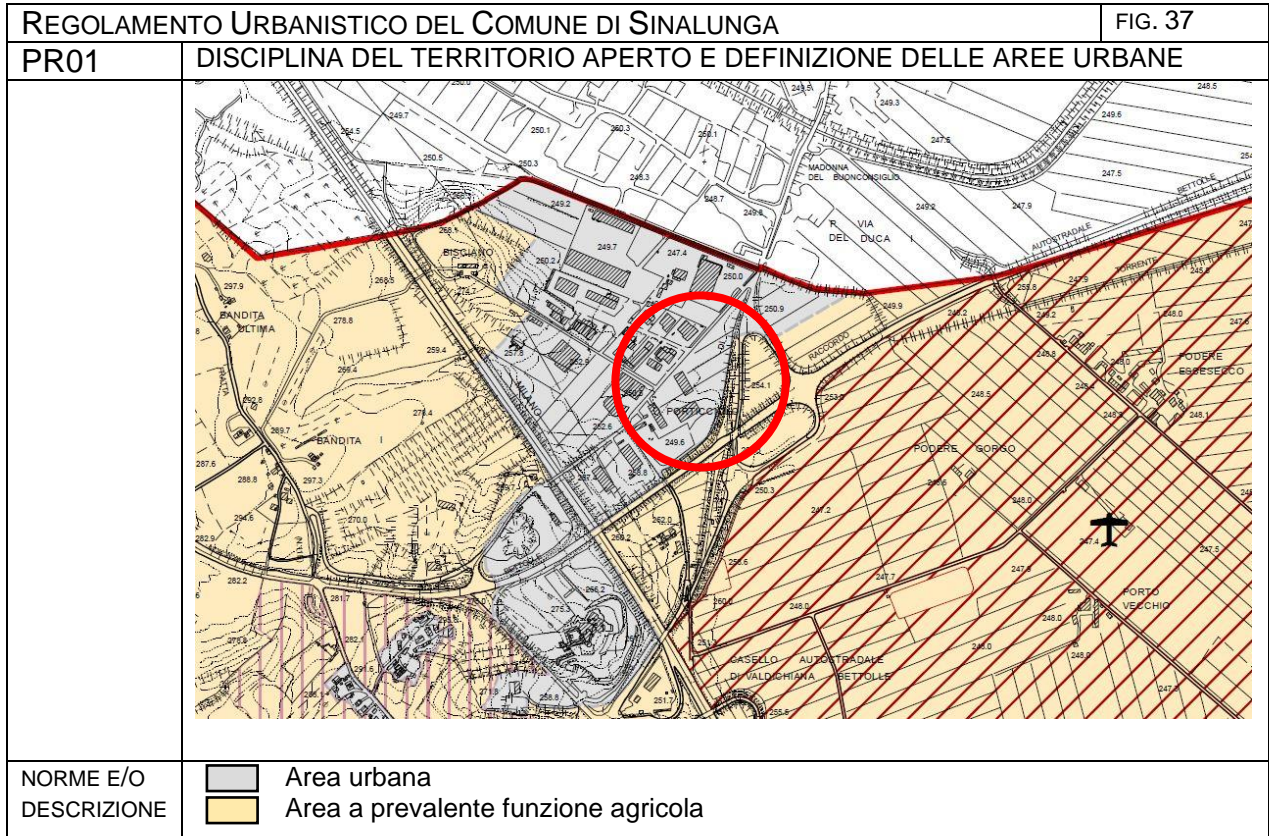
AGR02 Stato di fatto della tessitura agraria e connessioni ecologiche - Sud

