



*Comune di  
Sinalunga*



***RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO  
(PUC)***

***Area di Trasformazione TR03l  
UTOE n.3 Bettolle***

***PROPRIETÀ:***

***NOGARD srl***

***P.zza della Repubblica***

***Rapolano Terme (SI)***

Sinalunga 10.12.2021



## INDICE

<b>A.1. IL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO .....</b>	<b>3</b>
A.1.1. PREMESSE .....	3
A.1.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	3
A.1.3. INSERIMENTO TERRITORIALE E RIFERIMENTI CATASTALI .....	6
A.1.4. DESCRIZIONE DELL'APPROCCIO PROGETTUALE .....	7
A.1.5. DESCRIZIONE DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE .....	8
A.1.6. PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO .....	11
A.1.7. TIPOLOGIE EDILIZIE .....	11
A.1.8. FORME, MATERIALI E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE .....	12
A.1.9. INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE .....	14
<b>A.2 VERIFICHE DI COERENZA DEL PIANO ATTUATIVO .....</b>	<b>16</b>
A.2.1. PREMESSA .....	16
A.2.2. ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI, DEGLI OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PIANO E DEL RAPPORTO CON ALTRI PERTINENTI PIANI .....	17
A.2.2.1. CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO .....	17
A.2.2.2. OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PIANO .....	18
A.2.2.3. RAPPORTO CON ALTRI PERTINENTI PIANI .....	19
A.2.3. ASPETTI PERTINENTI DELLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE E SUA EVOLUZIONE PROBABILE SENZA L'ATTUAZIONE DEL PIANO .....	45
A.2.4. CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DELLE AREE CHE POTREBBERO ESSERE SIGNIFICATIVAMENTE INTERESSATE .....	46
A.2.5. QUALSIASI PROBLEMA AMBIENTALE ESISTENTE, PERTINENTE AL PIANO .....	46
A.2.6. OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE STABILITI A LIVELLO INTERNAZIONALE, COMUNITARIO O DEGLI STATI MEMBRI, PERTINENTI AL PIANO .....	47
A.2.7. POSSIBILI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE .....	47
A.2.8. MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EVENTUALI IMPATTI NEGATIVI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO .....	47
A.2.9. SINTESI DELLE RAGIONI DELLA SCELTA E DELLE ALTERNATIVE INDIVIDUATE .....	47
A.2.10. DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO E CONTROLLO DEGLI IMPATTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PROPOSTO .....	47
A.2.11. SINTESI NON TECNICA DELLE INFORMAZIONI DI CUI ALLE LETTERE PRECEDENTI .....	48



## **A.1. IL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO**

### **A.1.1. PREMESSE**

Il presente PUC interessa l'Area di Trasformazione, Bisciano 3 nella frazione di Bettolle nel Comune di Sinalunga (Si) – Area di Trasformazione TR031.

È definita e circondata da tre strade di diversa percorrenza: a est dall'autostrada A1, a sud dalle Siena Bettolle e a nord dalla Strada Comunale della Casetta, dalla quale si accede all'interno dell'lotto in oggetto.

L'opportunità di intervenire su questa area, in particolare relativamente alla attività che vorrà essere realizzata dalla committenza, incontra e definisce quelle azioni da percorrere al fine di recuperare un'area secondo anche quei criteri di economia circolare e filiera corta applicabili al recupero e trattamento inerti già rifiuti speciali. una operazione che aiuta appunto a leggere lo spirito interpretativo del sito che, ancorché limitrofo al casello autostradale e affacciandosi ad una zona prevalentemente agricola, seppur lungo la strada di grande comunicazione Siena-Bettolle-Perugia, già allo stato attuale ospita queste lavorazioni ma appunto a cielo aperto. Si introduce così con il progetto e questa è la novità sostanziale nell'approccio al ciclo produttivo, la previsione di condurre le lavorazioni al chiuso di strutture prefabbricate opportunamente mitigate ed integrate come nella tavola afferente affrontato ed esplicitato.

Lo stesso lotto a destinazione commerciale collocato appunto in un sistema totalmente diverso a quello più grande, artigianale, rappresenta un collegamento con la più prossima area a vocazione commerciale.

La sostanziale completezza ai fini strategici del Piano si individua tuttavia nell'autonomia e indipendenza dalle reti. In quel principio di autosufficienza che incontra poi anche le valutazioni di rispondenza alla sostenibilità ambientale che con le prescrizioni della scheda Vas esaltano ed esplicitano al meglio la vocazione ecosostenibile

### **A.1.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area oggetto del PUC è individuata nel vigente Regolamento Urbanistico come "Area di Trasformazione TR031" ed è inserita dal vigente Piano Strutturale all'interno dell'U.T.O.E. n.3-Bettolle.

Localizzata in prossimità del casello autostradale in loc. Bisciano, è delimitata da tre strade: a est l'autostrada A1, a sud il raccordo autostradale Siena/Perugia e a nord la strada vicinale della Casetta dalla quale si accede all'area in oggetto.

Si allega di seguito la relativa scheda allegata al vigente R.U.



Comune di Sinalunga  
Regolamento Urbanistico **RU.**

Area di trasformazione – Bisciano 3	<b>TR03I</b>
Descrizione sintetica Produttivo - Commerciale	UTOE n°3 Bettolle

Descrizione	Aree situata in prossimità del casello autostradale in località Bisciano
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione interventi per funzioni produttive
Procedimento	Progetto unitario convenzionato

Dati intervento	Superficie territoriale	23.200 mq
	Indice di utilizzazione fondiaria	0,30
	SUL	7.000 mq
	Hmax/n° piani	
	Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. Superficie utile lorda complessiva per funzioni produttive 5.200 mq e 1.800 m per commercio media distribuzione Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente.

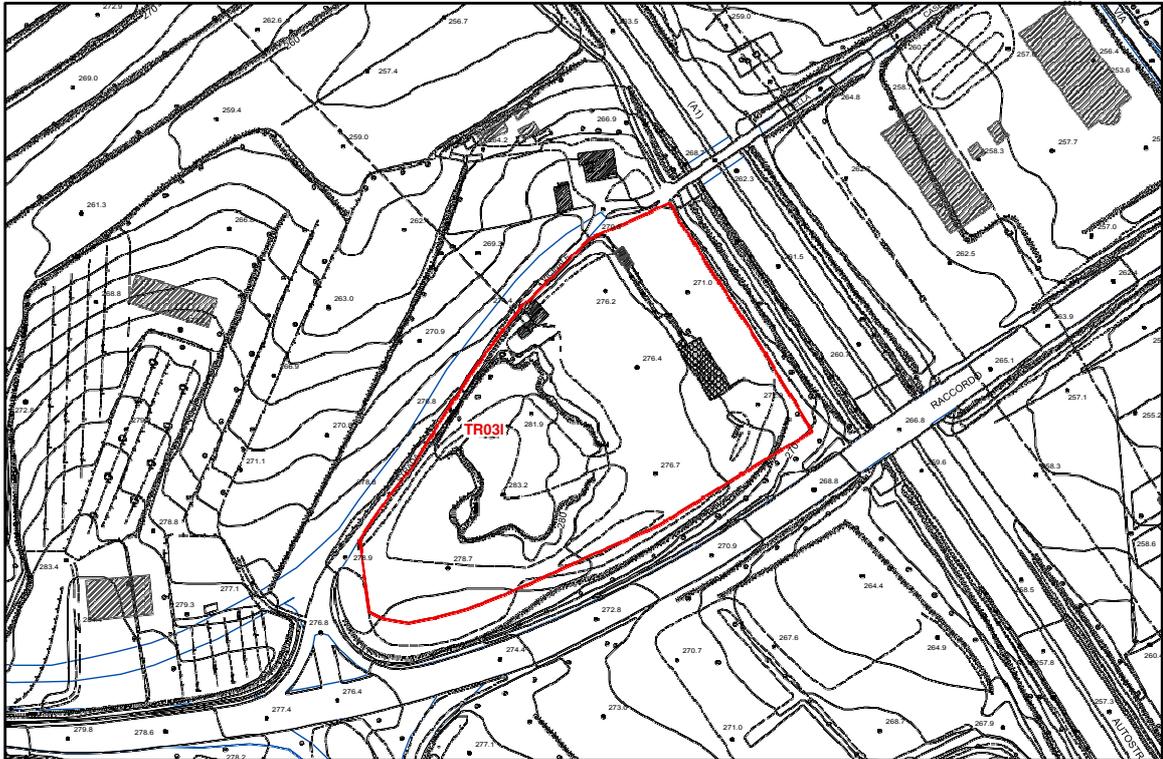
Disposizioni e prescrizioni	Disposizioni generali	
	Disposizioni particolari	
	Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Il Progetto unitario e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico.
	Patrimonio edilizio esistente	E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL le destinazioni tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione.



**RU.** scala 1:2.000

Bisciano 3

**TR031**



**RU.** scala 1:2.000

Bisciano 3

**TR031**



Il suddetto intervento di trasformazione “TR031” è già stato oggetto di valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) con l’approvazione del vigente R.U., così come riportato nella specifica scheda di valutazione di cui all’elaborato “VAL01” del R.U. le cui prescrizioni sono state verificate con specifica relazione allegata.

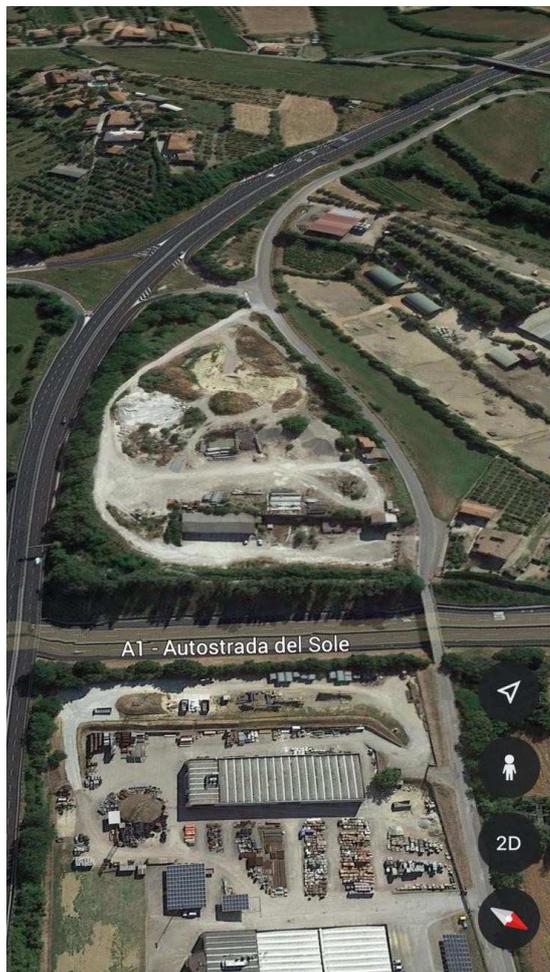
Sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

### **A.1.3. INSERIMENTO TERRITORIALE E RIFERIMENTI CATASTALI**

L'area è situata in prossimità del casello autostradale in loc. Bisciano ed è delimitata dal raccordo autostradale Bettole-Perugia, dall'autostrada A1 e dalla strada vicinale della Casetta dove si trova l'accesso principale all'area in oggetto.

L'Area di Trasformazione è identificata al catasto fabbricati del Comune di Sinalunga (agenzia del territorio di Siena) con foglio 69, particella 1356 in parte. Trattasi di unica proprietà.

All’area si accede tramite due ingressi, entrambi da via della Casetta e che verranno mantenuti: uno per l’ingresso/uscita dall’area commerciale e l’altro per l’ingresso/uscita dall’area artigianale.



#### A.1.4. DESCRIZIONE DELL'APPROCCIO PROGETTUALE

Attraverso la proposta progettuale e secondo le finalità della scheda di riferimento “TR031” allegata al R.U., l'intervento si propone di dare una caratterizzazione coerente all'area, segnando anche una cucitura con la forza produttiva delle zone limitrofe. Il lotto confina direttamente con il raccordo autostradale e la Siena-Bettolle. un'area che se non possiamo definire degradata appare comunque non disegnata, non esplicita nei suoi riferimenti ed incerta. una carenza di caratterizzazioni che fanno sì di relegarla in una sorta di limbo funzionale seppur esercitato. Oltre quindi alle funzioni che ne conferiscono l'identità, avrà un ruolo importante l'attuazione dell'intervento al fine di ricucire, collegare e instaurare un dialogo con l'intorno.

Sostanziale come indicato in premessa interviene il principio di autonomia dalle reti, una sorta di autosufficienza teso ad esaltare in un unico concetto, l'interpretazione della visione di detta area in una visione produttiva ecosostenibile.



### **A.1.5. DESCRIZIONE DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE**

L'intervento prevede l'inserimento di due complessi separati e definiti in due aree distinte: uno artigianale con SUL totale di 5.200mq e uno commerciale con SUL di 1.800mq come da scheda di riferimento "TR031" allegata al R.U.

L'accesso a entrambe le aree avviene da via della Casetta.

La proposta progettuale deriva da un'analisi del contesto e si pone l'obiettivo di migliorare una situazione ambientale esistente pur mantenendone, in parte, la destinazione d'uso attuale di attività industriale e artigianale, con rispettivi uffici e impianti di recupero rifiuti speciali (essenzialmente materiale inerte da riutilizzare nei rilevati stradali e altro).

Allo stato attuale tale attività occupa l'intera area, il progetto invece prevede una zonizzazione separata: la zona artigianale/industriale con gli impianti di recupero dei rifiuti speciali individuata con il colore giallo e una zona commerciale di colore azzurro (TAV.2). Tale suddivisione è scaturita in primo luogo dall'analisi della viabilità che individua due ingressi esistenti da via delle Carrette (che verranno mantenuti), uno ad uso esclusivo della zona artigianale e l'altro esclusivamente per quella commerciale. Oltre che alle differenti quote che in questo caso invitano a distinguere le aree.

#### Area artigianale

Nell'area artigianale si ipotizza la realizzazione di un complesso architettonico, con altezza variabile, funzionale all'attività esistente con viabilità laterale, tutta sviluppata su un unico piano, Salvo eventualmente con i progetti esecutivi individuare uffici e servizi per l'attività ai pianisuperiori.

I parcheggi privati, esclusivamente per la sosta stanziale, sono individuati nell'area frontale elaterale dell'immobile.

I caratteri tipologici e costruttivi, saranno quelli tipici dell'edilizia industriale ai quali verrà posta particolare attenzione nell'uso di materiali utilizzati per definire l'involucro e la copertura in base alle indicazioni dettate dall'edilizia sostenibile, come anche il recupero delle acque piovane della copertura che verranno raccolte dentro vasche interrato e riutilizzate agli scopi idonei.

Si prevede inoltre l'utilizzazione di fonti energetiche alternative, in particolare con l'uso di pannelli fotovoltaici in copertura e la verifica del geotermico.

#### Area commerciale



---

La zona commerciale si sviluppa su due livelli; l'immobile, distribuito su un unico piano fuori terra,

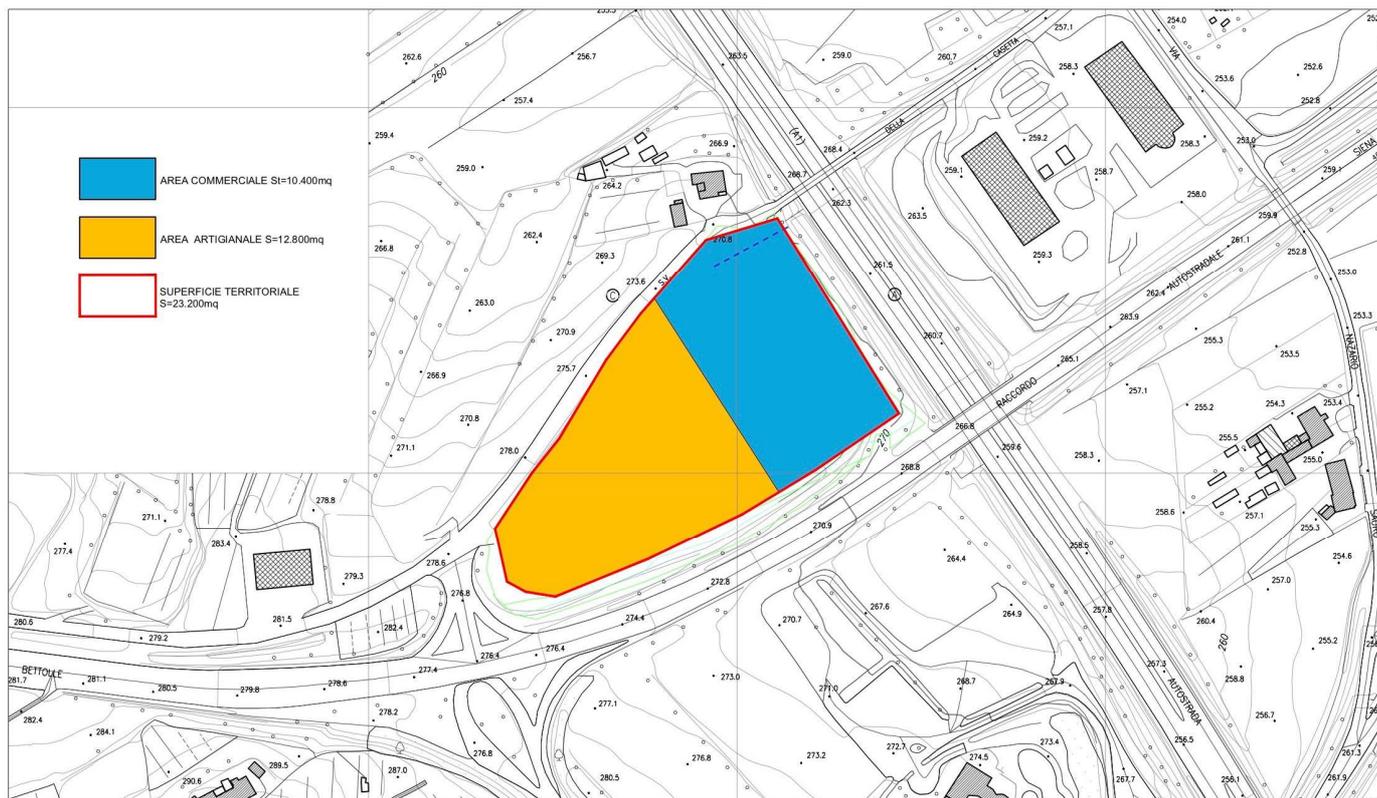


si trova a una quota di circa 6 metri più alta rispetto alla quota dell'ingresso. Alla quota più bassa è previsto un parcheggio su due piani nel quale si individuano posti auto sia per la sosta stanziale che per quella di relazione.

La viabilità di carico/scarico merci è prevista nel retro dell'immobile dove di sono spazi di manovrasufficienti per la movimentazione dei mezzi di trasporto.

Sempre allo stesso livello si realizza un parcheggio e una fascia a verde, entrambi a uso pubblico di cui al DM 1444/68

In tutta la zona TR031 è prevista la messa a dimora di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo.





### **A.1.6. PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO**

Il PUC è stato progettato sulla base dei parametri indicati nella scheda di riferimento "TR031" allegata al R.U. e prevede la realizzazione di una SUL di massima di 7.000mq con edifici ad un solopiano fuori terra di altezza massima di 12m. Non sono previsti piani interrati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella artigianale e commerciale, *ivi comprese* lesottocategorie ricomprese nella destinazione d'uso residenziale di cui all'art. 6 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ovvero:

- commerciale di vicinato
- direzionale compatibile;
- attività di servizio compatibile.

