

COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

VARIANTE AL PRG LOC. BELLARIA

VARIANTE AL PS

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE di verifica del rispetto del Piano Paesaggistico

Il Responsabile dell'area tecnica Edilizia-LL.PP.
Dott. Ing. Rossana Pallini



Maggio 2016

Inquadramento territoriale

L'area in oggetto è inserita, nel Piano Strutturale vigente, nel subsistema B Pianura storica ed in particolare nell'Utoe n. 3 Torri – Bellaria, normata dall'art. 30 delle NTA, le invarianti cui è sottoposta l'area sono le seguenti:

- fossi e canali della pianura storica e dei poggi orientali (cfr artt. 6, 7, 10 e 11 delle NTA del PS)
- viabilità storica principale (cfr artt. 6, 9 e 19 delle NTA del PS)
- alberature isolate e in filari/ viali alberati (cfr artt. 6, 8 e 14 delle NTA del PS)
- edilizia rurale di tipologia tradizionale al catasto di impianto (cfr artt. 6, 8 e 9 delle NTA del PS)

Nel PRG è individuata nella scheda norma n. 30 delle NTA e normata dall'art. 30.

E' soggetta ai seguenti vincoli:

- paesaggistico ai sensi della parte III del D. Lgs 42/2004 decreto Ministeriale 30/04/1973
- Siti di Importanza Regionale n. 92 "Alta Val di Merse" nelle immediate vicinanze
- PTC 2000 - sensibilità degli acquiferi classe sensibilità 2 – rischio medio alto in tutta l'area (citato perché richiamato dalle norme del PS vigente art. 10)
- PTC 2010 - sensibilità degli acquiferi classe sensibilità 2 – rischio medio in porzione di area
- Piano Strutturale (P.A.I.) - Pericolosità geologica: non ricade in aree PFE, PFME
- Piano Strutturale (P.A.I.) - Pericolosità idraulica: classe 3 area PIE nel versante del torrente Rosia
- rispetto in prossimità degli elettrodotti in porzione di area
- rispetto stradale in porzione di area
- aree di pertinenza degli aggregati e beni stoico-architettonici del PTC2010
- area di pertinenza degli aggregati di Stigliano e di Torri e BSA deperimetrata ai sensi dell'art. Z4 comma 2 delle N.T.A. del P.T.C 2000, a seguito dell'esame del Nucleo Tecnico Valutazione Provinciale con verbale del 30/10/08.

Non rientra nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, a tutela archeologica, nella tutela delle acque destinate al consumo umano, nel rispetto cimiteriale, nel vincolo aeroportuale, nelle Riserve Naturali.

Stato di attuazione degli interventi

- PRG:

L'area oggetto di variante risulta inserita nel PRG vigente, approvato con delib GR n 102 del 8/02/1999, come area produttiva disciplinata dall'art. 30 delle NTA e dalla Scheda Norma n. 30 MM, in tale area è consentito l'insediamento di attività industriali e di ricerca, con un indice di fabbricabilità di 2.5 mc/mq e rapporto di copertura 1/3 tramite concessione convenzionata ove occorra.

In conformità al PRG, con deliberazione CC n. 131 del 23/12/2002, fu consentita la modifica delle convenzioni già in essere stipulate con la proprietà Chiron srl al fine di concedere il mantenimento in possesso delle aree destinate a standards urbanistici (Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico) dietro pagamento del valore venale dell'area e fermo rimanendo le destinazioni d'uso.

Pertanto allo stato attuale la superficie edificabile totale dell'intero comparto è pari a mq 308657,00, il volume ammissibile ($2.5 \times 308657,00 =$) mc 771642,50; la superficie copribile ($1/3 \times 308657,00 =$) mq 102885,67.

Per quanto concerne lo stato di attuazione, come desumibile dalla Tav. n. 1 Stato Attuale il comparto n. 1 ha quasi raggiunto la saturazione delle proprie potenzialità edificatorie, il comparto 2 è urbanizzato ed ha ancora potenzialità edificatoria, il comparto 3 non è ancora urbanizzato.