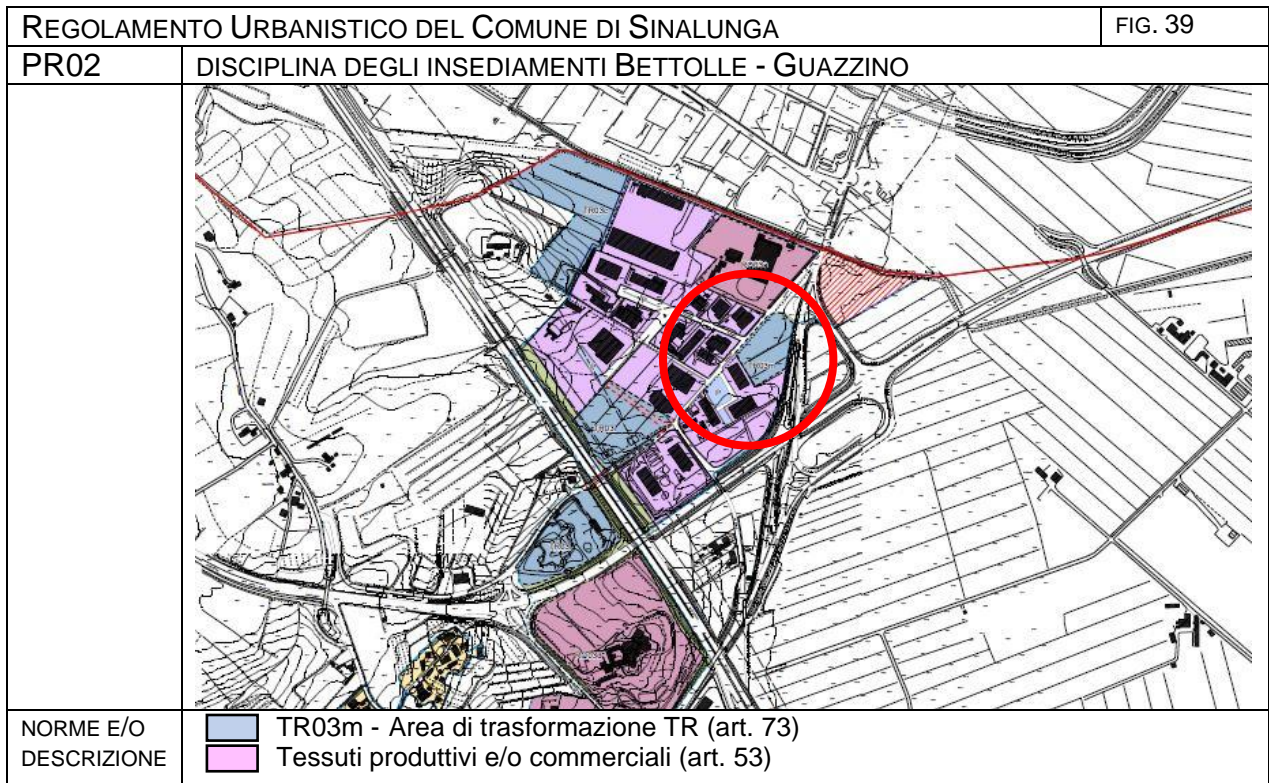
Adeguamento del Quadro Conoscitivo e progettuale del Piano Strutturale