### **A.1.7. TIPOLOGIE EDILIZIE**

In linea con gli obiettivi posti dalle norme del R.U. per l'area di trasformazione TR031, i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi dell'edificio si ispireranno a quelli tipici dell'edilizia industriale commerciale contemporanea, ma con una particolare attenzione agli aspetti di compostezza planivolumetrica, decoro formale e riconoscibilità urbana.

Particolare attenzione verrà posta all'involucro dell'edificio e alla soluzione architettonica delle coperture non solo ospitanti eventualmente fotovoltaico ma valutando qualora funzionali in termini di efficientamento, soluzioni prossime alle coperture verdi.

Nella definizione delle tipologie edilizie andranno considerati gli orientamenti, la distribuzione delle aperture, il verde posizionato su fronti e copertura per combattere il surriscaldamento estivo, e tutti quegli elementi che contribuiscono a migliorare il comfort ambientale.

Al fine di operare scelte progettuali consapevoli, occorre considerare il rapporto che intercorre tra manufatto architettonico e contesto. È importante valutare alcuni elementi quali il clima, i fenomeni naturali che interessano l'area d'intervento, la geomorfologia del luogo, l'altimetria, il passaggio del sole, il comportamento delle masse aeriformi, l'eventuale presenza di vegetazione e di specchi d'acqua. Infatti, attraverso lo sfruttamento delle risorse rinnovabili, si contribuisce al risparmio energetico ed al rispetto per l'ambiente.

In fase di progettazione esecutiva dei manufatti andranno considerati il calcolo del percorso del sole, la radiazione solare estate/inverno, i sistemi passivi, quadrante e movimento dei venti rispetto agli edifici, schemi vari di bioclimatica.



### A.1.8. FORME, MATERIALI E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

La progettazione degli edifici dovrà basarsi, ove possibile, sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana nonché sulle normative statali in campo di contenimento energetico, con l'obiettivo di realizzare edifici ecosostenibili.

Gli edifici dovranno proporre forme e materiali tradizionali e consolidati ma ancora attuali, permettendo un rapporto di omogeneità e uniformità con il tessuto esistente.

Nell'area di pertinenza degli edifici sono previste adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo o arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti con il sito.

L'area di trasformazione è collocata in un ambito insediativo non interamente urbanizzato e risulta difficilmente raggiungibile dalle reti dei servizi tecnologici totalmente assenti nella zona. Questo, assieme ai temi prescrittivi della scheda Vas, ha indotto appunto a ricercare nell'autonomia dalle reti, salvo appunto le già presenti (Enel) l'eccellenza nella vocazione al concetto appunto di indipendenza e circolarità.

- Adduzione elettrica: per quanto riguarda l'ENEL è presente una cabina dalla quale si prevede l'allaccio alle varie utenze, oltre alla previsione del impianto fotovoltaico nelle coperture. L'energia sviluppata da fonti rinnovabili verrà utilizzata tramite scambio sul posto
- Adduzione idrica: al pozzo già presente nella parte artigianale e indicato nelle tavole grafiche, si prevede la realizzazione di un nuovo pozzo nella parte commerciale.
- Sono previste vasche di raccolta interrate delle acque piovane e delle acque di lavorazione da trattare.
- Fognatura nera: è prevista l'installazione di depuratori di scarico di tipo civile ed industriale ove necessario dal ciclo di lavorazione; opportunamente dimensionati la cui acqua in uscita dalla sedimentazione finale può definirsi pulita e essere restituita in superficie. particolare beneficio verrà garantito tramite detti sistemi di depurazione al fine della rete irrigua sia per il verde pubblico che privato. I fanghi di sedimentazione potranno essere utilizzati per la produzione del biogas.
- Le acque depurate verranno re introdotte nella rete produttiva sia per quanto attiene all'intervento artigianale che per l'intervento commerciale. le acque in eccedenza calcolate per un 15% del totale verranno, depurate, smaltite tramite la rete a cielo aperto presente a valle dell'intervento

Non è prevista la realizzazione di nessun metanodotto.



La progettazione degli impianti tecnologici privilegia l'uso dell'energia da fonti rinnovabili per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità (pannelli fotovoltaici e solare termico, pompe di calore etc.), con l'obiettivo, ove possibile, di realizzare edifici ancora più performanti di quanto già previsto dalle normative in campo di contenimento energetico.

È prevista la realizzazione di cisterne interrato per la captazione ed il successivo riutilizzo delle acque piovane e sistemi di fognature con depuratori.





### **A.1.9. INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE**

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del Soggetto Attuatore ma solo opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo delle stesse, dove saranno meglio definite.

Il dimensionamento delle aree ed attrezzature per servizi pubblici si è proceduto ai sensi del DM.1444/68

#### Parcheggio pubblico

È prevista un'area a parcheggio pubblico come individuata nella TAV.4 con pavimentazione in asfalto sia della sede viaria che per i posti auto.

I calcoli degli standard e le relative verifiche sono riportati nella tavola n°4.

#### Verde pubblico

L'area a verde pubblico, calcolata in base al DM 1444/68, sarà sistemata a prato con piantumazioni arboree e arbustive.

L'illuminazione pubblica, indicata come da progetto, si costituisce di lampioni stradali a led la cui tipologia altezza andranno verificati in fase di progetto esecutivo e quanto oggi rappresentato assume caratteristiche puramente indicativo.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria potrà apportare delle modifiche a quanto rappresentato negli elaborati allegati al PUC, che in ogni caso non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Quindi, eventuali modifiche alle stesse, che non incidano sulle dotazioni di spazi pubblici previsti, non costituiscono varianti al PUC, e potranno essere presentate in fase di progetto esecutivo e necessiteranno del solo Permesso di Costruire.



STANDARD SPAZI PRIVATI E PUBBLICI				
		DATI		
		da scheda RU/ normativa	PROGETTO	VERIFICHE
Superficie Territoriale (scheda TR)		23.200mq	23.200mq	verificato
Superficie Territoriale ARTIGIANALE			12.800mq	
Superficie Territoriale COMMERCIALE			10.400mq	
SUL Fabbricati ARTIGIANALI		5.200mq	5.200mq	verificato
SUL Fabbricato COMMERCIALE		1.800mq	1.800mq	verificato
<b>SPAZI PUBBLICI DM 1444/68</b>				
<b>ARTIGIAN.</b>	VERDE PUBBLICO (art.5 c.1)	520mq	545mq	verificato
<b>COMMERC. MEDIA STRUTTURA</b>	SPAZI PUBBLICI (art.5 c.2)	1.440mq	1.485mq	verificato
	VERDE		750mq	
	PARCHEGGI	720mq	735mq	verificato
<b>DOTAZIONI PARCHEGGI PRIVATI</b>				
<b>ARTIGIANALE</b>	SOSTA STANZIALE (NTA art.8 c.5) (0,8mq ogni 1mq di SUL)	4.160mq	4.652mq	verificato
	POSTI AUTO (1posto auto ogni 25mq di sosta stanziale)	166 posti auto	169 posti auto	verificato
	POSTI D.A. (1posto DA ogni 50 o frazione posti auto)	n. 4	n. 4	verificato
	 ALBERATURE (NTA art.8 c.11) (1 albero ogni 80mq di parcheggio)	(169x12,5)/80= n.26	n. 27	verificato
<b>COMMERCIALE MEDIA STRUTTURA</b>	SOSTA STANZIALE (NTA art.8 c.5) (1mq ogni 1mq di SUL)	1.800mq	1.813mq	verificato
	POSTI AUTO (1posto auto ogni 25mq di sosta stanziale)	72 posti auto	78 posti auto	verificato
	POSTI D.A. (1posto DA ogni 50 o frazione posti auto)	n. 2	n. 2	verificato
	SOSTA DI RELAZIONE (NTA art.9) (art.10 Dpgr 23R/2020 1,5mq ogni 1mq di SUL)	2.700mq	2.775mq	verificato
	POSTI AUTO (1posto auto ogni 25mq di sosta stanziale)	108 posti auto	108 posti auto	verificato
	POSTI D.A. (1posto DA ogni 50 o frazione posti auto)		n. 3	verificato
	SOSTA BICICLETTE (NTA art.9 c.8) (1 posto bici ogni 4 posti auto di sosta di relazione)	108/4= 27posti bici	27 posti bici	verificato
	 ALBERATURE (NTA art.9 c.9) (1 albero ogni 80mq di parcheggio di sosta di relazione)	2.775/80= n.35	n. 9	non verificato (*)

(\*)  
Non è possibile reperire tutte le alberature in quanto l'area di sosta di relazione è ubicata al piano terra di un parcheggio multipiano. Verranno messi a dimora almeno 26 alberi esterni all'area di sosta di relazione.



## A.2 VERIFICHE DI COERENZA DEL PIANO ATTUATIVO

### A.2.1. PREMESSA

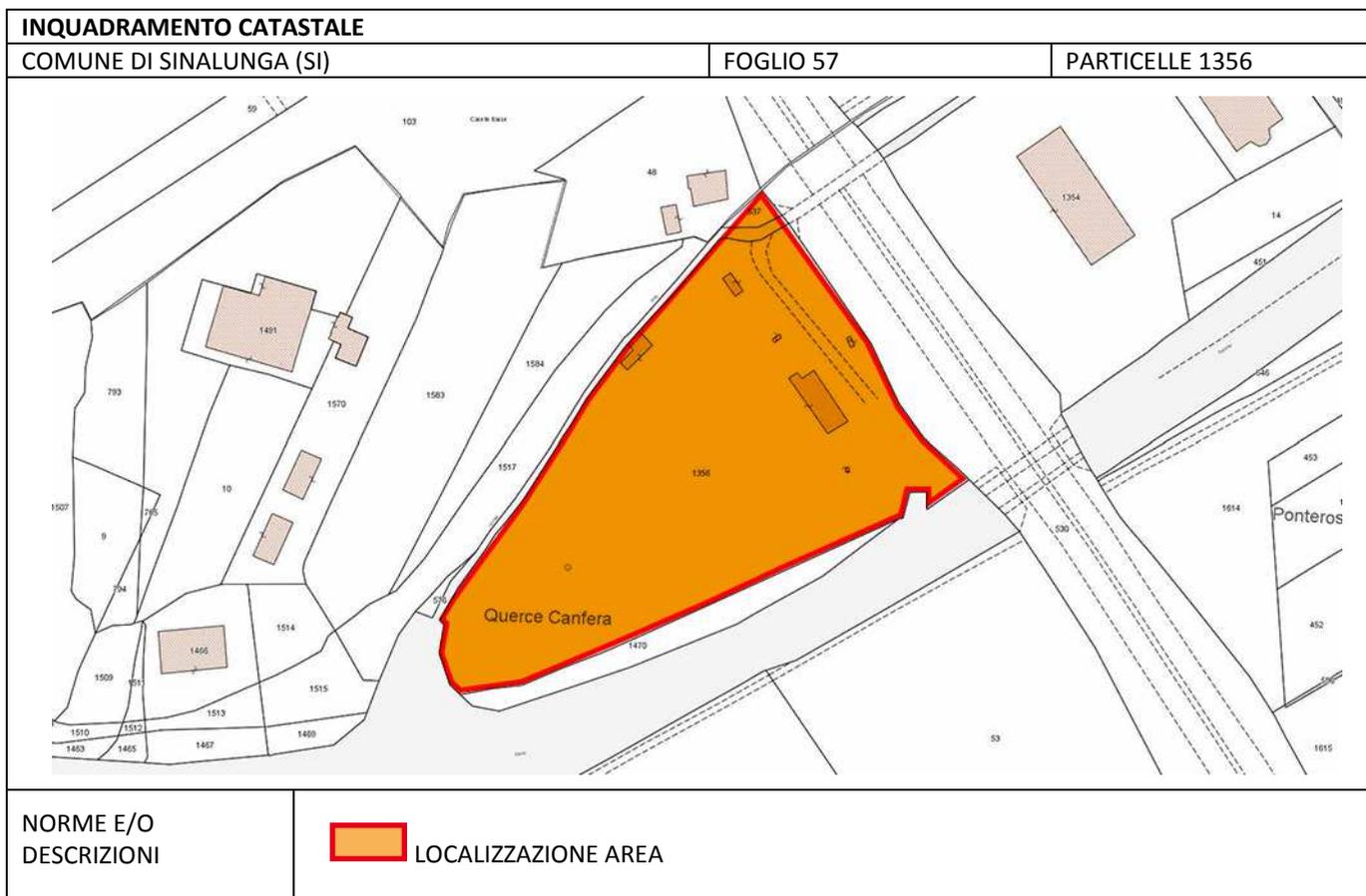
Componenti fondamentali della valutazione integrata sono le verifiche di coerenza.

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. 65/2014 e ss.mm..





## **A.2.2. ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI, DEGLI OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PIANO E DEL RAPPORTO CON ALTRI PERTINENTI PIANI**

### **A.2.2.1. CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO**

Il Piano Attuativo ha come oggetto un'area situata in località Bettolle, in Strada Comunale della Casetta, nel Comune di Sinalunga (SI). La zona è inquadrata come area di trasformazione Bisciano 3 - TR031, appartiene alla UTOE n.3 Bettolle e comprende una superficie di 23.200 mq. Al catasto è censita al foglio n. 57, particella n. 1356.

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 Strada Comunale della Casetta) 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 (della Casetta) 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 (23.200 mq), pari allo 0,000002949 % 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.

#### **A.2.2.2. OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PIANO**

Con il presente piano attuativo la società NOGARD 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.



### **A.2.2.3. 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**

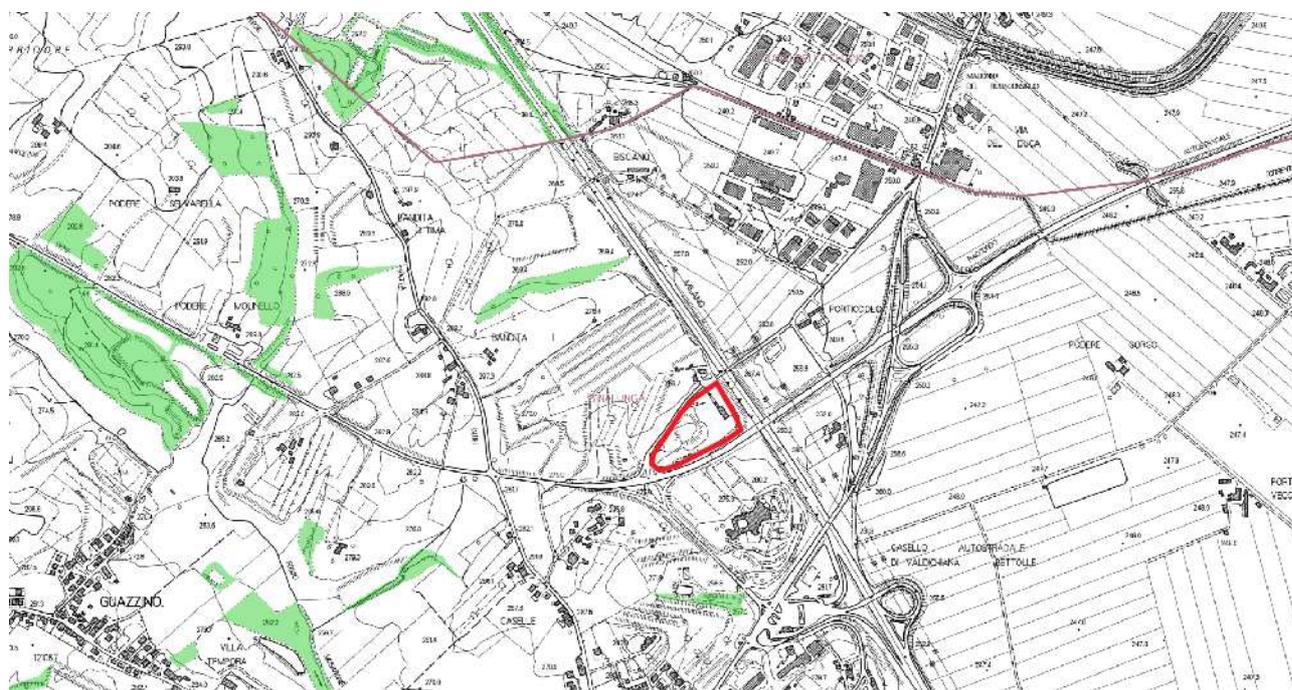
Dall'esame della cartografia del PIT della Regione Toscana è possibile osservare che nell'area di intervento non esistono vincoli di tutela previsti dalla normativa.

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**

**FORESTE E BOSCHI – AREE TULATE**



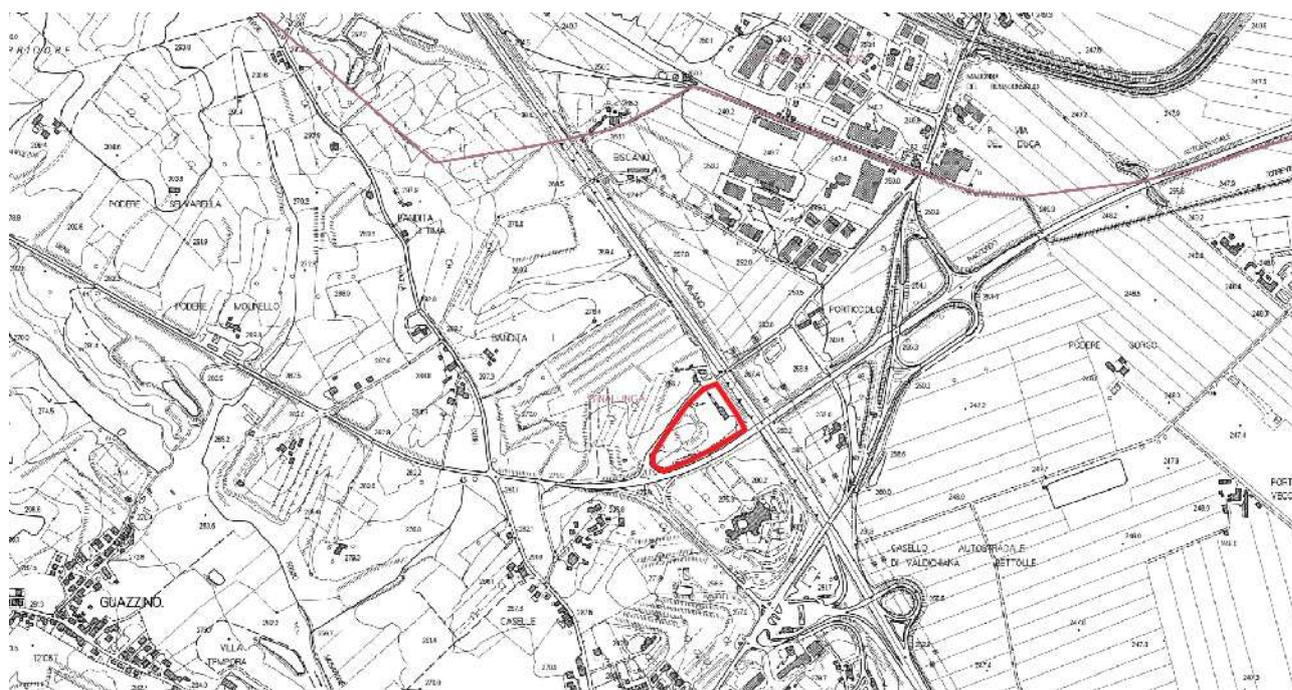
**NORME E/O  
DESCRIZIONI**

**Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi**

- Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
  - Zone boscate: Zone con vegetazione arbustiva o erbacea; Strade in aree boscate
- Aree tutelate (dato storico)
  - Zone boscate: Zone con vegetazione arbustiva o erbacea; Strade in aree boscate