- Piano Strutturale:

Il Piano Strutturale approvato, con l'art. 30 delle NTA, conferma la destinazione dell'area di Bellaria, indicando una Sul massima raggiungibile pari a mq 240000,00 a partire dalla data di dimensionamento, ovvero 31/07/2005, da ottenere prioritariamente con la densificazione dell'esistente (per esempio rapporto di copertura maggiore, indici di edificabilità fino a 3 mc/mq), e reintroduce la prescrizione di individuare gli standards urbanistici in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti produttivi.

Obiettivi della variante al PRG

Gli operatori dell'area in questione hanno richiesto, negli anni, la possibilità di potenziare la edificazione sia con aumento dell'indice di fabbricabilità attuale che con inserimento di nuove aree edificabili, in particolare l'ultima delle istanze prot. 5123 del 4/04/2012 rinnova le esigenze dell'azienda Novartis, oggi GSK Vaccines S.r.l.

La presente variante al PRG è finalizzata all'incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria dall'attuale 2.5 mc/mq a 3 mc/mq "con l'obiettivo generale del minor consumo di suolo", proprio come indicato dal Piano Strutturale, con l'aumento della superficie copribile da 1/3 a 0,40.

Incrementando l'indice di fabbricabilità da 2.5 a 3 mc/mq e la superficie copribile da 1/3 a 0,40, tenuto conto della riduzione operata dall'individuazione degli standards urbanistici e della viabilità ad uso pubblico o pubblica, risulta una superficie complessiva dell'intera area omogenea pari a mq 266920.20, una volumetria ammissibile pari a mc 800760.60 e una superficie copribile pari a mq 106768.08.

Come è possibile rilevare si hanno leggeri aumenti soprattutto in termini di superficie copribile in ossequio al principio di compattezza delle volumetrie senza consumo di ulteriori aree limitrofe.

Un ulteriore obiettivo della presente variante, sopraggiunto a seguito dell'entrata in vigore della LR 65/2014 e quindi delle salvaguardie di cui all'art. 232 comma 3, è quello di poter permettere la prosecuzione dell'attività produttiva in essere, con la possibilità di edificare nuove volumetrie, ad oggi inibite sino all'adozione del Piano Operativo.

Proprio per questo ordine di motivazioni le NTA prevedono che le nuove edificazioni ed ampliamenti che non superino il 20% della Sul esistente (da ripartire proporzionalmente alle superfici territoriali) e gli impianti tecnologici a servizio delle attività già in essere, nei lotti già urbanizzati (comparto 1 e 2), si attuano con intervento edilizio diretto convenzionato, a condizione che siano integralmente rispettate le indicazioni della variante; mentre per nuove edificazioni ed ampliamenti che superino il 20% della Sul esistente, ancorchè nei comparti urbanizzati 1 e 2 sono subordinati a Piano Attuativo esteso all'intera area omogenea, così qualsiasi intervento di nuova edificazione nel comparto n 3.

In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale sono individuati le aree adibite a standards urbanistici, in particolare aree a verde naturale pubblico o di uso pubblico, a parcheggio pubblico o di uso pubblico, ad

attrezzature sportive di uso pubblico, e le aree adibite a viabilità pubblica o di uso pubblico. Gli spazi pubblici o di uso pubblico sono in gran parte già realizzati e saranno oggetto di convenzione per disciplinare i tempi di completamento e la cessione al Comune.

A tal fine è stata predisposto schema di convenzione da sottoscrivere prima del rilascio dei permessi a costruire o, a scelta degli operatori, in unica soluzione prima del rilascio del primo permesso a costruire.

Obiettivi della variante al PS

In considerazione del fatto che parte dell'area produttiva già inserita nel PRG ricade nelle aree a Pericolosità idraulica: classe 3 area PIE nel versante del torrente Rosia, individuate dal PS nelle tavole geologiche nn. 8 B M, 8 C M, 10 B M e 10 C M, la soc. Novartis ha presentato uno studio idrologico e idraulico teso ad individuare i limiti delle zone effettivamente inondabili, che è stato esaminato dal Bacino Regionale Ombrone, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone, con esito favorevole approvando l'aggiornamento del quadro conoscitivo dell'area (nota prot. 21671 del 10/11/2014).