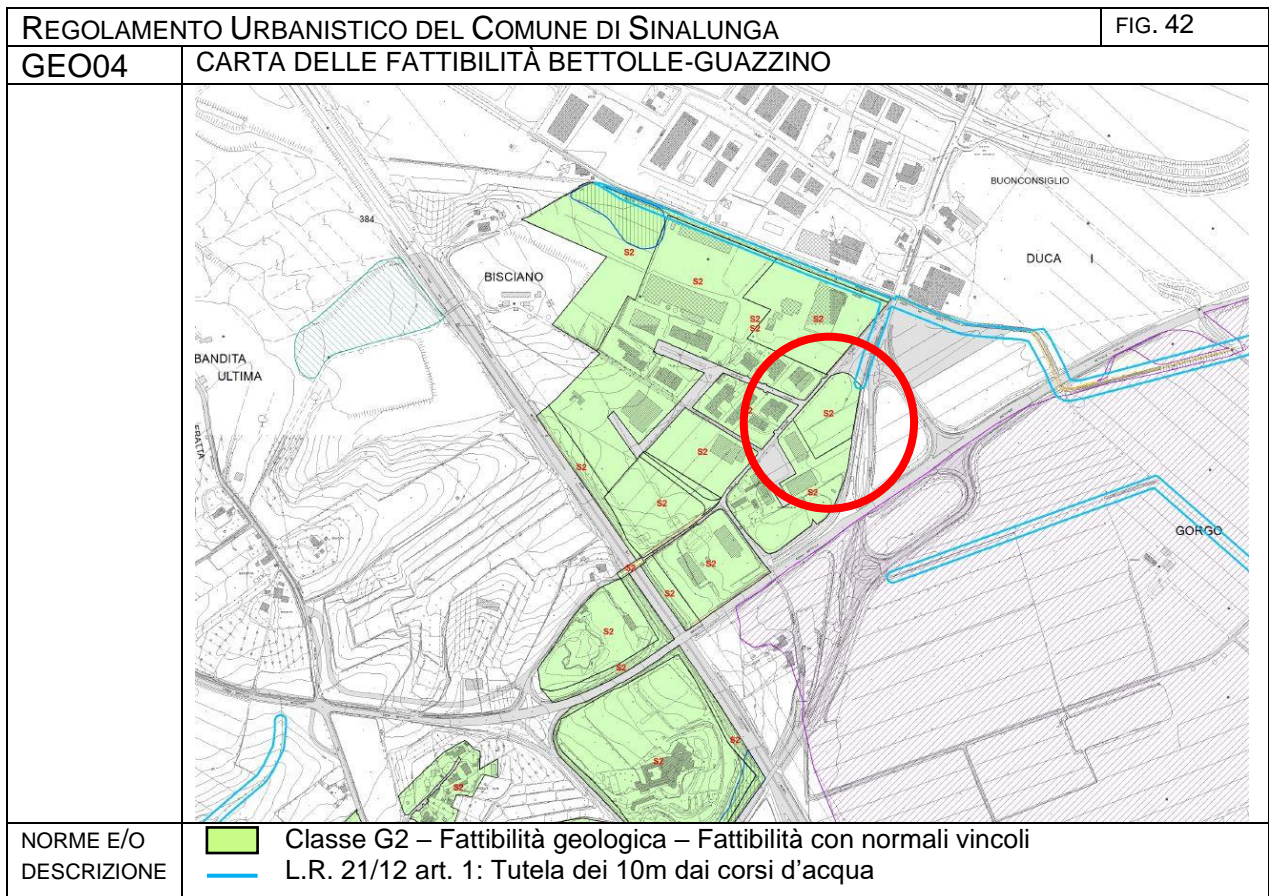
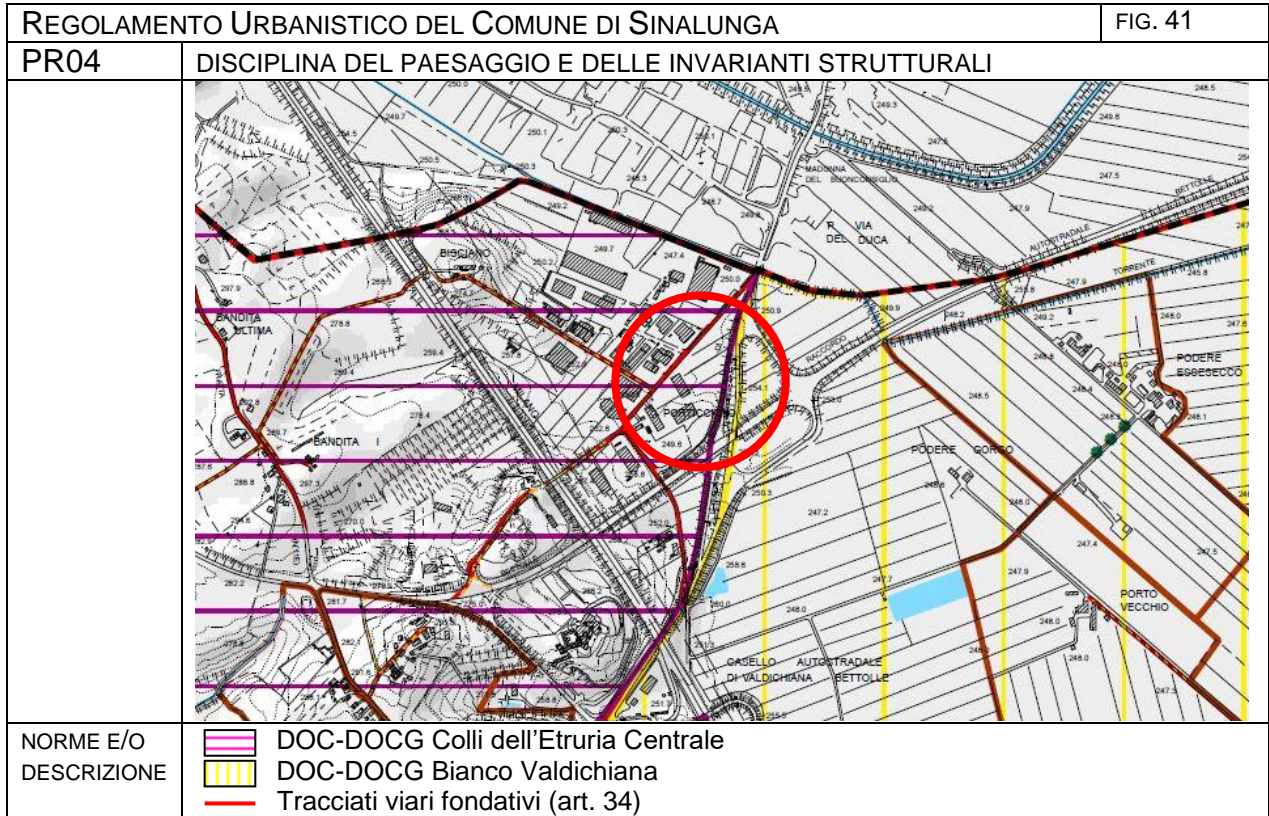
GEO09b Carta delle aree a Pericolosità Geologica