**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE**

**TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI**



**NORME E/O  
DESCRIZIONI**

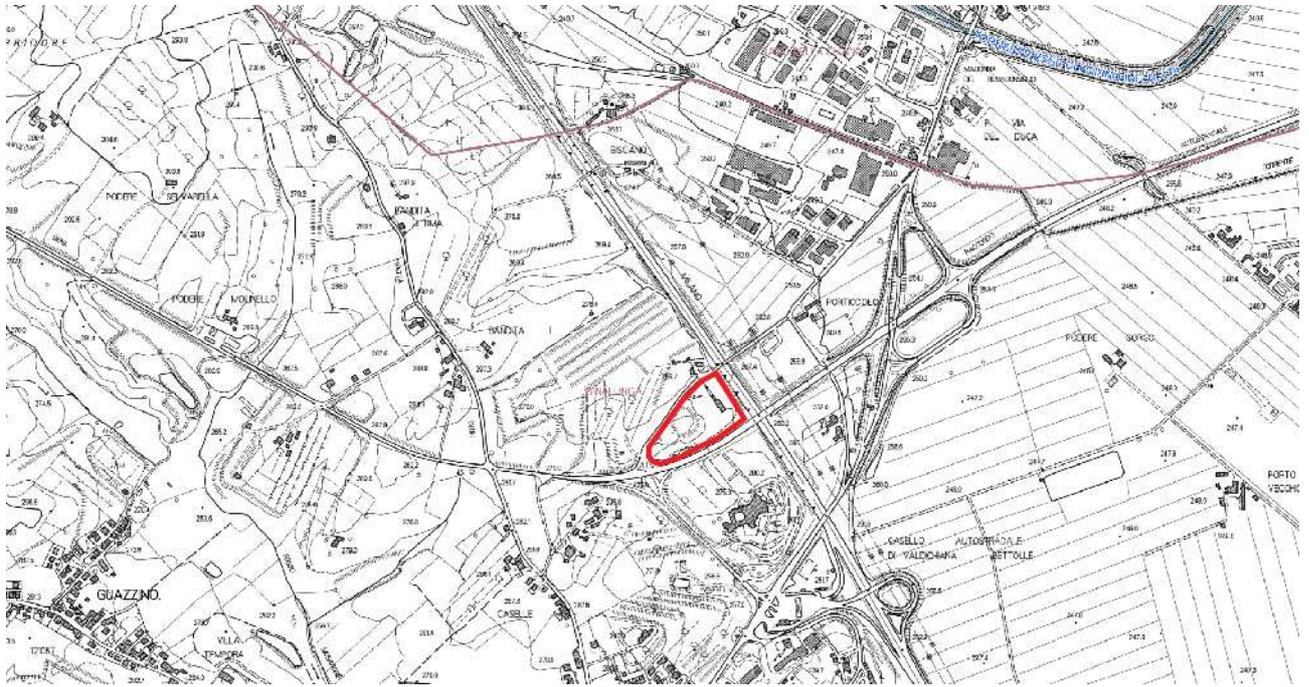
**Let. b) - I territori contermini ai laghi**

- Aree tutelate
  - Lett. b)
- Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500m
  - Specchi d'acqua



**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE**

**FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA**



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Aree tutelate

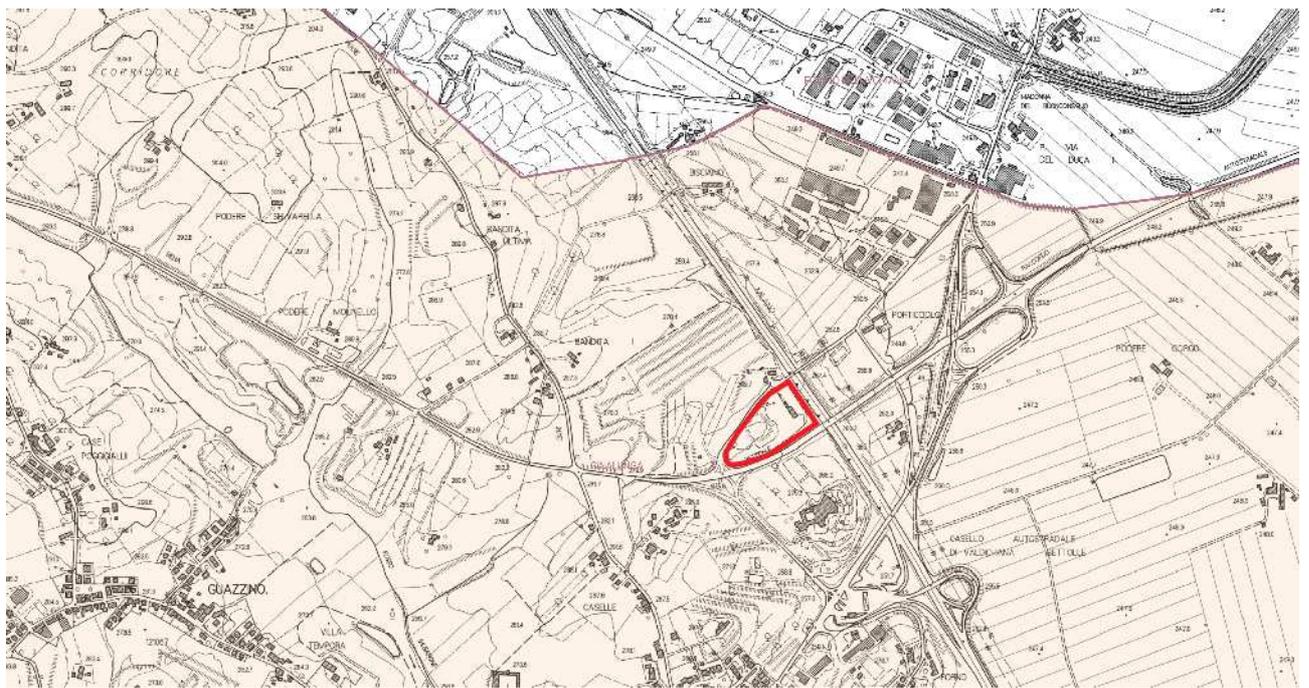
Lett. c)

Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

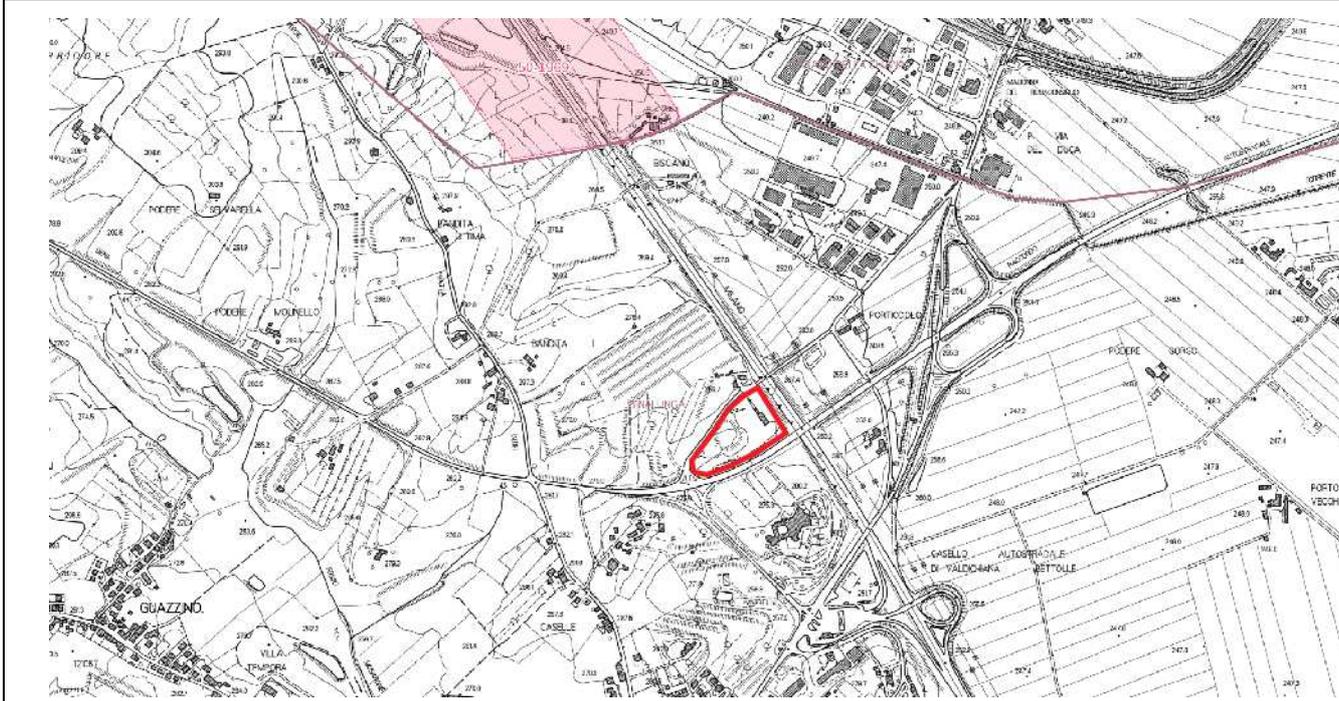
**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE**

**ZONE GRAVATE DA USI CIVICI**



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Comuni con istruttoria di accertamento non eseguita

**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE****ZONE GRAVATE DA USI CIVICI****NORME E/O  
DESCRIZIONI****Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (aggiornamento DCR 46/2019)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

**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

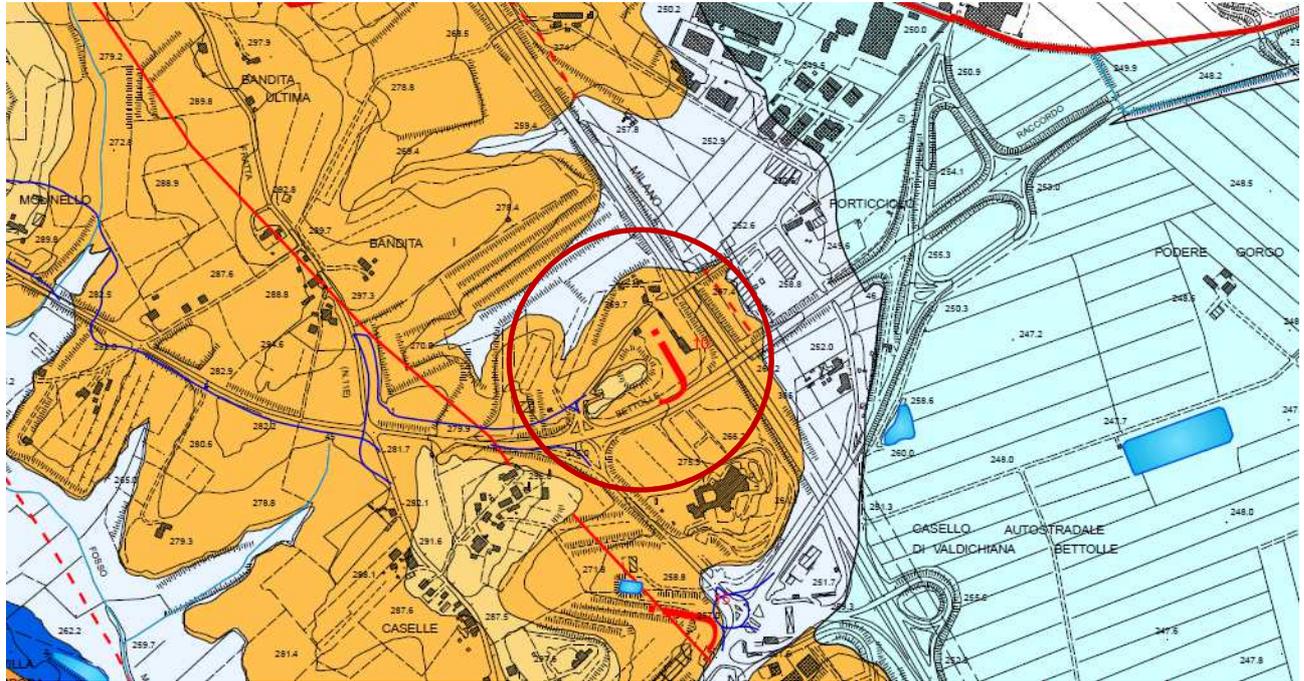
PR010b Resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (sud)



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA GEOLOGICA

Tavola GEO01B



NORME E/O  
DESCRIZIONI



Clottolami e sabbie di Podere Mulinello



Siltifici di Fornace Tempora

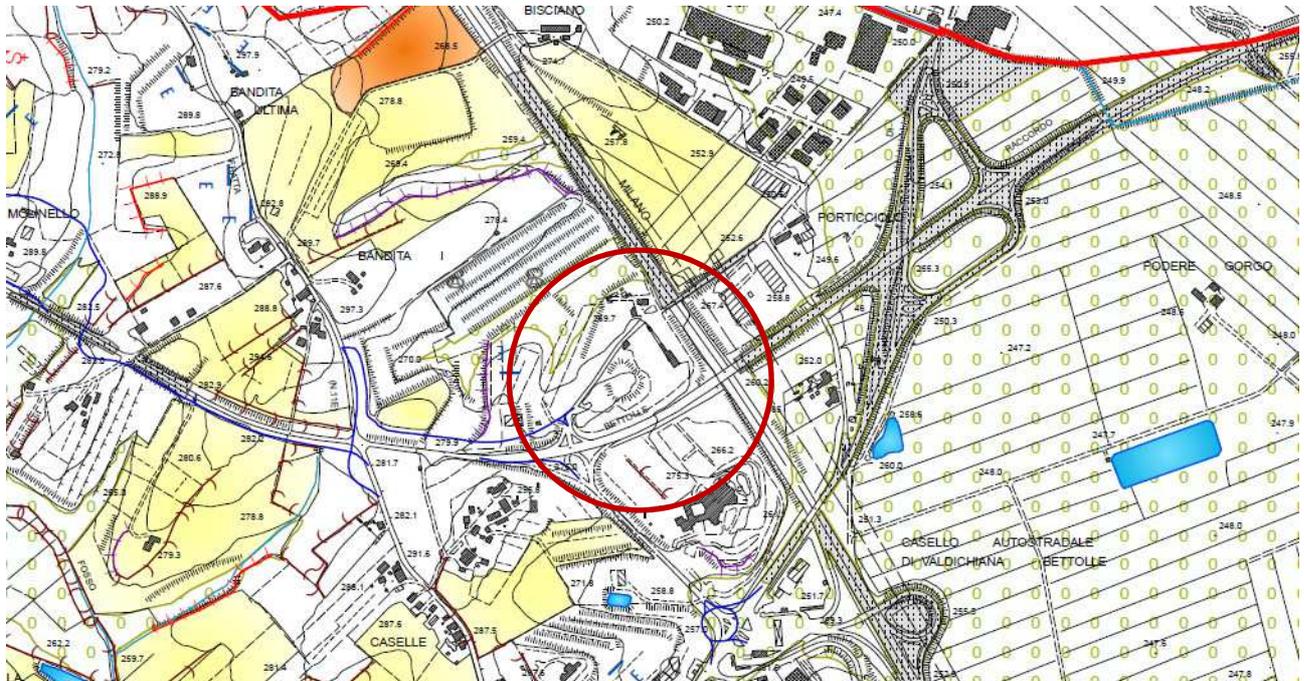


Strati diritti

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA GEOMORFOLOGICA

Tavola GEO03B



NORME E/O  
DESCRIZIONI



Area interessata da erosione superficiale



Area interessata da erosione superficiale



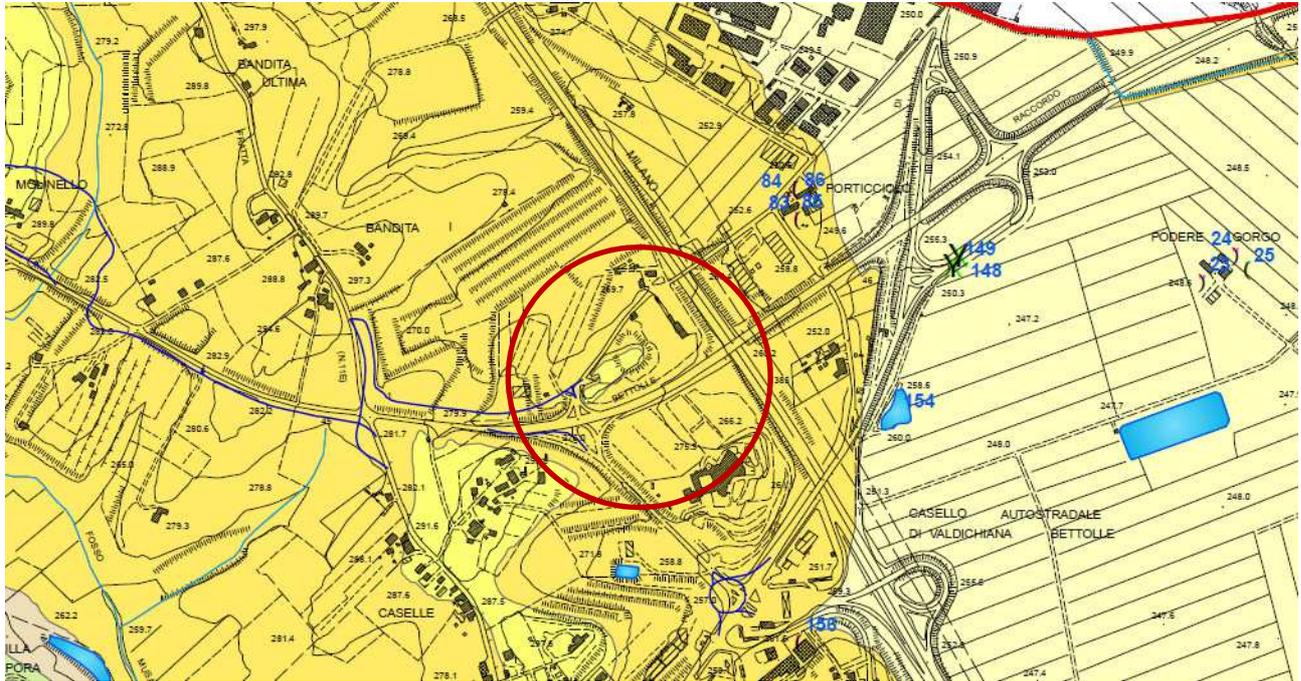
Superficie alluvionale



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA LITOLOGICA-TECNICA (SUD)

Tavola GEO04B



NORME E/O  
DESCRIZIONI



E: ghiaie e sabbie



E2: ghiaie prevalenti

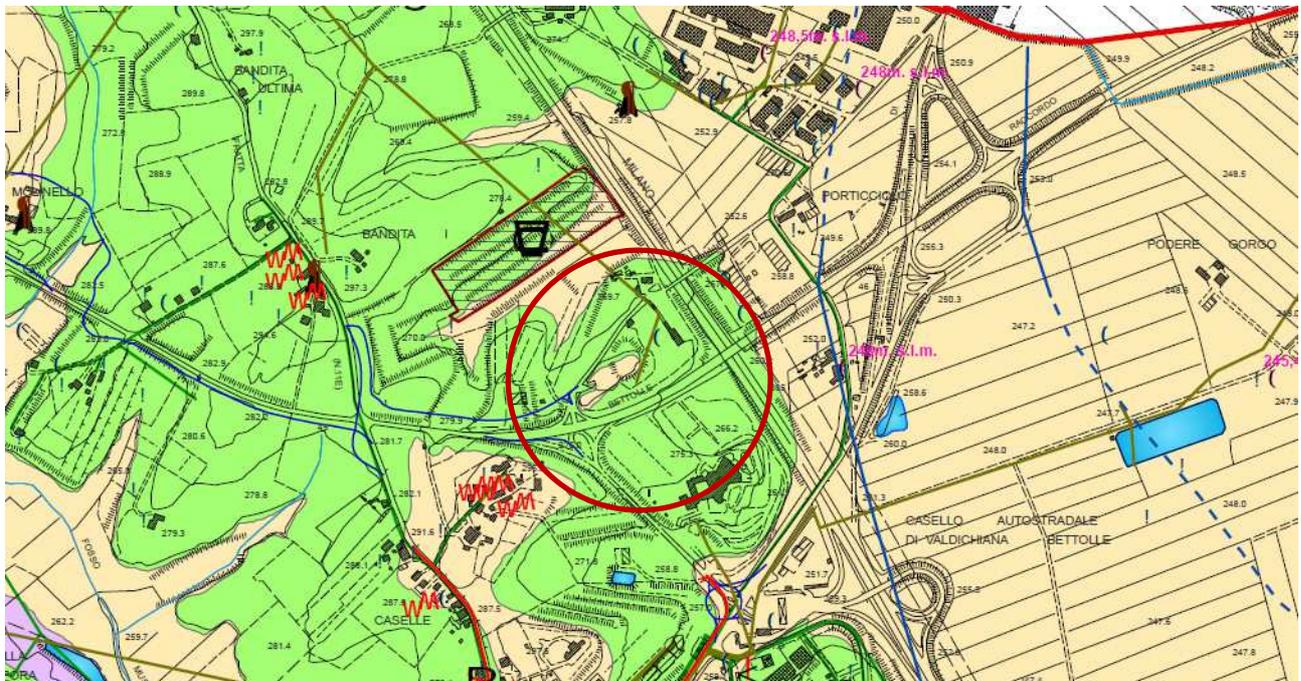


E3: sabbie prevalenti

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLA VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI E IDROLOGICA (SUD)

Tavola GEO05B



NORME E/O  
DESCRIZIONI



MEDIO - ELEVATA (prelievi di classe 2 - secondo normativa PICP)  
Area caratterizzata da litologie nelle quali la circolazione idrica è nei complessi associate ad un discreto grado di permeabilità di tipo primario o secondario. Questi acquiferi presentano localmente un alto grado di vulnerabilità intrinseca legato alla loro diversa composizione granulometrica.