Il contenuto della variante al PS è quindi quello di adeguare i perimetri delle aree a Pericolosità idraulica: aree PIE e PIME, individuate nelle tavole geologiche nn. 8 B M, 8 C M, 10 B M e 10 C M, agli specifici studi idrologici ed idraulici forniti dagli operatori stessi, ed approvati dal Genio Civile di Bacino Toscana Sud e Opere Marittime.

Gli elaborati della variante al PRG risultano i seguenti:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Tav. n°1 | <i>stato attuale</i> |
| - Tav. n°2 | <i>stato di variante</i> |
| - Norme Tecniche di Attuazione fascicolo | <i>stato di variante</i> |
| - Indagine geologico- tecnica | |
| - Schema di convenzione | |

Gli allegati a supporto della variante risultano i seguenti:

- Relazione Tecnica e Relazione di verifica del rispetto del Piano Paesaggistico
- Studio Paesaggistico Ambientale
- Studio idraulico e idrogeologico
- Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica
- Screening incidenza

Gli elaborati della variante al PS risultano i seguenti:

- | | |
|---|--------------------------|
| - tavole geologiche nn. 8 B M, 8 C M, 10 B M e 10 C M | <i>stato attuale</i> |
| - tavole geologiche nn. 8 B M, 8 C M, 10 B M e 10 C M | <i>stato di variante</i> |

Il Responsabile dell'area tecnica Edilizia-LL.PP.
Dott. Ing. Rossana Pallini



Relazione di verifica del rispetto del Piano Paesaggistico

Con deliberazione C.R. n. 37/2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico il quale, in quanto strumento territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, disciplina, sotto tale profilo, l'intero territorio regionale.

L'area oggetto di variante ricade all'interno del vincolo paesaggistico imposto per decreto ministeriale decreto Ministeriale 30/04/1973.

La variante è stata oggetto di avvio del procedimento con deliberazione CC n. 49 del 9/09/2013 ed in virtù di quanto previsto dall'art. 20 "Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio" della disciplina di Piano il quale recita:

"1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice."

si rende necessario verificare il rispetto della disciplina del Pit con valenza di Piano Paesaggistico.

Occorre premettere che la presente variante opera all'interno dell'area produttiva esistente senza modificarne le perimetrazioni e quindi senza consumo di ulteriore suolo, pertanto gran parte delle indicazioni del PIT non riverberano i loro effetti trattandosi di un'area già urbanizzata ed in parte già saturata.

Entrando invece nello specifico ed analizzando la scheda n. 9052084 allegata al PIT Paesaggistico che indica gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni da osservare nelle aree oggetto del vincolo imposto con DM 30/04/1973, si espone:

1 - Struttura idrogeomorfologica

Le NTA sono volte alla tutela, alla conservazione ed al mantenimento del reticolo idrografico, anche quale presidio idrogeologico del territorio; promuovono pratiche colturali a tutela della vegetazione e interventi di recupero di aree fluviali degradate; garantiscono, per gli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

In estratto dalle NTA:

"Nella progettazione degli interventi lungo i due corsi d'acqua, al fine di recepire il D.C.R. 155/1997, dovranno essere assunti quale elemento vincolante sia la conservazione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce ripariali, sia il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate.

....

Qualsiasi intervento dovrà garantire un ottimale inserimento delle opere previste nell'area, tenendo conto degli elementi dello statuto del territorio, in particolare proteggendo la struttura idraulica, senza modificarla o condizionarla, salvaguardando il reticolo dei fossi principali di scolo che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione.

Dovrà essere rispettato l'art. 96 del RD 523/1904.

Nel caso dovessero essere realizzate opere in grado di incidere potenzialmente sugli adiacenti Siti Natura 2000, anche attraverso l'alterazione quali/quantitativa del reticolo idrografico e della qualità delle acque, dovrà essere attuato un processo di Valutazione di incidenza, da attivarsi mediante la realizzazione di un adeguato studio di incidenza."

