

07 - NUOVA PREVISIONE

I caratteri del contesto

LOCALITÀ CIPRESSINO

Completamento dell'Area produttiva "Orcia 1" mediante conferma della previsione non ancora attuata del PUA approvato con Del. C.C. n.53 del 18/09/1997 e senza ulteriori ampliamenti.

Inquadramento territoriale

L'area produttiva "Orcia 1" è localizzata al confine settentrionale del territorio comunale nei pressi del bivio della SP del Cipressino per Montalcino.

Se si esclude l'area produttiva e il depuratore a servizio della stessa, il contesto territoriale di riferimento è prevalentemente agricolo con aziende di medie e grosse dimensioni: è la porzione di territorio più vocata dal punto di vista agricolo.

Significativa è la presenza dei seminativi alternati a prati-pascoli.

Le forme ed i paesaggi sono quelli tipici delle colline plioceniche: il territorio è ondulato da piccoli colli e rilievi del terreno.



Inquadramento su foto aerea



Inquadramento su foto aerea (particolare)



Caratteri e forma del rilievo



Caratteri e forma del rilievo (particolare)

Rilievo fotografico ✓

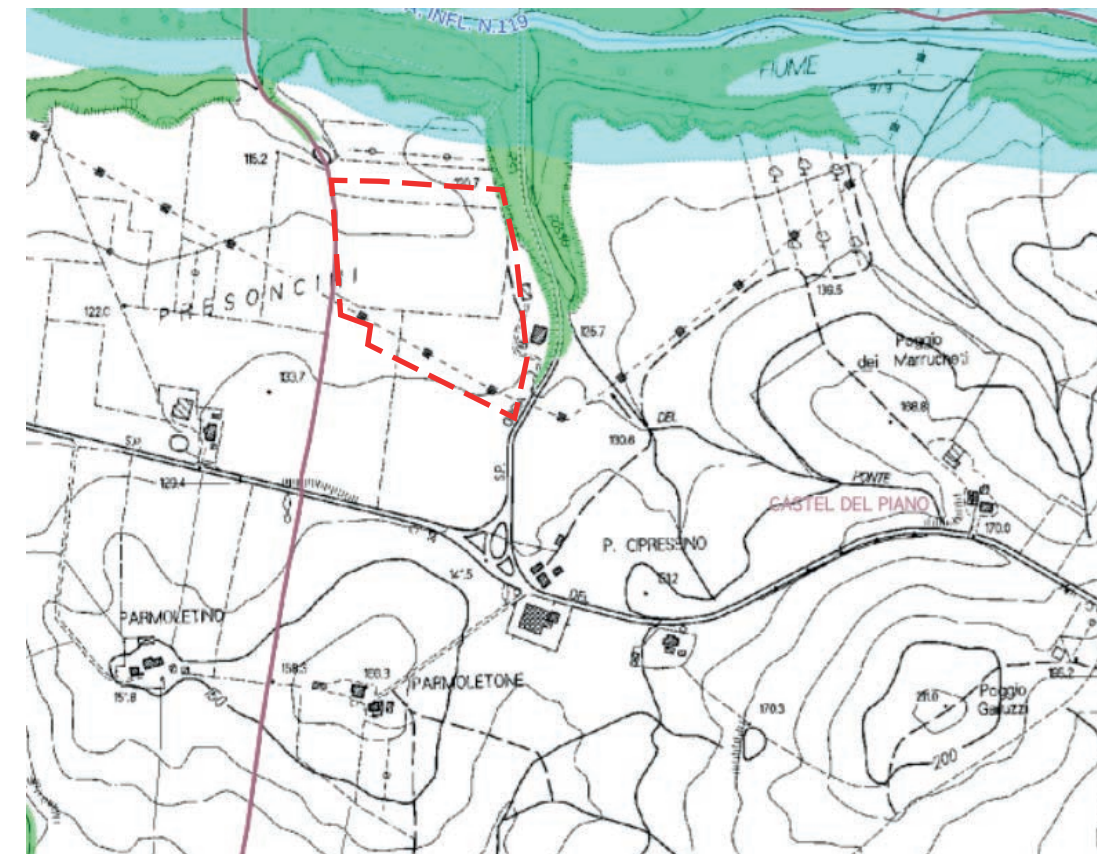


Strumenti di pianificazione sovraordinati

Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)

Sull'area in cui è ipotizzato il completamento della zona produttiva "Orcia 1" non sussistono vincoli di natura paesaggistica.