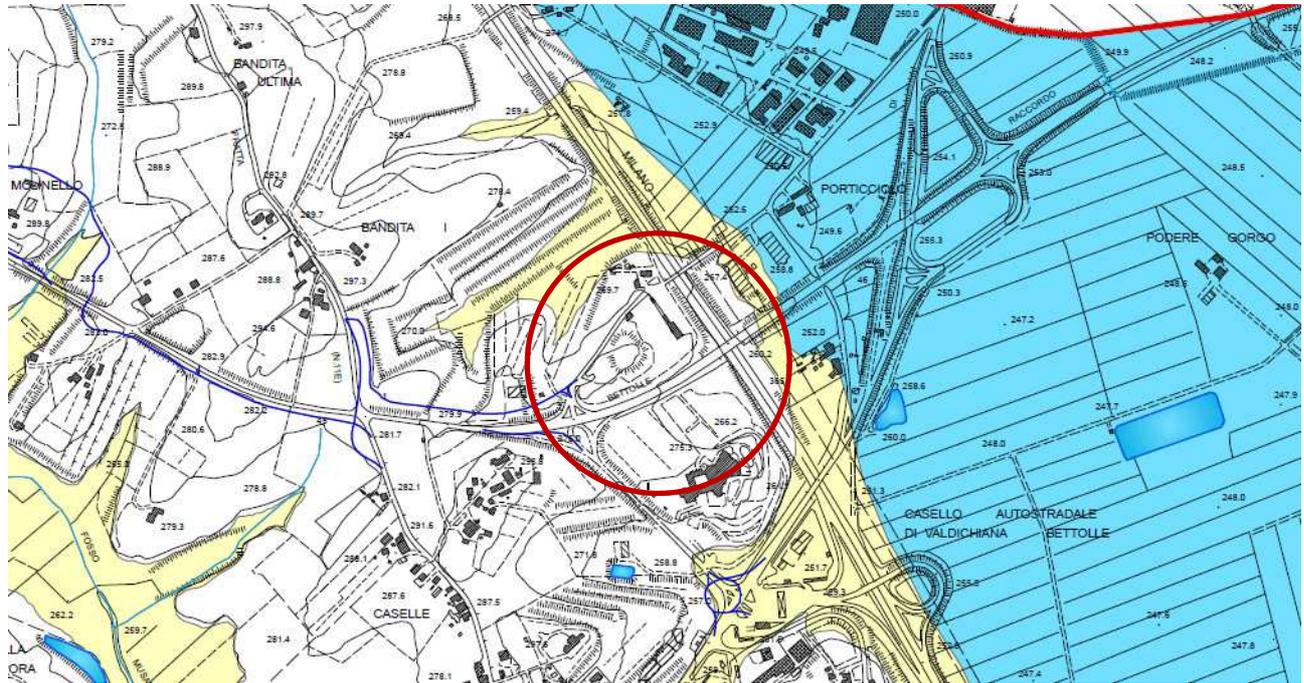
MEDIO - BASSA  
Aree caratterizzate da litologie normalmente impermeabili con limitata circolazione verticale di acqua. Tali acquiferi sono così detti nullifallici con occupazione variabile di inquinanti da nienta a minimo.



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE AREE ALLAGATE (SUD)

Tavola GEO06B



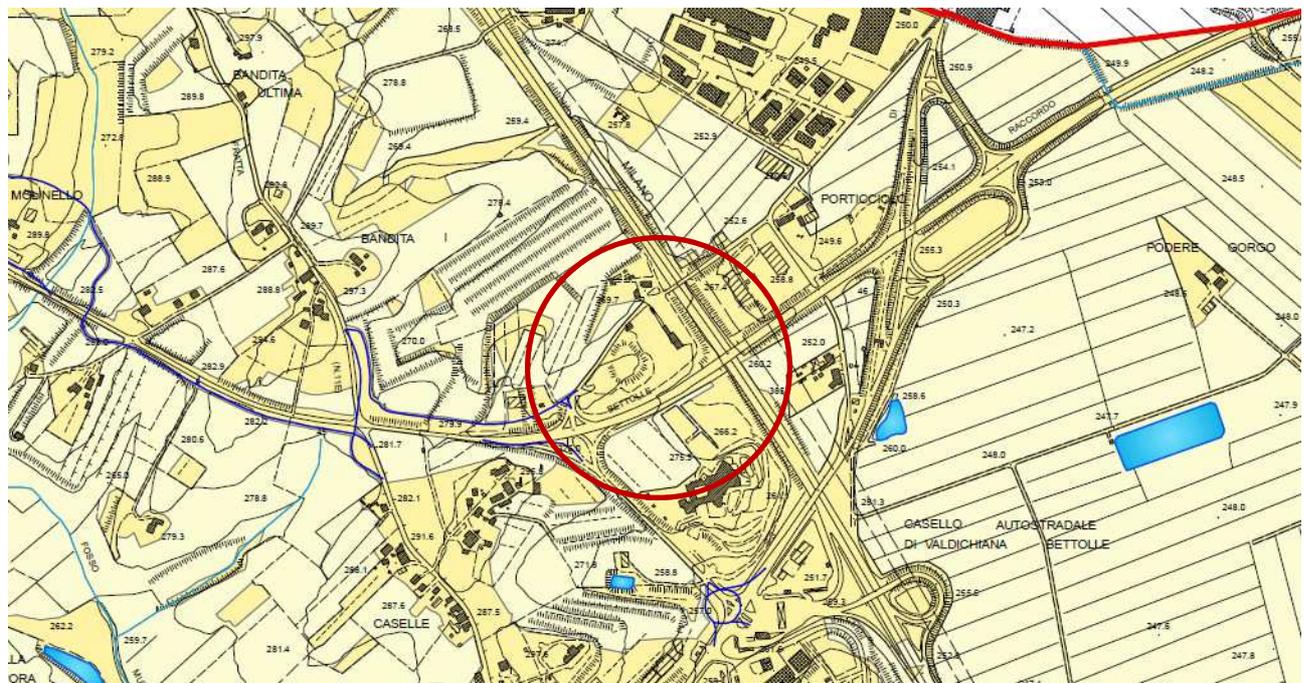
NORME E/O  
DESCRIZIONI

- Aree soggette ad inondazione RICORRENTE (fonte informativa AdB Arno e PTCP Siena)
- Aree soggette ad inondazione ECCEZIONALE (fonte informativa AdB Arno e PTCP Siena)
- Pianura alluvionale

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLA STABILITA' POTENZIALE INTEGRATA DEI VERSAMENTI (SUD)

Tavola GEO07B



NORME E/O  
DESCRIZIONI

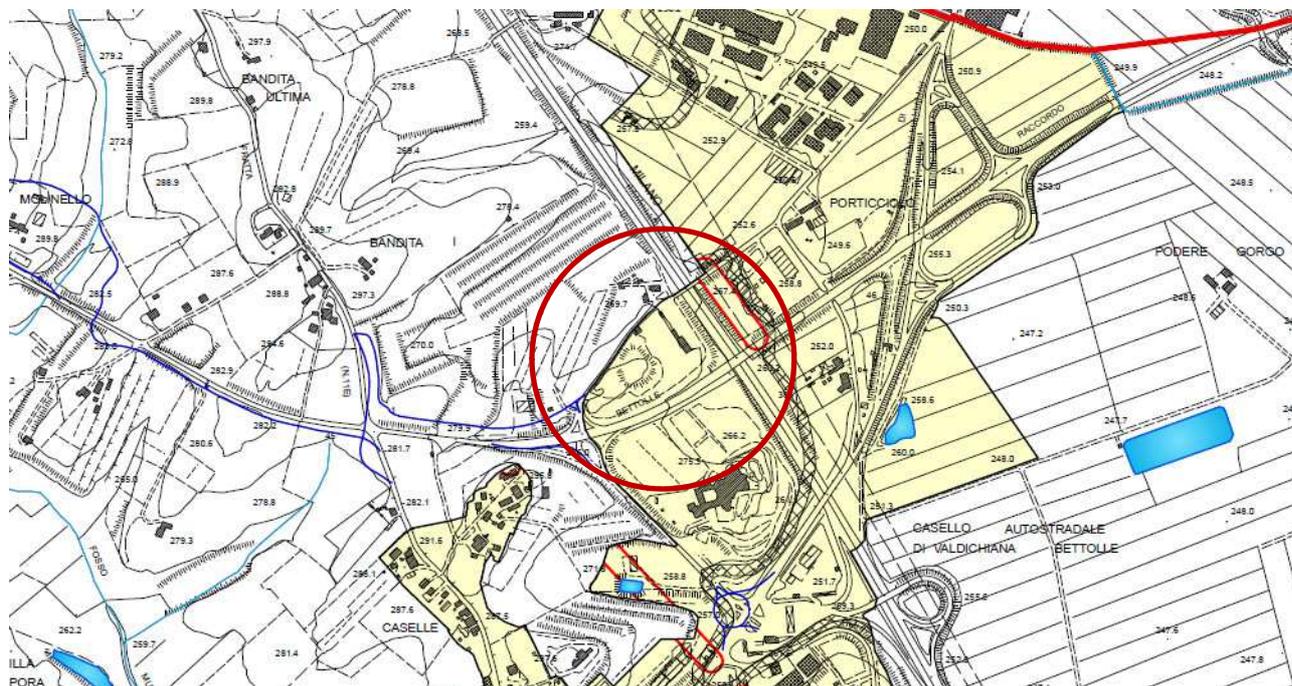
- Instabilità forte
- Instabilità media
- Instabilità limitata



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (SUD)

Tavola GEO08B



NORME E/O  
DESCRIZIONI



9. Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti

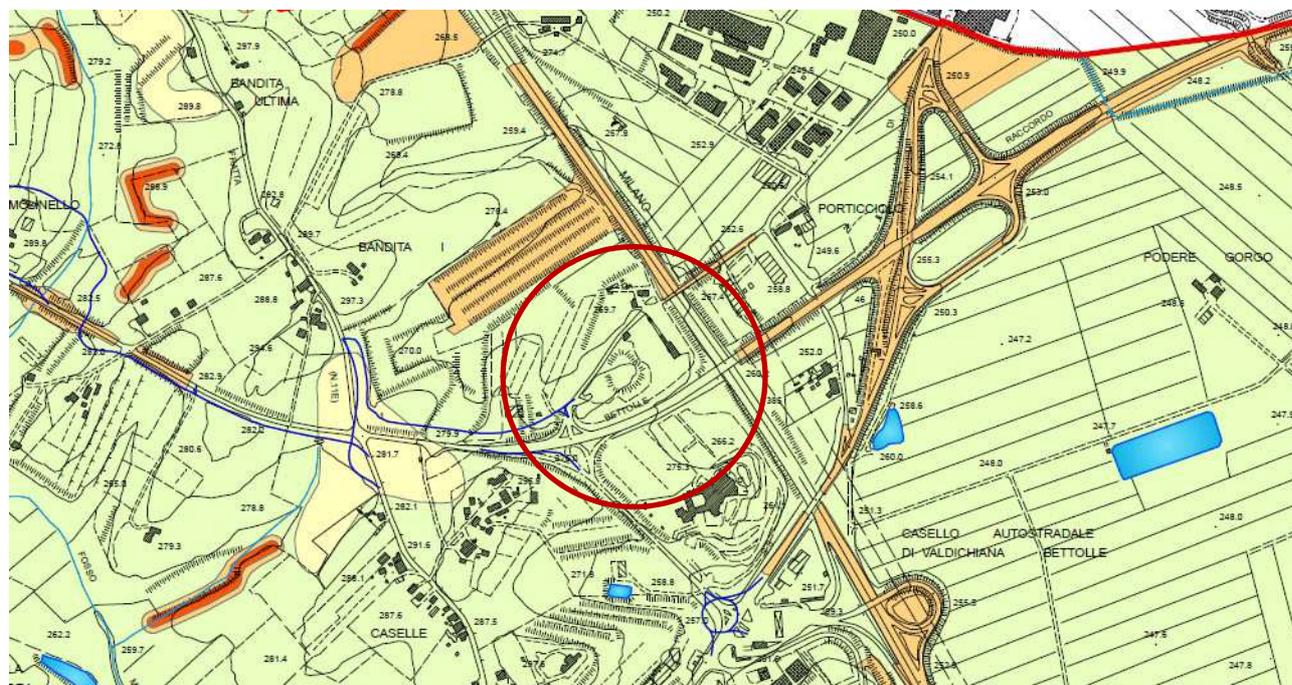


13. Contatti tettonici, faglie, sovrascorimenti e sistemi di fratturazione

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (SUD)

Tavola GEO09B



NORME E/O  
DESCRIZIONI

CLASSE G.2: Pericolosità geomorfologica media



Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e glacialitari dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE AREE A MAGGIOR PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (SUD)

Tavola GEO10B



NORME E/O  
DESCRIZIONI

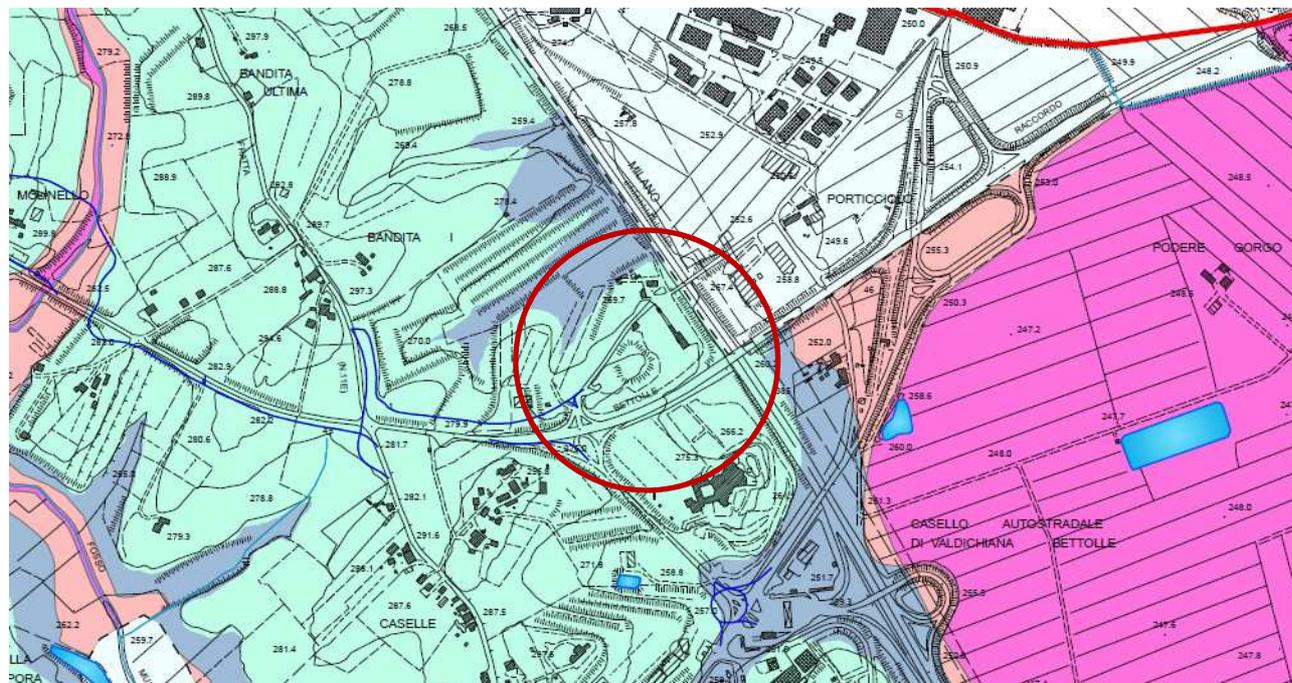


CLASSE S.2 : Pericolosità sismica locale media

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA (DATI STORICI)

Tavola GEO11B



NORME E/O  
DESCRIZIONI

I.1 - PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA



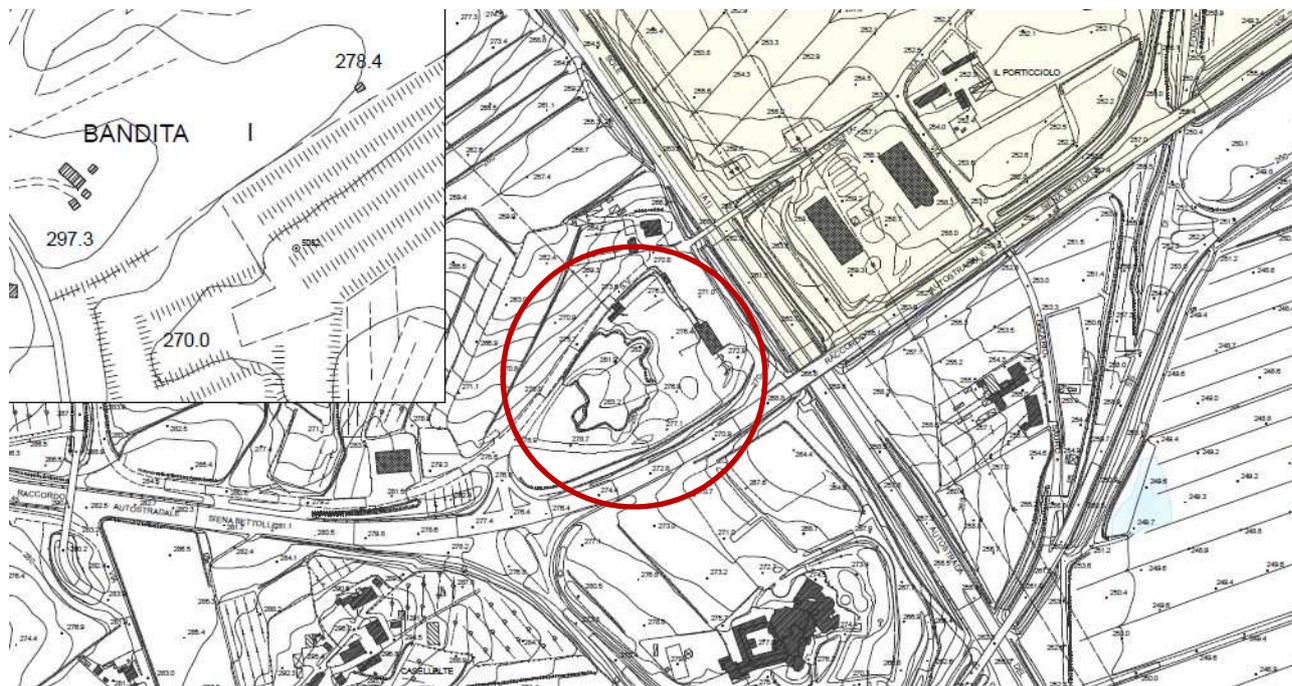
Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:  
a) non vi sono notizie storiche di inondazioni  
b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA (DA MODELLAZIONE)