Ecc.

2- Struttura eco sistemica/ambientale

La presente variante è finalizzata proprio a limitare i processi di ulteriore urbanizzazione e di sviluppo infrastrutturale, potenziando le aree produttive già esistenti e urbanizzate.

Le NTA garantiscono la conservazione del reticolo idrografico e la continuità della vegetazione ripariale.

Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Gli interventi in tale contesto sono disciplinati in modo da salvaguardare la vegetazione ripariale.

3- Struttura antropica

La presente variante definisce strategie, misure e regole volte a tutelare i valori storici, morfologici, architettonici del sistema insediativo d'impianto storico (Torri, Stigliano) orientando le trasformazioni e i nuovi interventi alla conservazione di tali valori e al mantenimento delle relazioni tra gli insediamenti storici e fra di essi e il loro intorno territoriale, anche al fine di una loro valorizzazione.

I nuovi interventi si inseriscono in un territorio già urbanizzato e sono disciplinati in modo tale da garantire l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la conservazione e qualificazione dei margini storicizzati, il sistema insediativo d'impianto storico e le "piane storiche" e garantire l'integrità morfologica ed estetico percettiva di centri, nuclei e aggregati storici.

Sono previste regole insediative che:

- tengono conto delle relazioni con il paesaggio circostante, in particolare con i centri storici evitando di competere gerarchicamente e visivamente con gli stessi
- contrastano la diffusione insediativa, al fine di assicurare il mantenimento del valore storico e paesaggistico insito anche nei rapporti figurativi tra l'edificato e gli spazi aperti
- mantengono e potenziano le aree verdi con ruolo di filtro tra insediamenti contemporanei e insediamenti storici
- non compromettono la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso gli insediamenti storici, le emergenze storico architettoniche e quelle naturalistiche
- potenziano e completano la viabilità esistente evitando nuovi accessi ed infrastrutture con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti. Il completamento della viabilità seguendo l'andamento naturale del terreno minimizza gli scavi, sbancamenti e riporti di terreno
- curano l'inserimento paesaggistico (percettivo e ambientale) riducendo l'integrità visiva, la percezione e il decoro dei siti
- assicurano qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica

In estratto dalle NTA:

"Gli interventi saranno valutati anche in relazione al migliore inserimento ambientale e paesaggistico del complesso insediativo e al contributo per gli interventi necessari alla sistemazione dei luoghi.

I progetti di trasformazione dovranno caratterizzarsi per un impianto urbanistico che miri a minimizzare gli impatti funzionali e paesistici, elevando la qualità urbana complessiva; gli edifici dovranno essere realizzati in modo da ridurre i consumi di risorse, in particolare il risparmio energetico e ambientale.

.....

Il Piano Attuativo esteso all'intera area omogenea dovrà essere coerente con le presenti norme ed inoltre dovrà individuare:

- *i criteri e gli indirizzi per la salvaguardia del reticolo dei fossi del reticolo idrografico ai sensi del D. Lgs. 152/2006, comprensivo del reticolo di gestione ai sensi della L.R. 79/2012 e smi;*
- *l'attuazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica (vedi il Progetto di messa in sicurezza idraulica dei Fossi Mulinello e Busso presso lo stabilimento Novartis di Bellaria - Rosia, approvato da Regione Toscana - Genio Civile di Bacino Toscana Sud), in modo da risultare coerenti con gli obiettivi di PAI del bacino di Rilievo regionale F. Ombrone e con le previsioni generali di messa in sicurezza dell'area;*
- *la verifica di dettaglio dei rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore (torrente Rosia, Fosso del Mulinello, Fosso di Canale), mediante censimento degli scarichi nei corpi d'acqua, analisi scarichi industriali attuali e previsti, analisi qualità delle acque dei corpi recettori e valutazione degli effetti cumulativi sui corsi d'acqua*
- *l'inserimento di idonei arredi vegetazionali per mitigare e compensare gli effetti negativi sul paesaggio.*

Procederà inoltre:

.....