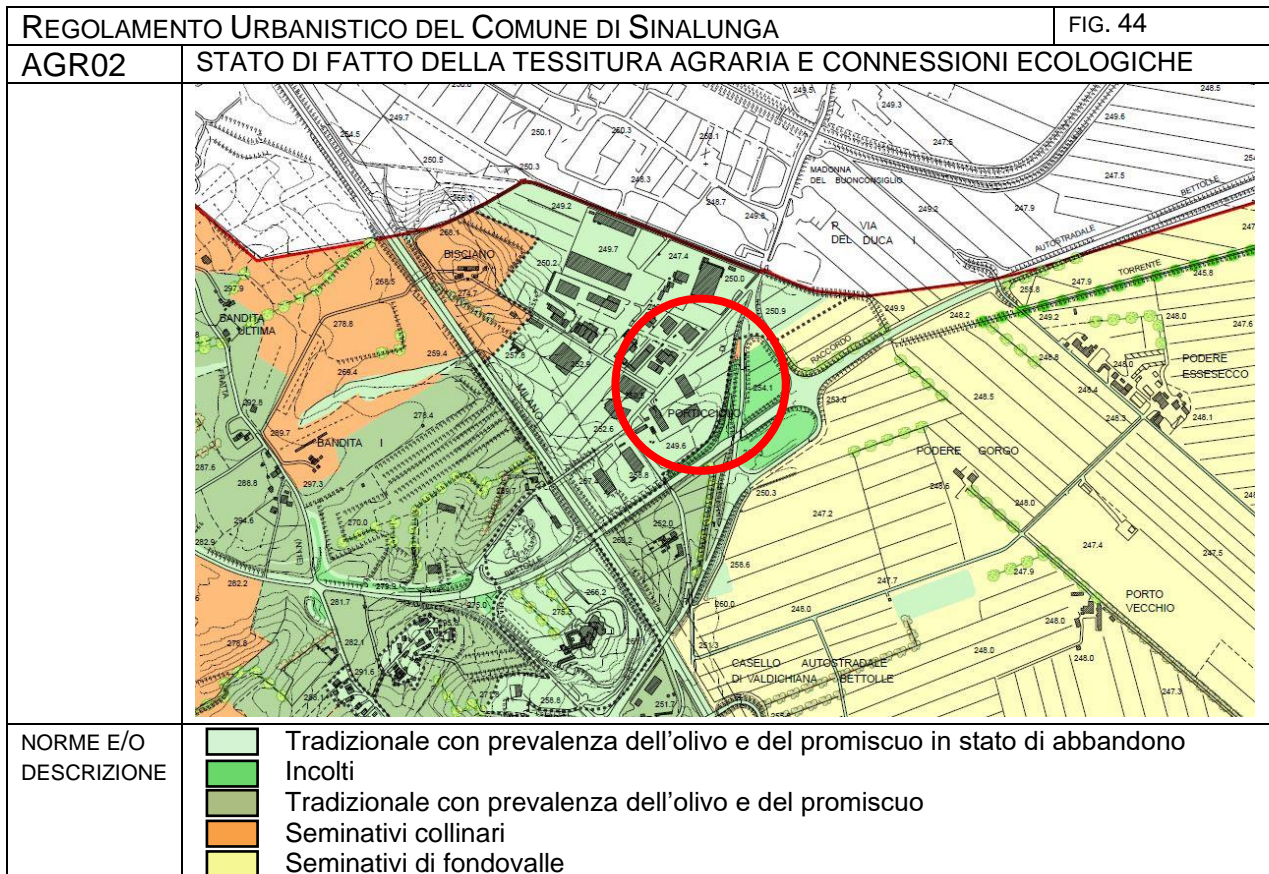
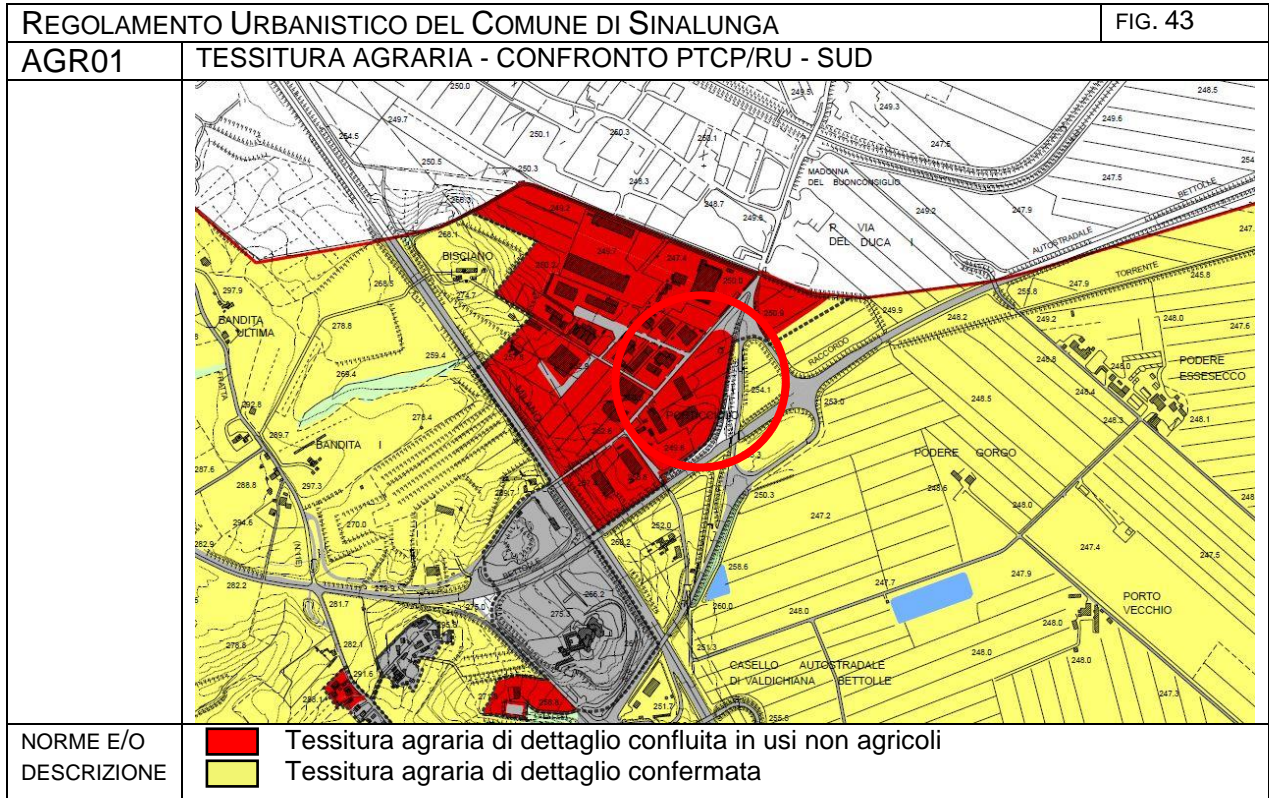
GEO10b Carta delle aree a Pericolosità Sismica Locale