Tavola GEO11.7



NORME E/O  
DESCRIZIONI

L1 - PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA

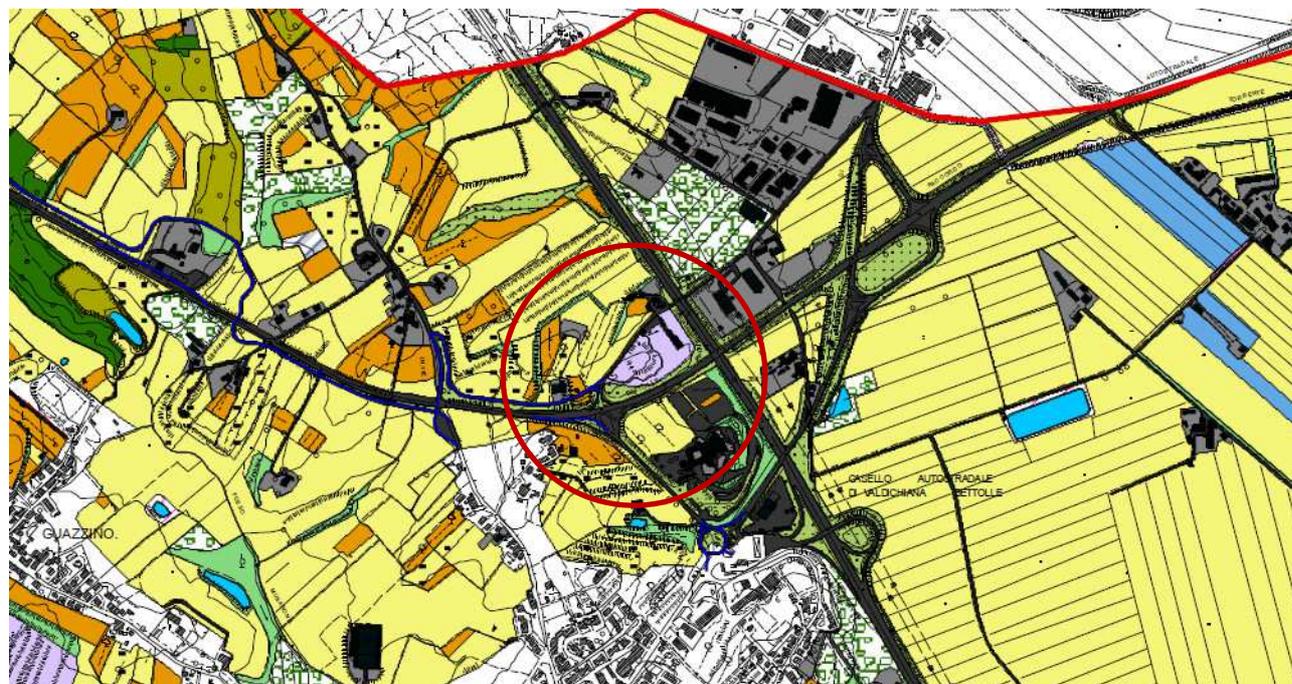


Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:  
a) non vi sono notizie storiche di inondazioni  
b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLA VEGETAZIONE

Tavola AGR01



NORME E/O  
DESCRIZIONI



Vegetazione di scarpata



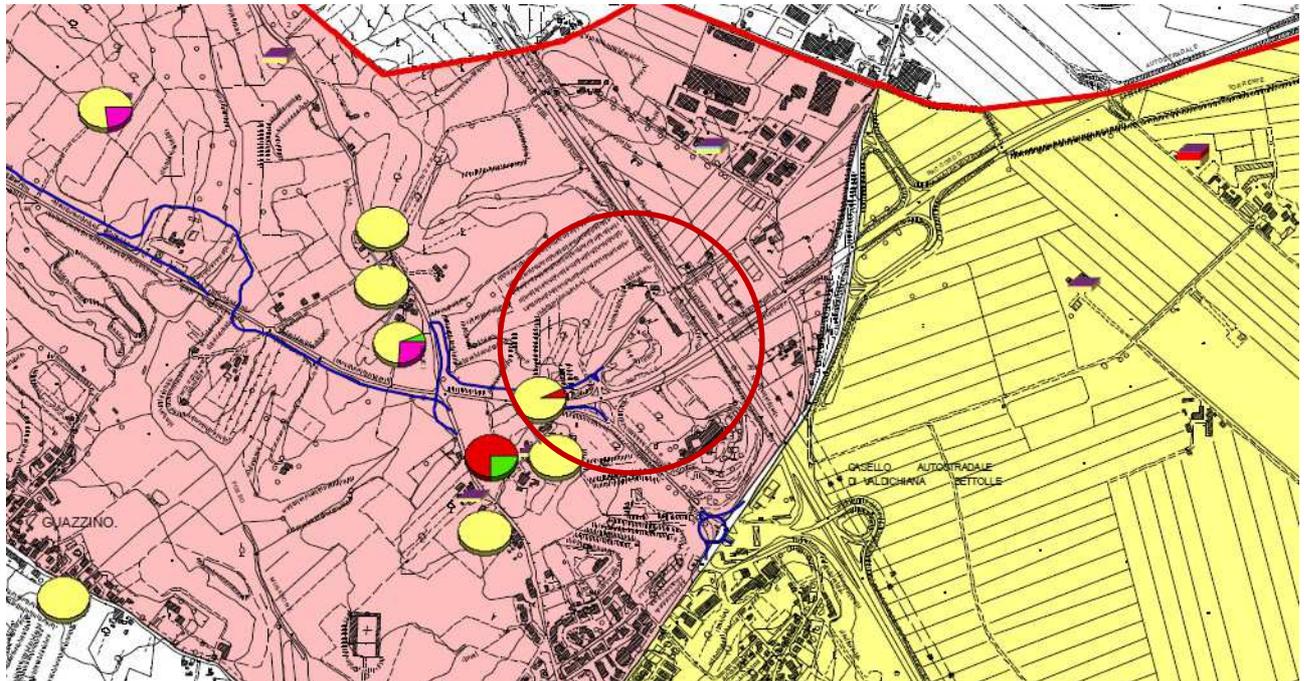
Altro



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLA STRUTTURA AGRONOMICA E PRODUTTIVA

Tavola AGR02



NORME E/O  
DESCRIZIONI

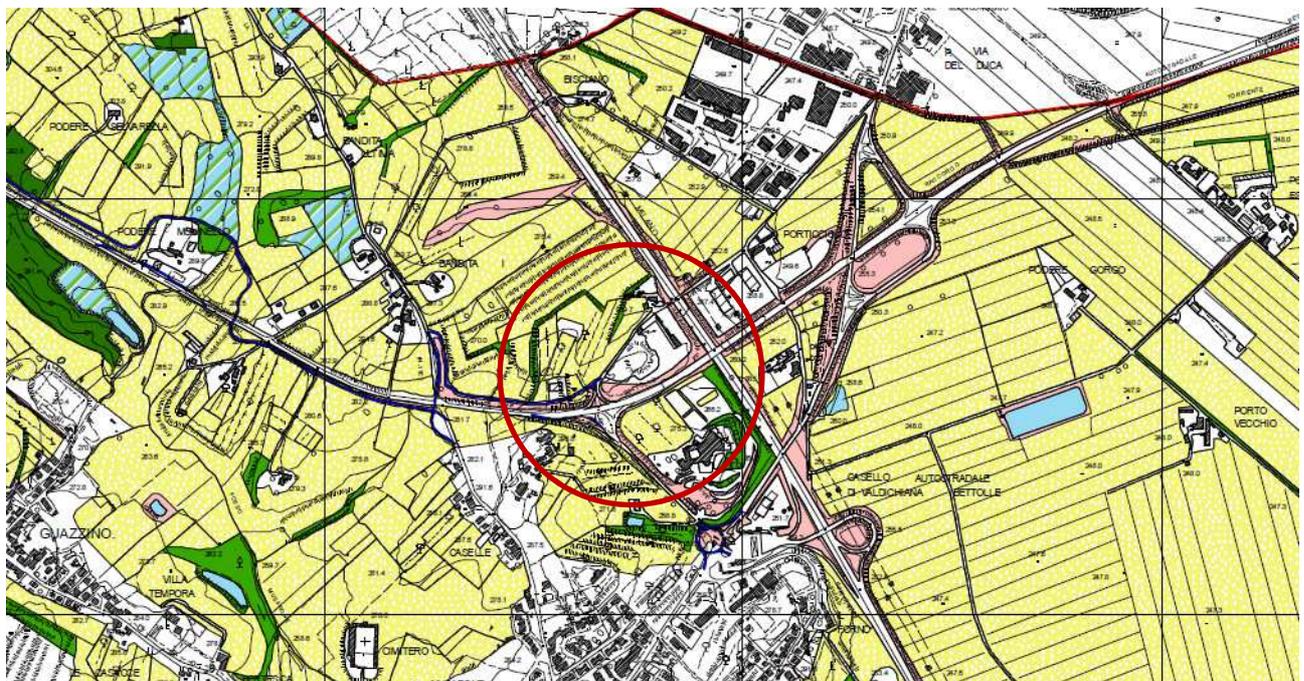
Chianti DOCG

Valdichiana DOCG

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLA COPERTURA FORESTALE

Tavola AGR03



NORME E/O  
DESCRIZIONI

ALTRO

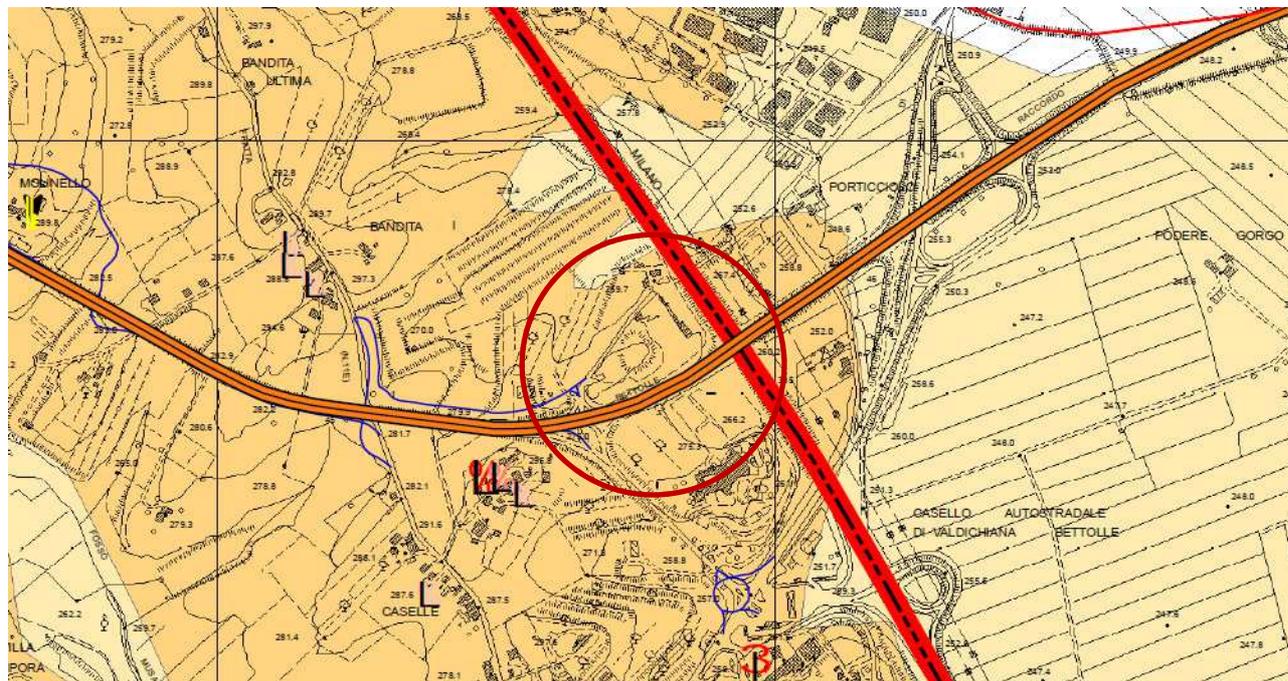
VEGETAZIONE IGROFILA, DI SCARPATA O FILARE



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO (SUD)

Tavola AMB01B



NORME E/O  
DESCRIZIONI



Grado di vulnerabilità medio-basso

Aree caratterizzate da litologie parzialmente impermeabili con limitata c verticale di acqua. Si tratta di reti acquifere e/o corpi latici multifaldis, c propagazione variabile di inquinanti da membro a membro; i relativi aci alimentano generalmente piccole sorgenti, ma soprattutto sostengono i di base del reticolo idrografico

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELL'ENERGIA E DELLE INFRASTRUTTURE (SUD)

Tavola AMB03B



NORME E/O  
DESCRIZIONI

EDIFICATO ED INFRASTRUTTURE VIARIE

- edificato
- linea ferroviaria
- autostrada A1 Milano-Napoli (sorgente lineare ai sensi IRSE)
- S.G.C. Siena - Bettolle (sorgente lineare ai sensi IRSE)

LE RETI DI DISTRIBUZIONE

ENERGIA ELETTRICA

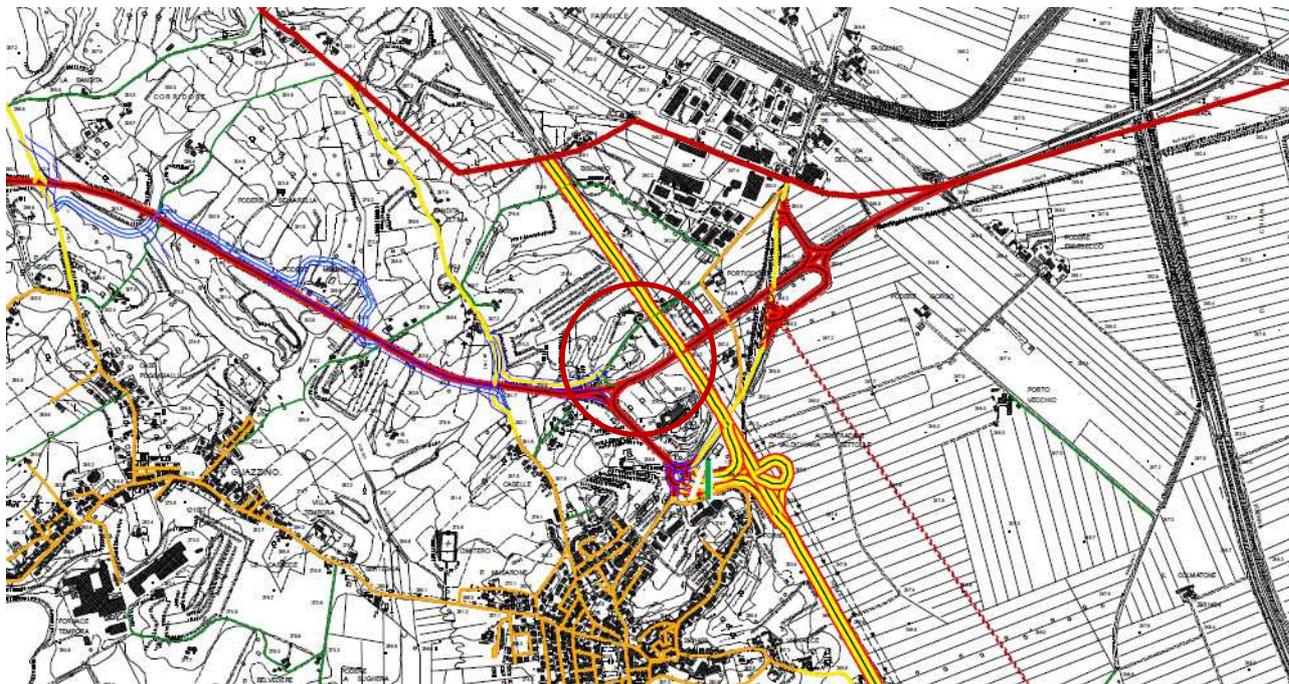
- elettrodotto alta tensione (132 Kv) e sua fascia di attenzione ai sensi della L.R. 51/99



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

VIABILITA'

Tavola INF01



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Autostrada

Superstrada

Viabilità provinciale

Viabilità comunale

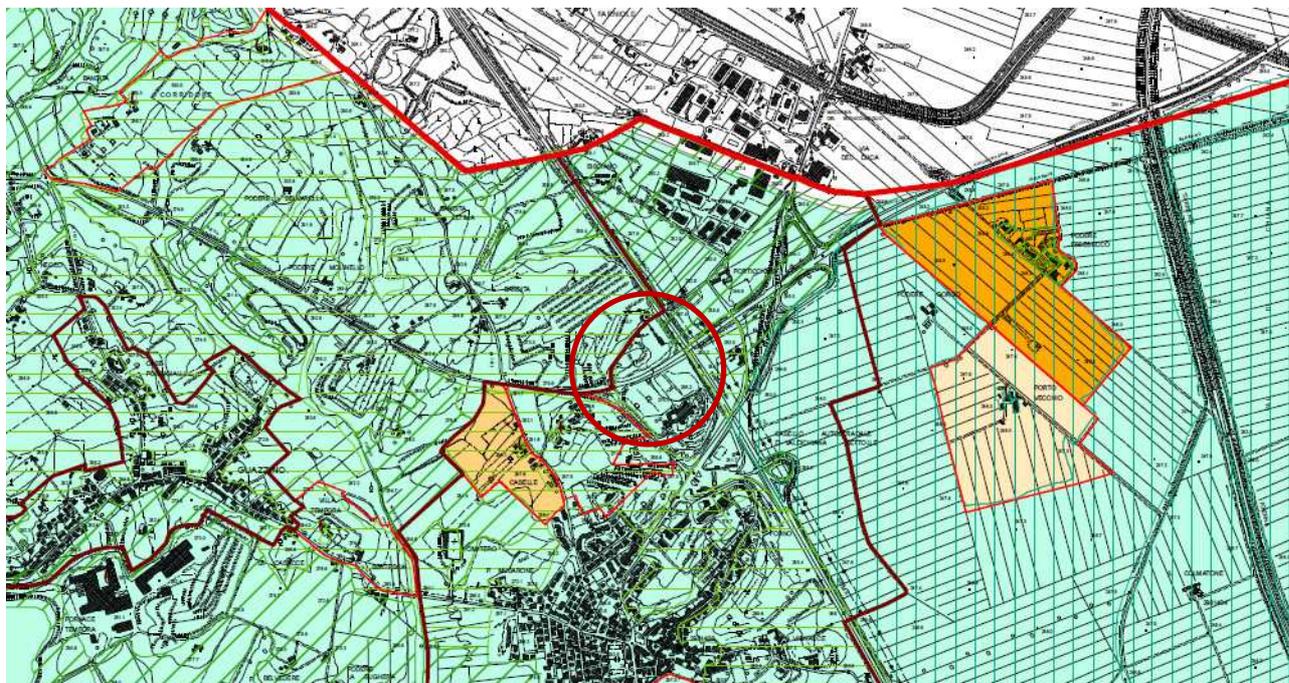
Viabilità vicinale

Viabilità collaterale

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

ELEMENTI DEL P.T.C.P.