- *alla descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere*
- *alla dimostrazione del contenimento dei consumi energetici, con l'adozione di tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie fra le diverse attività*

.....

Il piano attuativo dovrà definire e contenere gli obiettivi generali di qualità paesaggistica da perseguire, la definizione tipologica degli interventi di inserimento paesaggistico da adottare per le singole parti del piano, i criteri progettuali da adottare nei progetti per garantire il corretto inserimento paesaggistico degli stessi.

Detterà criteri ed indirizzi per la salvaguardia del reticolo dei fossi principali di scolo così come individuati nello studio paesaggistico – ambientale allegato.

Progettazione unitaria delle aree verdi

Il sistema delle aree verdi – alberature lungo strada, parcheggi dovrà essere realizzato in conformità a quanto indicato nello studio paesaggistico e ambientale facente parte integrale e sostanziale della presente variante.

L'intera area dovrà essere bordata da una fascia alberata.

*In particolare dovranno essere realizzati impianti arborei lineari lungo il fosso del Canale (completando le dotazioni ecologiche nel tratto di 150 m al confine sud-orientale dell'area), lungo il Fosso del Busso (completando le dotazioni ecologiche nel tratto di 130 m al confine nord-orientale dell'area) e lungo il Fosso Mulinello nella sua intera lunghezza all'interno dell'area produttiva (circa 700 m). L'impianto dovrà utilizzare specie arboree autoctone ed ecotipi locali con particolare riferimento alle specie: farnia *Quercus robur*, roverella *Quercus pubescens*, omo campestre *Ulmus campestris*.*

Le aree a verde, anche se private dovranno prevedere piantumazione di specie vegetali autoctone ed essere dotate di alberi di alto fusto per una buona mitigazione ambientale e riduzione dell'impatto del costruito sull'ambiente naturale circostante.

In queste aree non è consentita la realizzazione di nessun tipo di struttura o manufatto ad esclusione di quelli necessari al passaggio di sottoservizi e alla viabilità di accesso ai lotti.

Le nuove strade e i relativi attraversamenti devono essere ridotti al minimo e comunque devono essere presentati previa o contestuale verifica di fattibilità idraulica.

Fasce di rispetto: nel rispetto delle indicazioni del Piano strutturale e dello studio di incidenza nelle fasce di rispetto è vietata l'edificazione ad eccezione di quelle funzioni che non determinano, per consistenza, elementi impattanti in contrasto con la salvaguardia del territorio (pensiline per autobus, isole ecologiche, parcheggi etc.).

Prescrizioni e indicazioni progettuali per gli interventi edilizi

- La progettazione dovrà rispettare il carattere tipologico e formale del tessuto preesistente, rilevati e avvallamenti del terreno dovranno essere valorizzati e diventare elementi di progetto limitando i movimenti di terra.

E' da incentivare l'utilizzo di nuovi materiali come rame e lamiera preverniciate al fine di una migliore integrazione nel contesto di riferimento.

E' consentito l'uso di pannelli fotovoltaici sia in copertura che a terra provandone la sostenibilità paesaggistica.

I nuovi volumi dovranno essere caratterizzati da un linguaggio formale che tenga conto di quelli già esistenti nella stessa zona in termini di proporzioni geometriche, di materiali e tipologie.

Vista la consistenza delle volumetrie previste è possibile ricercare anche nuove tecnologie rispetto a quelle degli edifici esistenti per elementi di facciata e di copertura nello spirito di una migliore integrazione ambientale.

4- Elementi della percezione

Gli interventi di trasformazione devono dimostrare di interferire in maniera modesta con le visuali significative del paesaggio, evitando di ocluderle. Non sono previsti manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Non sono previsti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Alla luce di quanto sopra, nonché del rapporto Ambientale allegato alla presente variante, si ritiene che la variante in approvazione sia conforme alla disciplina del Piano Paesaggistico vigente.

Il Responsabile dell'area tecnica Edilizia-LL.PP.
Dott. Ing. Rossana Pallini