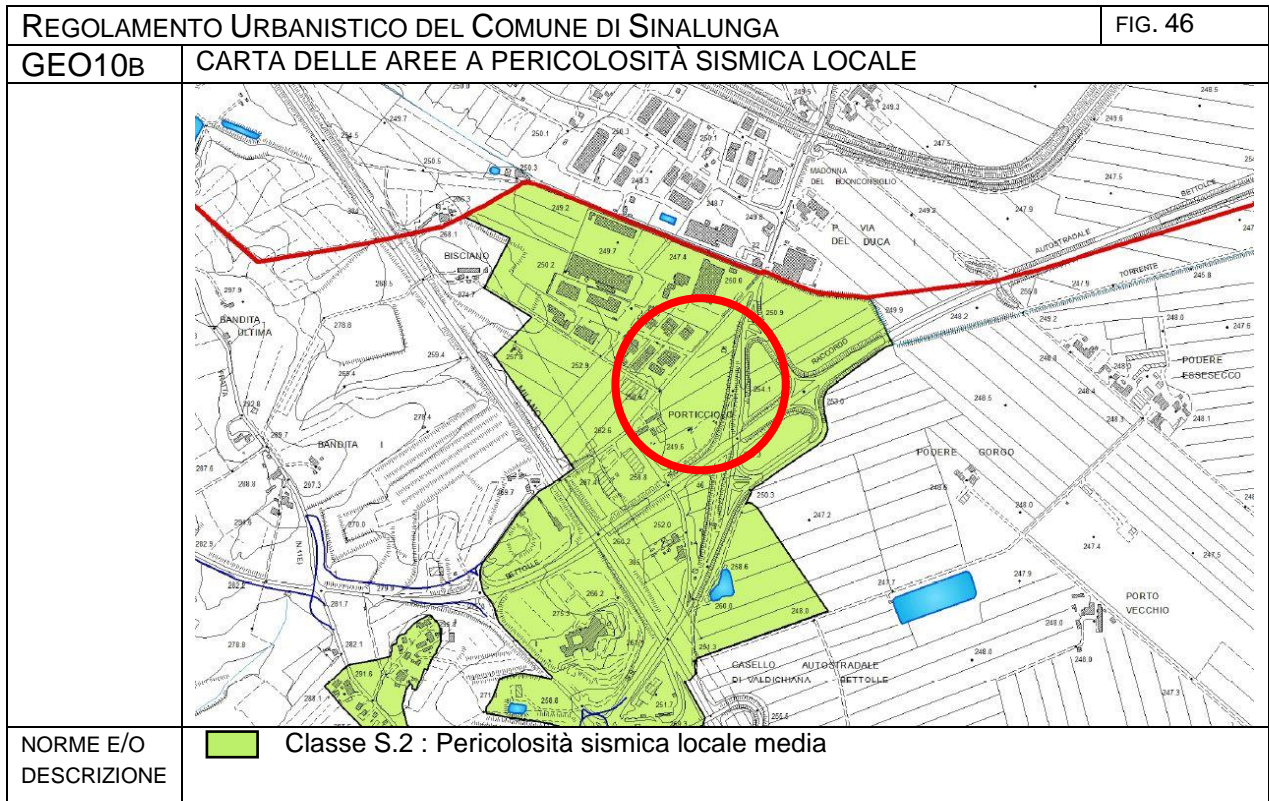
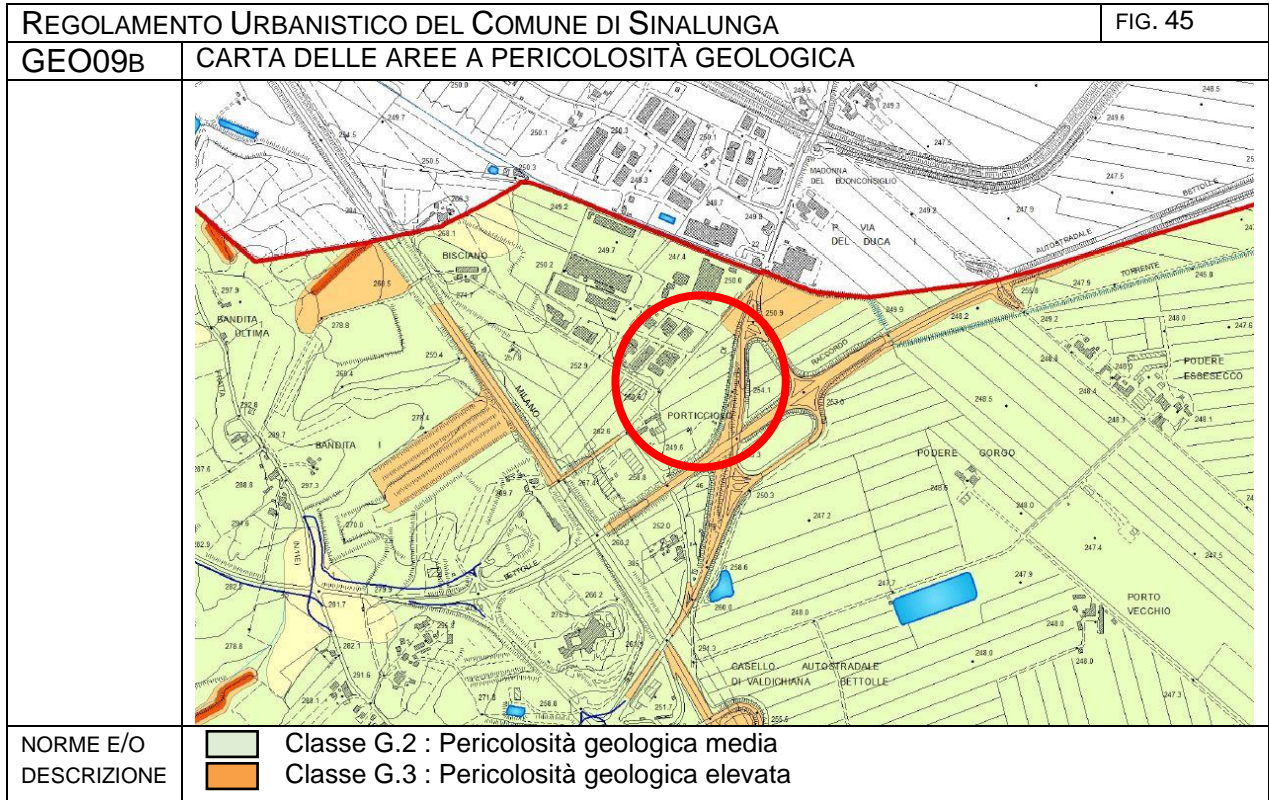
GEO11.4 Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (da modellazione)