Tavola VINC01



NORME E/O  
DESCRIZIONI

CIB - Sistema Conche Intermontane: Sottosistema Val di Chiana Senese

Aree di pertinenza del sistema urbano provinciale (Art.L5)

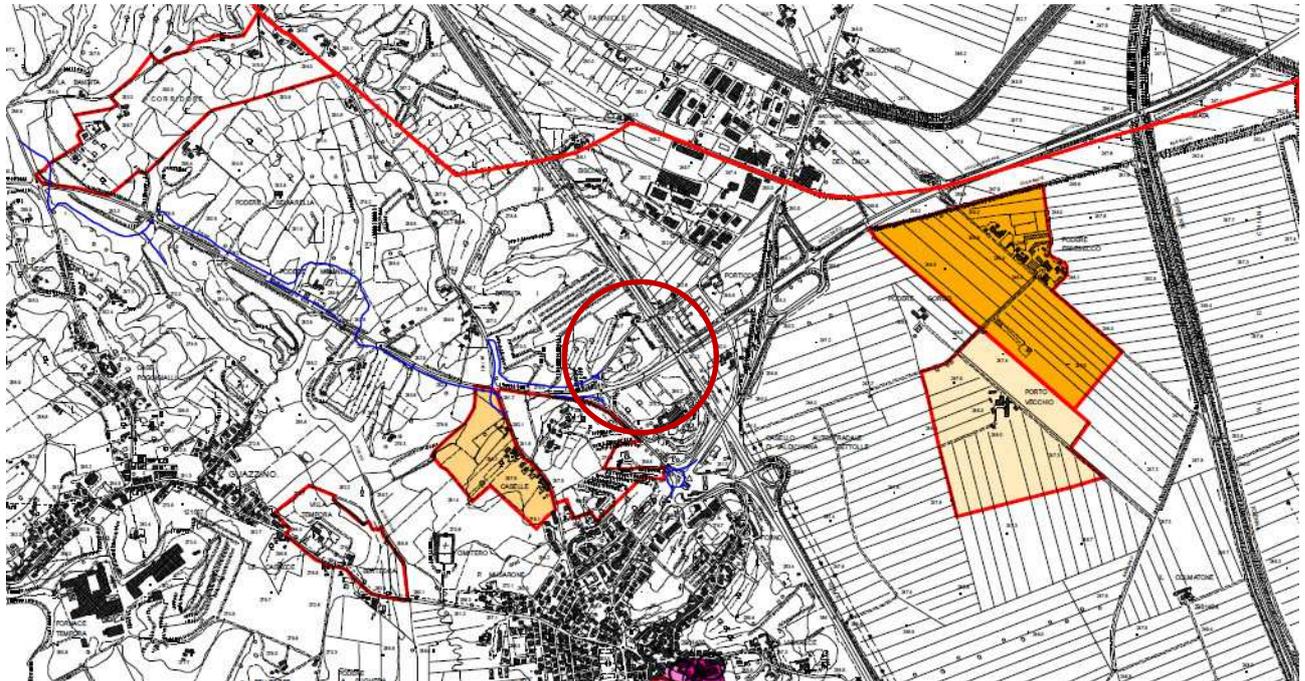
A maglia fitta



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI STORICO ARCHITETTONICI

Tavola VINC02



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Aree di pertinenza degli aggregati

- Art. L8 comma 5
- Art. L8 comma 6
- Art. L8 comma 7

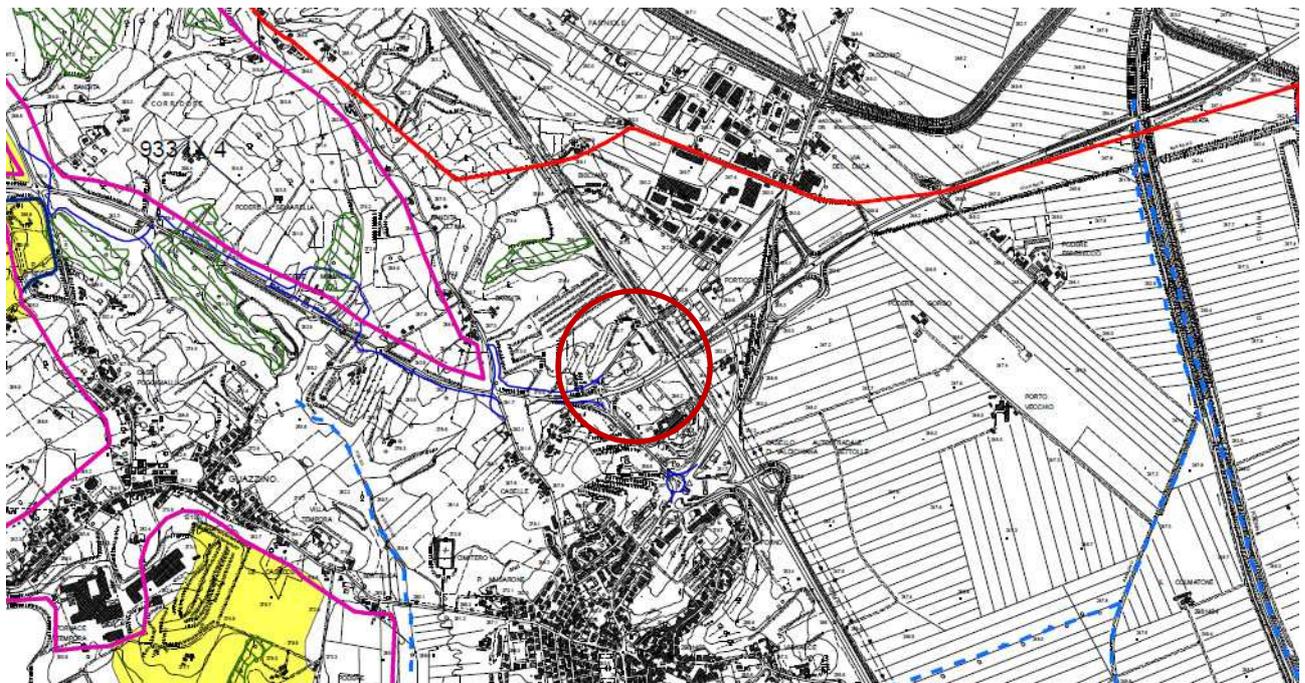
Beni storico-architettonici del territorio aperto (Artt. L9, L10, L11)

Pertinenze dei beni storico-architettonici del territorio aperto (Artt. L9, L10, L11)

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI AMBIENTALI

Tavola VINC03



NORME E/O  
DESCRIZIONI

- DCR 230/94 - Ambito A
- DCR 230/94 - Ambito B
- Ex Legge 43/85 - Scleriti dalle acque (Fiumi 150 m - Laghi 300 m)
- Vincolo idrogeologico

Fx l.egge 43/85 - Terreni coperti da foreste e boschi

Cave attive (PRAE)

Perimetrazione di bacini estrattivi eventuali (PRAE)

Risorse (PRAER)

Area di giacimento (PRAER)

N° Identificativo delle aree di escavazione

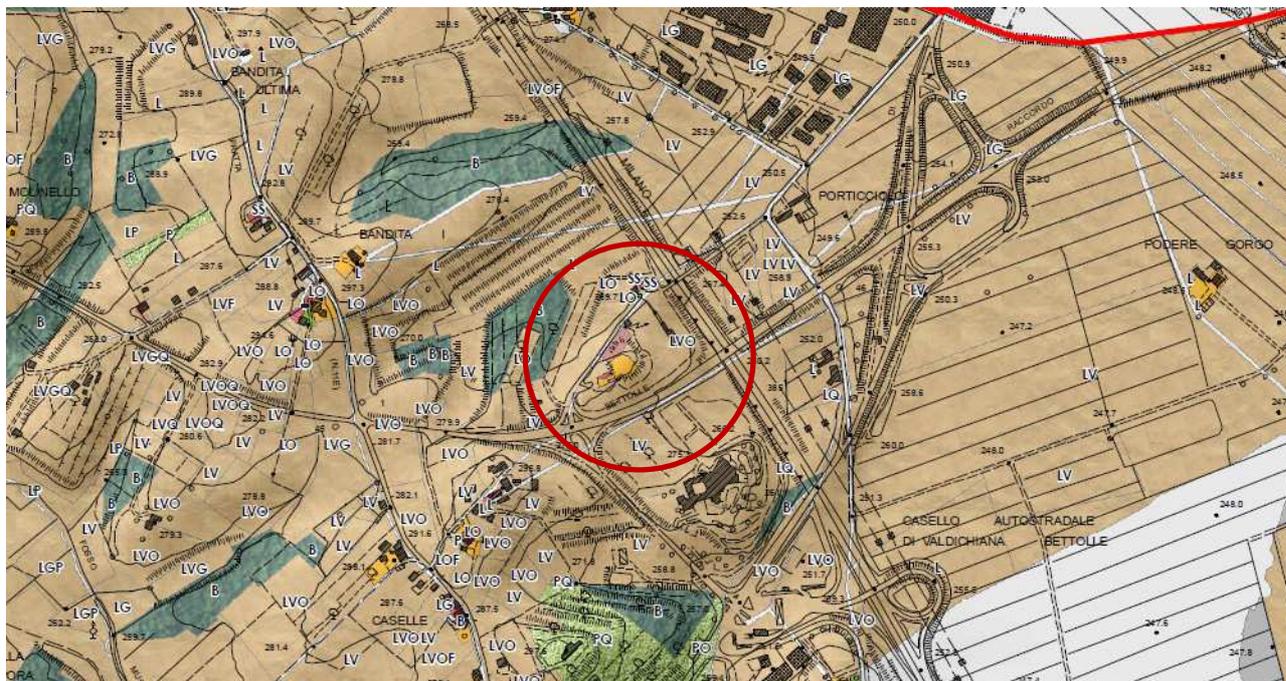




**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CATASTO GENERALE TOSCANO DI TERRAFERMA 1820 (SUD)

Tavola MOR03B



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Casa dei Pretini

Aia

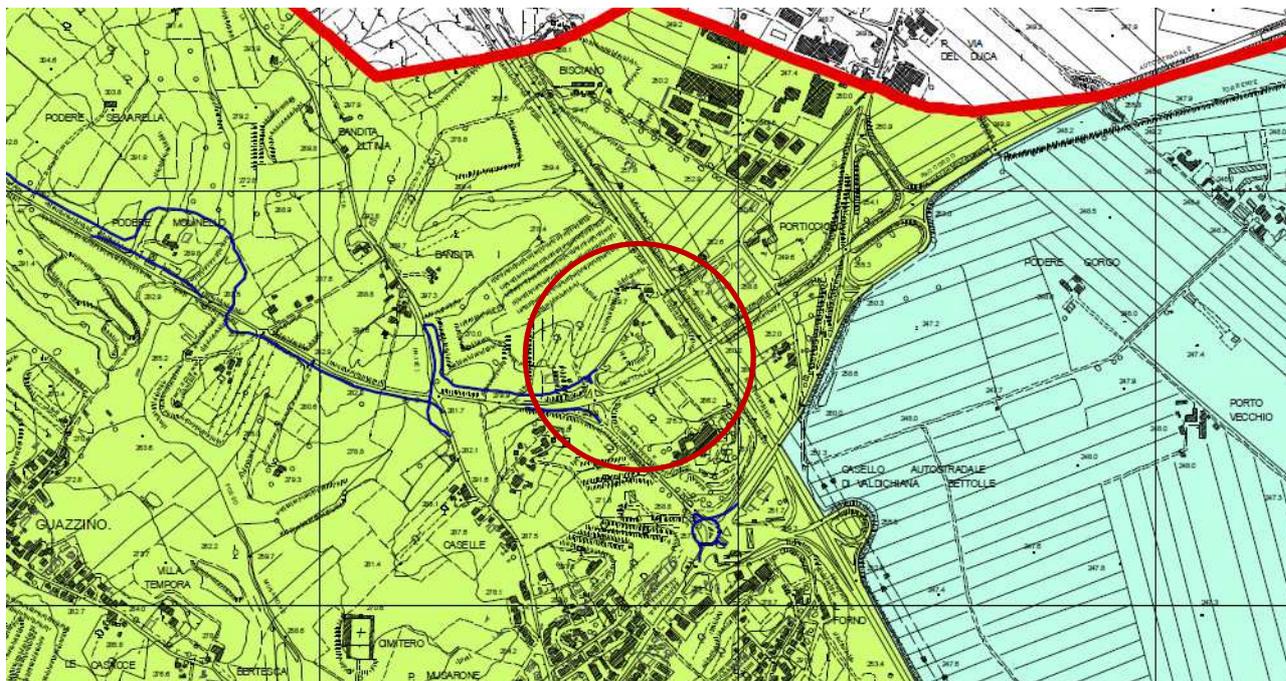
Stalla

LVO Lavorativo vitato-olivato

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

SISTEMI TERRITORIALI E UNITA' PAESAGGIO DEL P.T.C.P.

Tavola PR01



NORME E/O  
DESCRIZIONI

**Sistema della Val di Chiana**

Sub-sistema di Sinalunga (art.53)

Sub-sistema delle Fornaci (art.51)

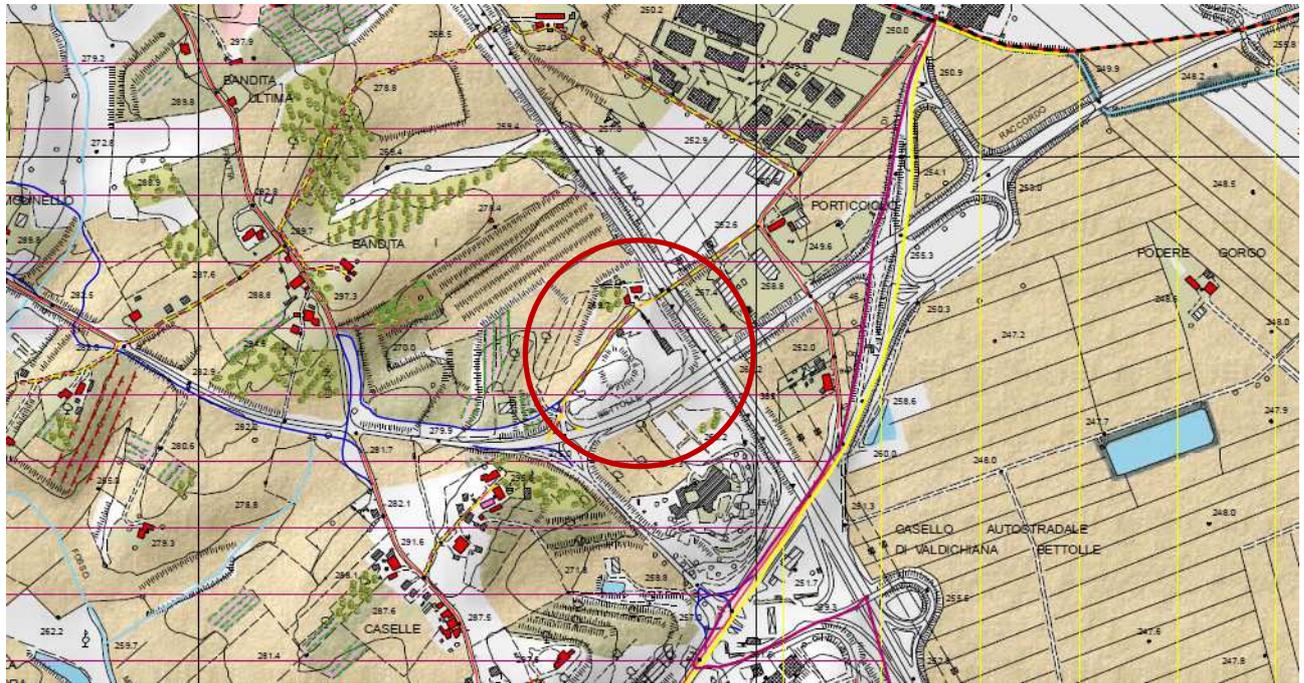
Sub-sistema della Bonifica (art.52)



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

PATRIMONIO TERRITORIALE (SUD)

Tavola PR02b



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Risorse di interesse sociale

- Confine DOC-DOCG Bianco Valdichiana (art.31)
- Confine DOC-DOCG Chianti (art.30)
- Chianina (art.33)

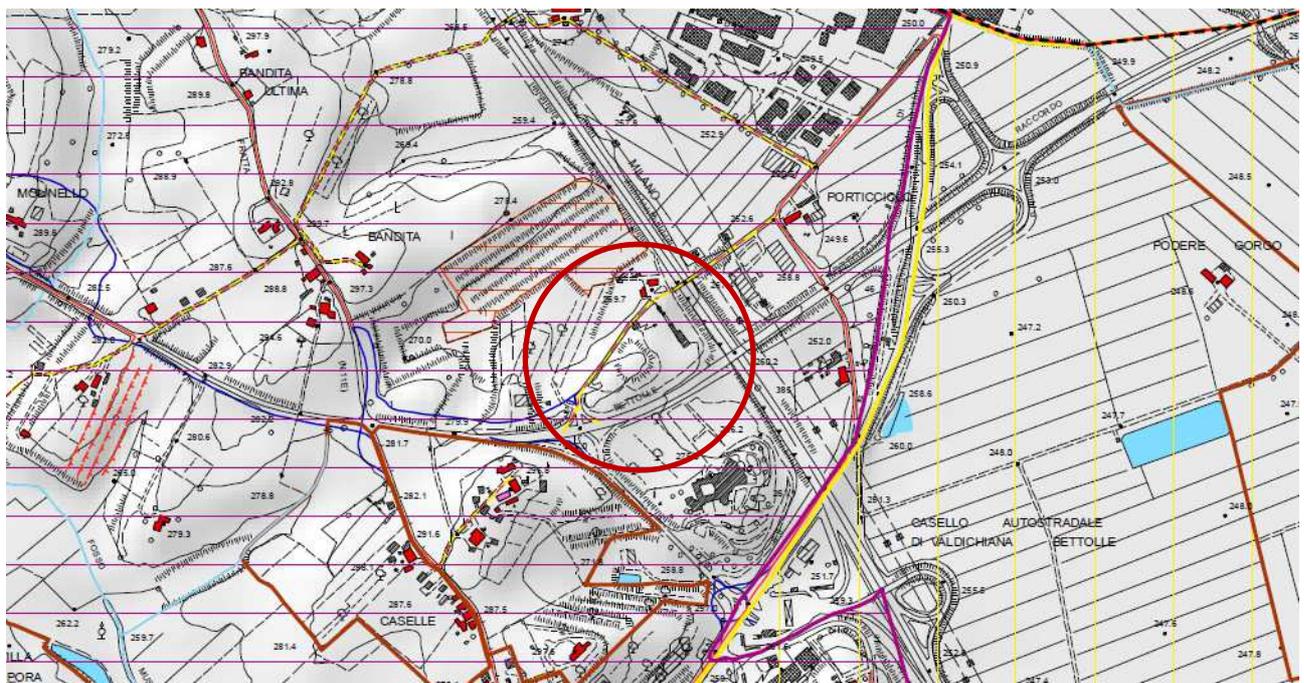
Aspetti storico - insediativi

- Viabilità vicinale (art. 17)

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

INVARIANTI STRUTTURALI (SUD)

Tavola PR05b



NORME E/O  
DESCRIZIONI

**a - Invarianza storico-insediativa**

- 7a - Viabilità vicinale (art.17)

**c - Invarianza culturale e sociale**

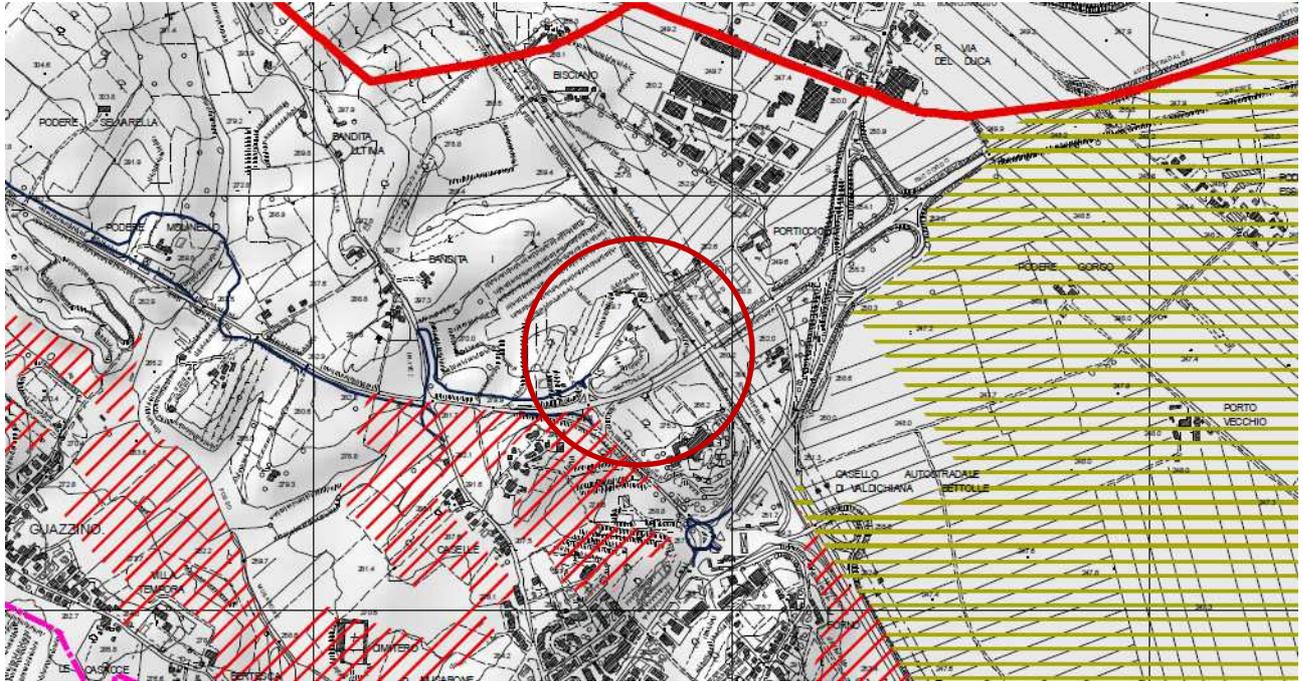
- 1c - DOC DOCG Chianti classico (art.30)



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI: USO E TUTELA DELLE RISORSE

Tavola PR06



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Persistenze di paesaggio agrario (art. 46)

Persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri

Persistenza di paesaggio agrario di collino

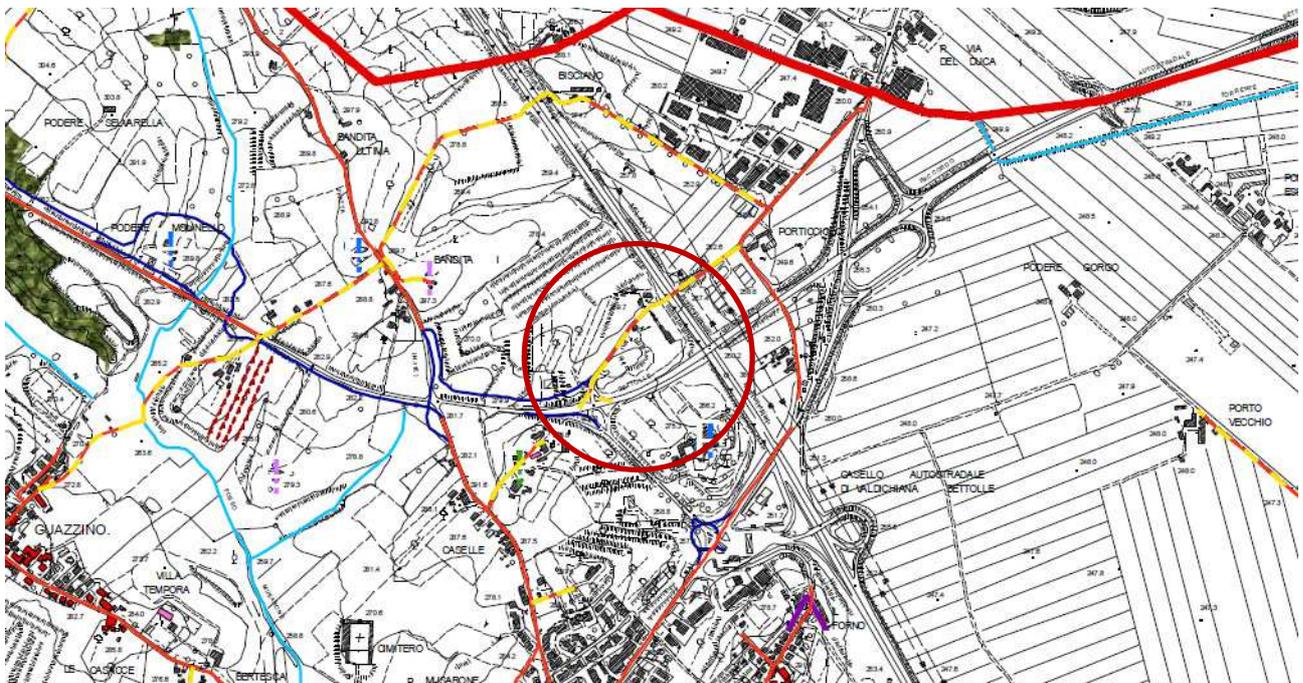
Persistenza di paesaggio agrario di pianura

Parco delle Fornaci (art.47)

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE

Tavola PR07



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Strade vicinali

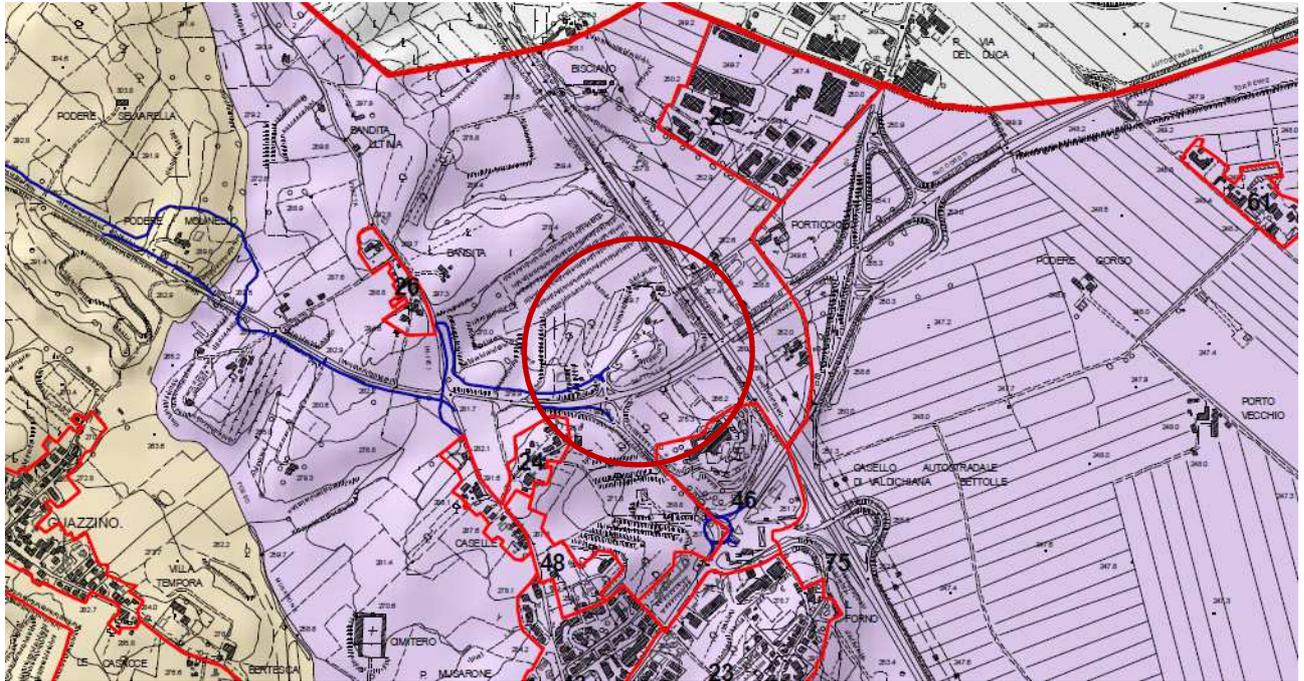
Viabilità fondativa presente al 1954



**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI E SEZIONI CENSUARIE

Tavola PR08



NORME E/O  
DESCRIZIONI

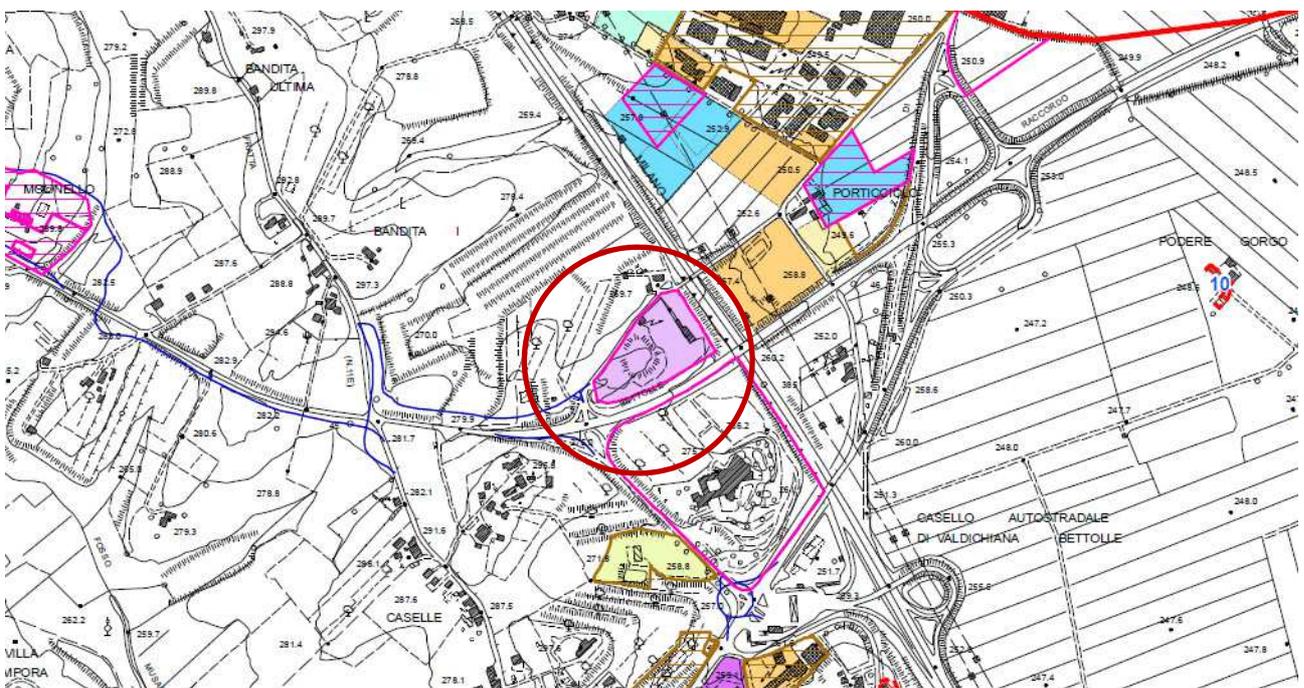
n° Sezioni censuarie

U.T.O.E. 3 - Bettolle

**PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SINALUNGA**

RESOCONTO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO  
URBANISTICO VIGENTE (SUD)

Tavola PR10b



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Prusst

Attuato  
 Non attuato

Aree D da PRG

D9, di completamento



### **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

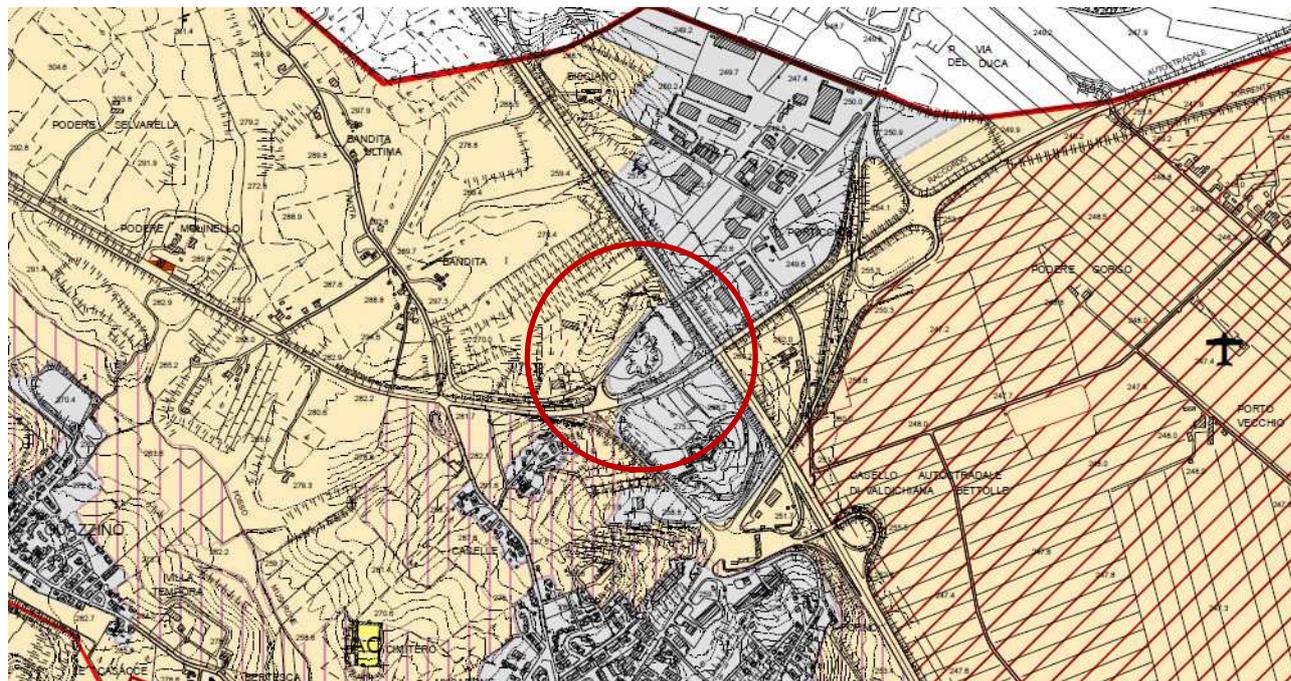
GEO11.4 Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (da modellazione)



**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**

DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO E DEFINIZIONE DELLE AREE URBANE

Tavola PR01



NORME E/O DESCRIZIONI

Aree agricole



Aree ad esclusiva funzione agricola



Aree urbane

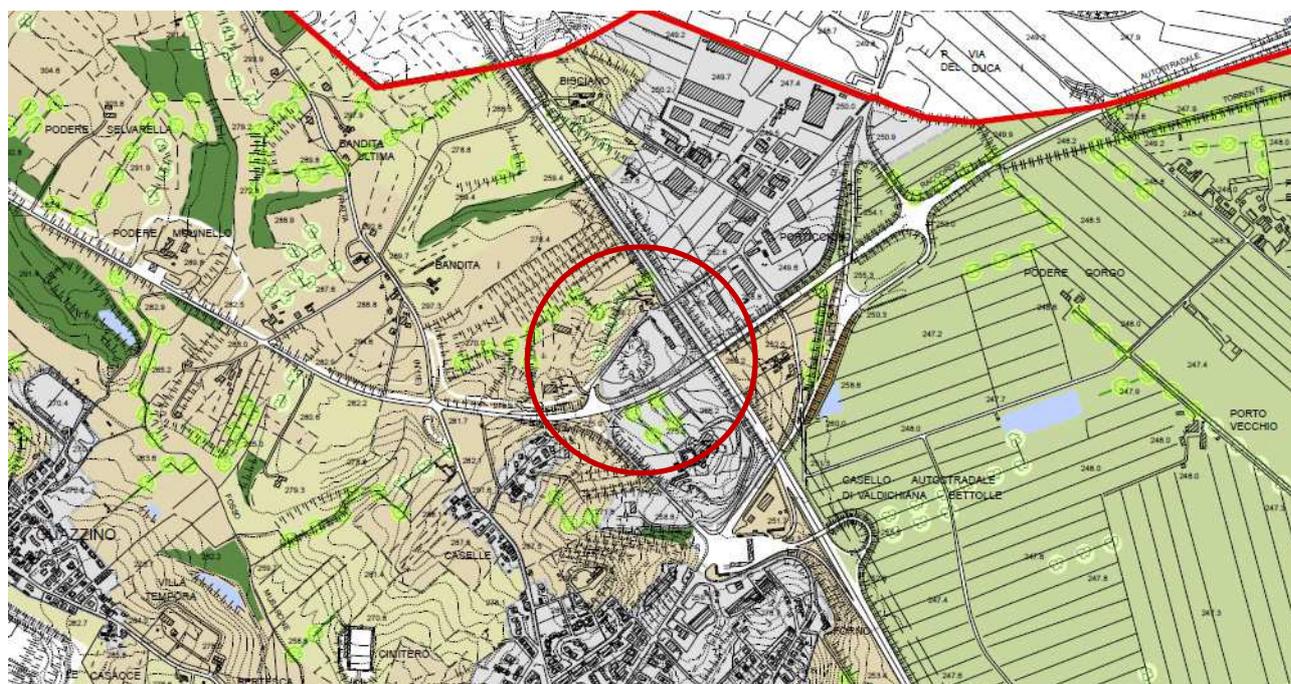


Aree a prevalente funzione agricola

**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**

DISCIPLINE DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Tavola PR01a



NORME E/O DESCRIZIONI



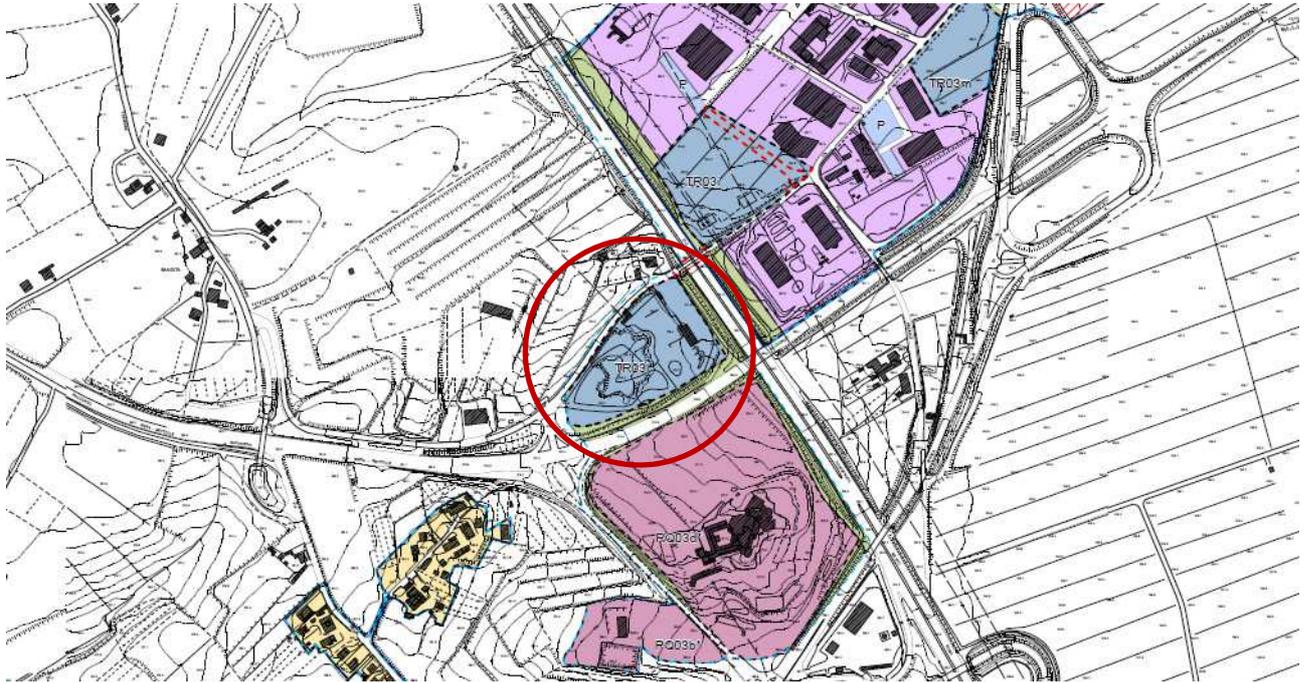
Centri abitati

**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**



DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI - BETTOLLE - GUAZZINO

Tavola PR02



NORME E/O  
DESCRIZIONI



Aree di trasformazione (TR) (art.73)