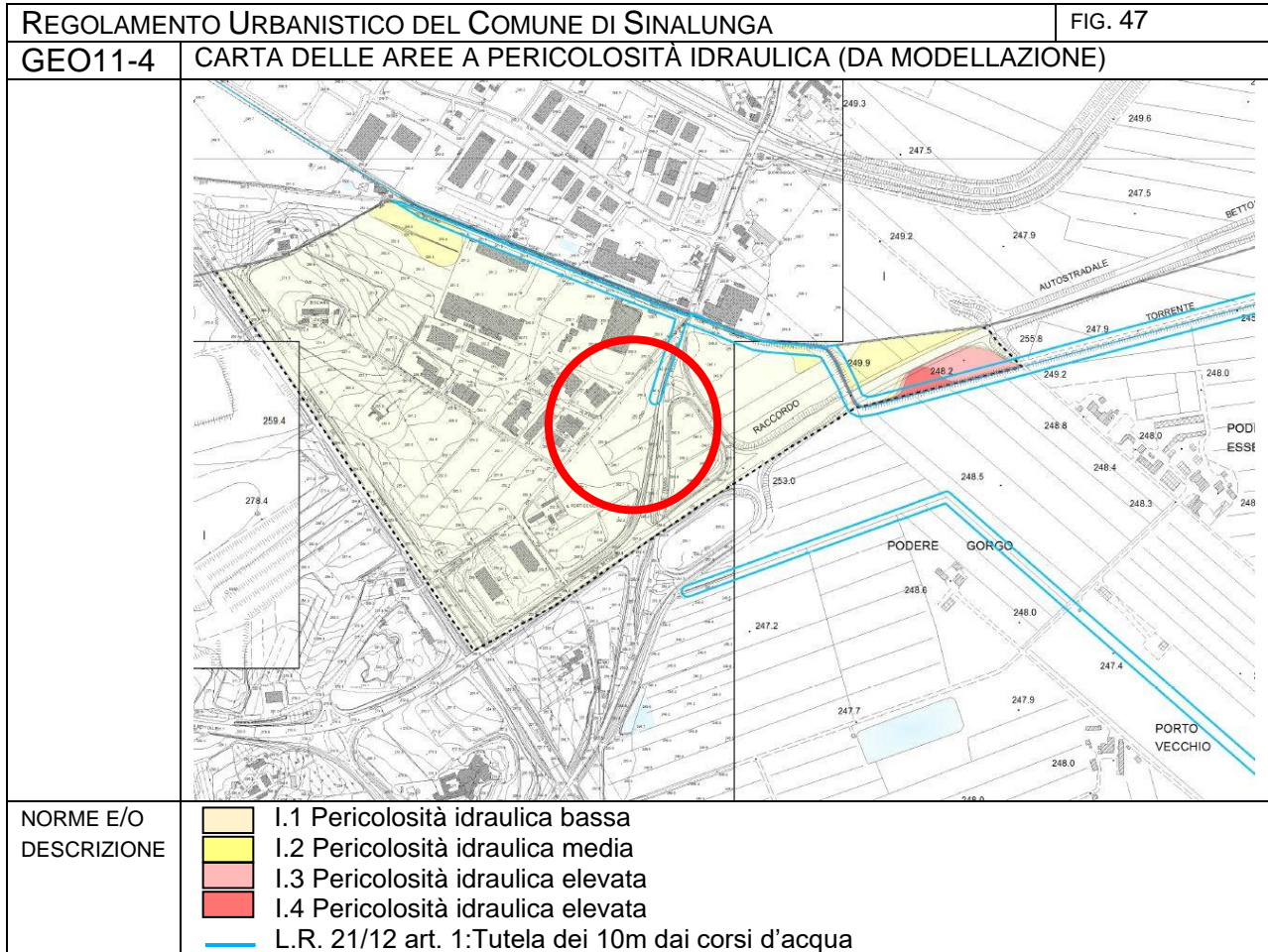












b. Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano

L'area in esame presenta i seguenti vincoli ambientali:

- Indice di pericolosità idraulica basso I.1 (fattibilità senza particolari limitazioni);
- Indice di pericolosità alluvionale fluviale basso P1 con eventi eccezionali con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni;
- Indice di pericolosità geologica medio G.2 (fattibilità normali vincoli);
- Indice di pericolosità sismica medio S.2 (fattibilità con normali vincoli);

Da un punto di vista morfologico il terreno è caratterizzato da una leggera pendenza di circa il 2% con andamento decrescente a partire dal livello di via Nazario Sauro in direzione sud-ovest verso la S.P. 327.

Riguardo agli aspetti vegetazionali il lotto risulta interamente coperto da graminacee infestanti con qualche elemento arboreo a basso fusto e non presenta tracce di alcuna recente attività colturale.

Inoltre la presenza di consistenti limiti fisici, quali via Nazario Sauro e la S.P. 327, all'agevole interscambio con i vari sotto-sistemi ecologici di aree limitrofe, così come la permanente fonte di disturbo indotta da tali strade e dagli insediamenti produttivi circostanti agli equilibri locali dell'ecosistema, rendono l'area di scarso interesse sotto il profilo ambientale.

Da evidenziare anche la presenza nelle immediate prossimità dell'area di infrastrutture ad elevato impatto ambientale, come l'Autostrada A1 (a circa 500 m di distanza) e il Raccordo Siena-Bettolle (a circa 120 m di distanza), che contribuisce a rendere, se possibile, ancora più critico lo stato attuale dell'ambiente.

L'area è quindi caratterizzata da quei tipici fenomeni di degrado che si manifestano per abbandono e/o assenza di usi appropriati del suolo.

In assenza degli interventi previsti dal piano attuativo, permanendo l'attuale stato di abbandono, è lecito prevedere un progressivo aggravamento della condizione ambientale dell'area, con l'innescò di tutti quei fenomeni collaterali (tristemente noti) di degrado urbano, che potrebbero stimolare nel tempo comportamenti vandalici o di scarso senso civico (abbandono rifiuti, sversamenti illeciti, ecc.).

c. Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate

La proposta di piano attuativo è assolutamente in linea con le caratteristiche dello sviluppo insediativo attuale della zona, prevedendo un potenziamento di funzioni commerciali e produttive già presenti.

Pertanto è possibile affermare che nessun significativo effetto sarà prodotto su aree contigue né tantomeno su aree remote del territorio comunale.

d. Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano

L'area non presenta problemi ambientali significativi, tranne il suo stato di abbandono. Ciò non ha alcuna influenza sulle previsioni del piano attuativo.

Inoltre dall'analisi delle "Invarianti strutturali" del Piano Strutturale si evince che il terreno fa parte delle aree ad invarianza culturale e sociale "1c-DOC DOCG Chianti Classico" (Art. 30 – "Il territorio ricompreso entro la perimetrazione del DOC Chianti classico costituisce rilevante fattore identitario locale sotto il profilo culturale,

ambientale, storico e economico ed è pertanto individuato come invariante strutturale del territorio"). Per quanto descritto al precedente punto b., l'area non possiede tuttavia le caratteristiche agronomiche per l'avvio di una attività di viticoltura con i requisiti richiesti per le zone "DOC DOCG Chianti Classico".

e. Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano

Non è presente alcun obiettivo di protezione ambientale stabilito a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinente alla presente proposta di piano attuativo.

f. Possibili impatti significativi sull'ambiente

Non si segnala alcun significativo impatto negativo sull'ambiente conseguente all'attuazione del piano.

g. Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano

Come affermato al precedente punto f., non sussistono significativi impatti negativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano attuativo, pertanto non è necessario prevedere alcuna misura di riduzione o compensazione di impatti.

h. Sintesi delle ragioni della scelta e delle alternative individuate

Sono numerosi i fattori che hanno portato alla scelta di tale area e che è possibile così sintetizzare:

- l'area proposta non configura un vero e proprio consumo di nuovo suolo, ma va a saturare interstizi vuoti all'interno di una zona già ampiamente urbanizzata a destinazione commerciale e produttiva;
- l'ubicazione dell'area è ottimale da un punto di vista di visibilità in quanto adiacente alla Strada Provinciale 327 e non molto lontana da Autostrada del Sole e Raccordo Siena-Bettolle;
- l'area individuata si trova all'interno di una zona industriale dotata di tutte le principali infrastrutture tecnologiche e non avrà pertanto necessità di alcun particolare intervento per la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, se non quelle specifiche all'interno del lotto.
- l'utilizzo di quest'area va ad eliminare tutti quei fenomeni di degrado sopra menzionati legati all'abbandono.

i. Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano proposto

Non si prevedono misure preventive e di controllo in quanto non si segnala alcun significativo impatto negativo sull'ambiente conseguente all'attuazione del piano.

I. Sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti

La proposta di piano attuativo riguarda una limitatissima porzione di territorio del Comune di Sinalunga, e risulta irrilevante sotto il profilo dei possibili impatti sull'ambiente. Si tratta di una nuova costruzione di un fabbricato con destinazione commerciale e produttiva in un lotto in loc. Bisciano individuato dal R.U. come Area di Trasformazione.

L'attuazione del piano attuativo permetterà una riqualificazione urbanistica della zona, migliorando non solo l'impatto estetico, ma più in generale la qualità ambientale dell'area, non producendo alcun effetto ambientale negativo sul territorio. Si apriranno inoltre nuove opportunità occupazionali per la comunità locale.

Arezzo, 1 dicembre 2020

Il progettista
Ing. Carlo Biagini

B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5



6



7