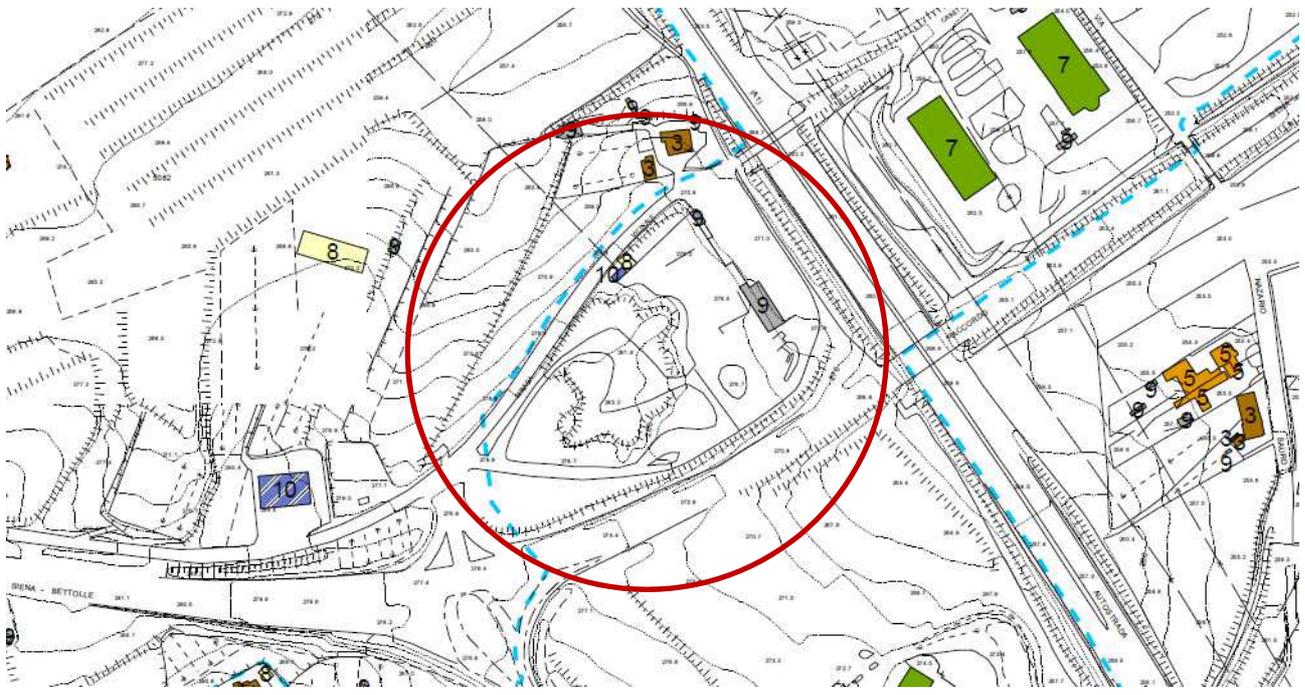


Verde privato di contenimento (art. 56)

REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - BETTOLLE - GUAZZINO

Tavola PR03



NORME E/O  
DESCRIZIONI



Classe 8 - Volumi secondari (art.65)



Classe 10 - Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici (art.67)



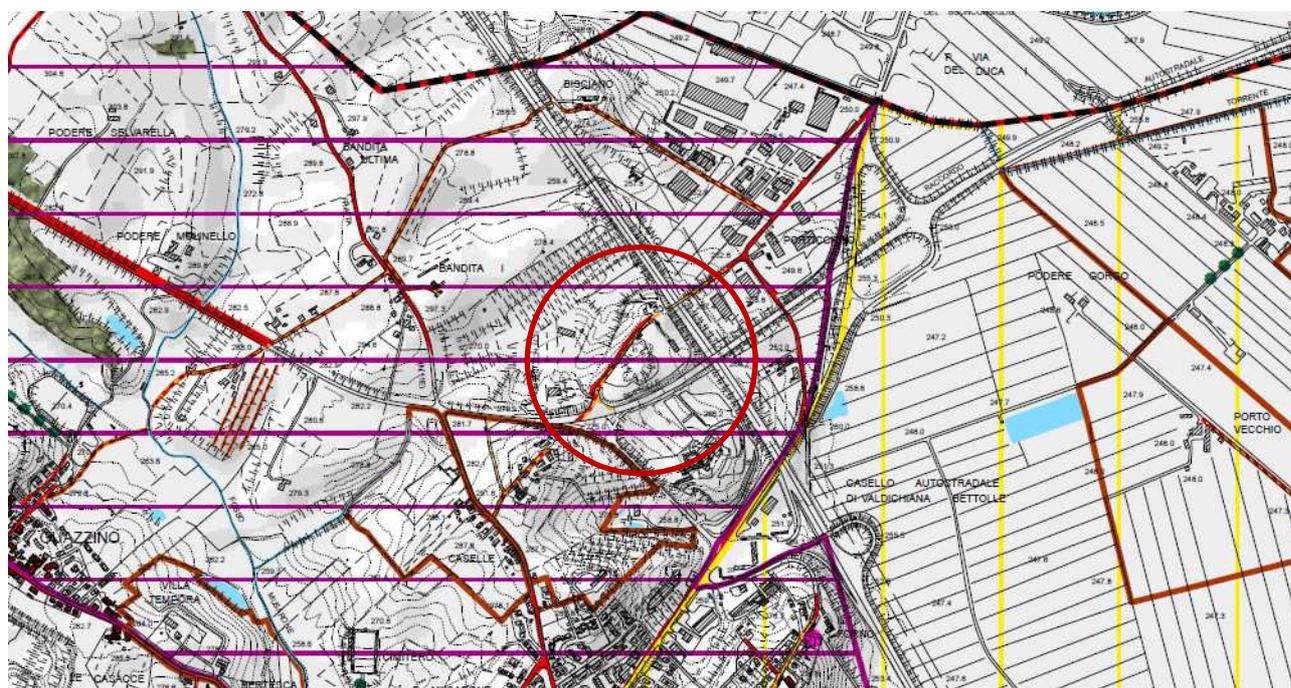
Classe 9 - Edifici e manufatti a trasformabilità limitata (art.66)



**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**

DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

Tavola PR04



NORME E/O DESCRIZIONI

**a - Invarianza storico-insediativa**

- 6a - Tracciati viari fondativi (art.34)
- - - 7a - Viabilità vicinale (art.35)

**c - Invarianza culturale e sociale**

- 1c - DOC DOCG Colli dell'Etruria centrale

**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE FATTIBILITÀ BETTOLLE GUAZZINO

Tavola GEO.04



NORME E/O DESCRIZIONI

FATTIBILITA' in relazione agli aspetti GEOLOGICI

- CLASSE G2 - Fattibilità con normali vincoli

FATTIBILITA' in relazione agli aspetti SISMICI

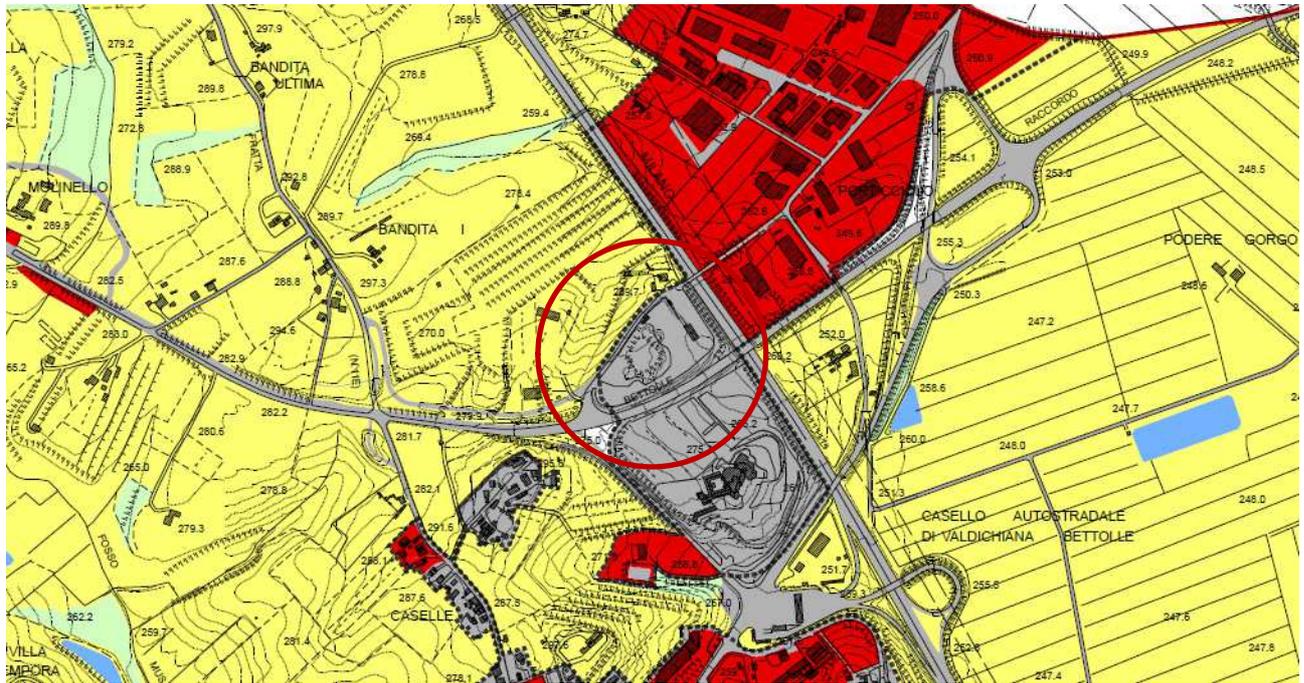
- S.. Limite di fattibilità con indicazione della classe



**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**

TESSITURA AGRARIA - CONFRONTO PTCP/RU (SUD)

Tavola AGR01



NORME E/O  
DESCRIZIONI



Perimetro dei centri abitati

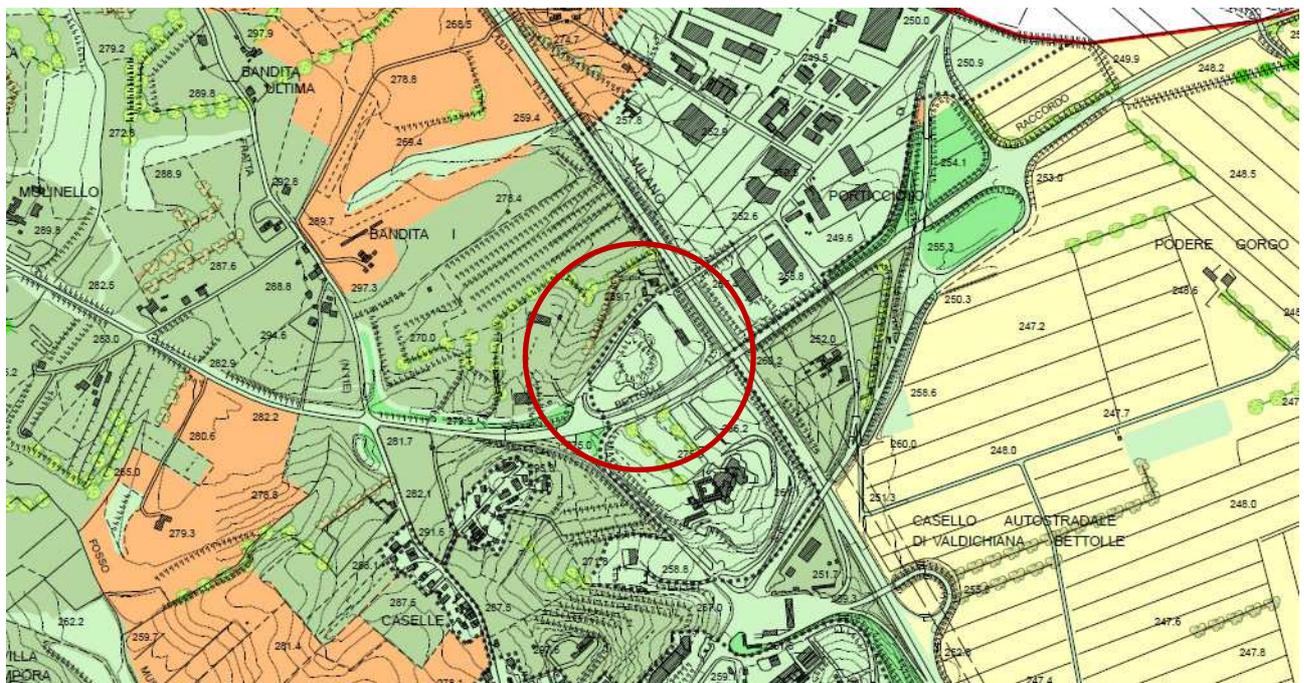


Aree artificializzate

**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**

STATO DI FATTO DELLA TESSITURA AGRARIA E CONNESSIONI ECOLOGICHE (SUD)

Tavola AGR02



NORME E/O  
DESCRIZIONI

Superfici naturali e seminaturali



incolti



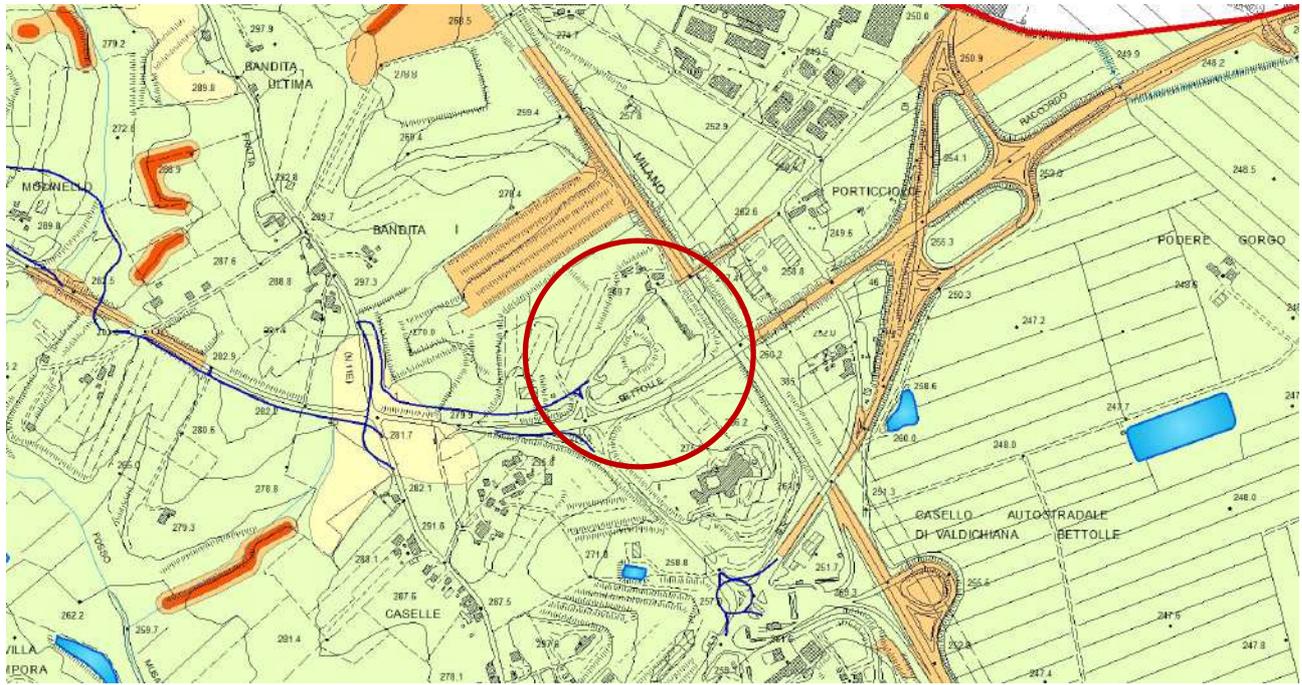
centri urbani e superfici artificiali del territorio rurale



**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

Tavola GEO.09b



NORME E/O  
DESCRIZIONI

CLASSE G.2 : Pericolosità geologica media

 Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalle cui valutazioni risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%

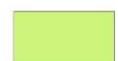
**REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA**

CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Tavola GEO.10b



NORME E/O  
DESCRIZIONI

 CLASSE S.2 : Pericolosità sismica locale media



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SINALUNGA	
CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA (DA MODELLAZIONE)	Tavola GEO.11.4
<p>NORME E/O DESCRIZIONI</p>	<p>I.1 - PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA</p> <p> Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:                      a) non vi sono notizie storiche di inondazioni                      b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda</p>

### A.2.3. 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 culturale.

Inoltre la presenza di consistenti limiti fisici, quali Strada Comunale della Casetta 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'innescio 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.).

#### **A.2.4. 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.

#### **A.2.5. 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".



#### **A.2.6. 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.

#### **A.2.7. POSSIBILI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE**

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

#### **A.2.8. 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.

#### **A.2.9. 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.

#### **A.2.10. 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.



### **A.2.11. 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.

Sinalunga 10.12.2021

Arch. Maribra Corsi  
*Studio Buracchi Progetti*