- ▲ ☒  **Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**
- ▲ ☒  **Lett. 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)
- ▲ ☒  **Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi**
 - ▲ ☒  Aree tutelate
 -  Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate



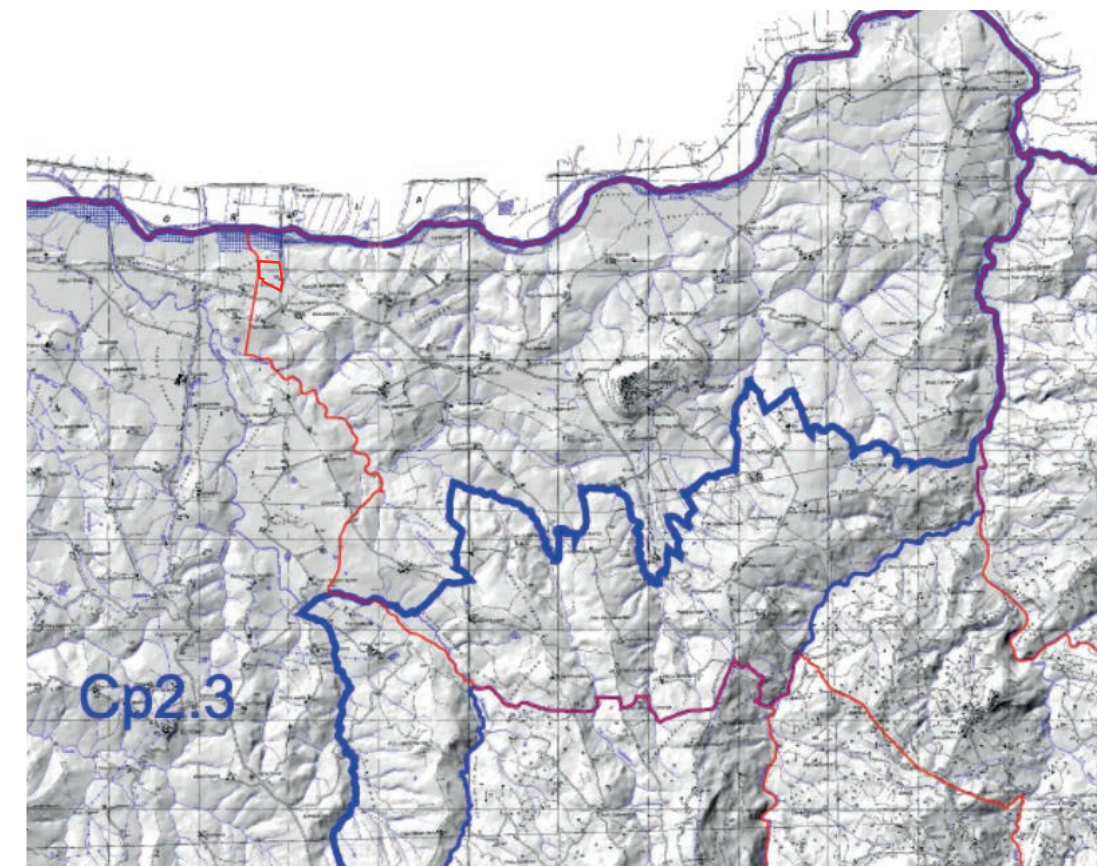
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) 2010

L'area su cui si propone l'intervento è ricompresa dal PTC vigente all'interno dell'**Ambito CP – Colline plioceniche, Sistema CP2 – Agro di Civitella, Unità Morfologica Territoriale (U.M.T.) Cp2.3 Colli di Cinigiano e Montenero.**

L'intervento proposto è ritenuto compatibile con gli indirizzi operativi definiti dal PTCP relativamente alle identità da rafforzare e alle vocazioni da sviluppare (Scheda U.M.T. CP2.3 "Colli di Cinigiano e Montenero").

L'intervento proposto costituisce il completamento di un'area produttiva esistente, dalla forma compatta e dai margini ben definiti, che per due lati su quattro sono definiti dalla viabilità provinciale. L'intervento proposto, quindi, non persegue lo sviluppo dell'insediamento produttivo esistente in modo lineare lungo la viabilità provinciale, ma date le sue caratteristiche risponde in modo coerente agli indirizzi operativi riguardanti le Aree di Riqualificazione Morfologica. Per esse il PTC, infatti, prevede di attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi esistenti attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo e la creazione di margini ben identificati oltre al massimo riutilizzo degli edifici esistenti e a opportune schermature arboree.

La definizione del margine urbano, in questo caso tessuti esclusivamente produttivi e artigianali, rispetto alla campagna circostante, è definita attraverso l'uso di sistemazioni arboree mediante essenze autoctone.



Tav.3 Morfologia Territoriale, PTC 2010

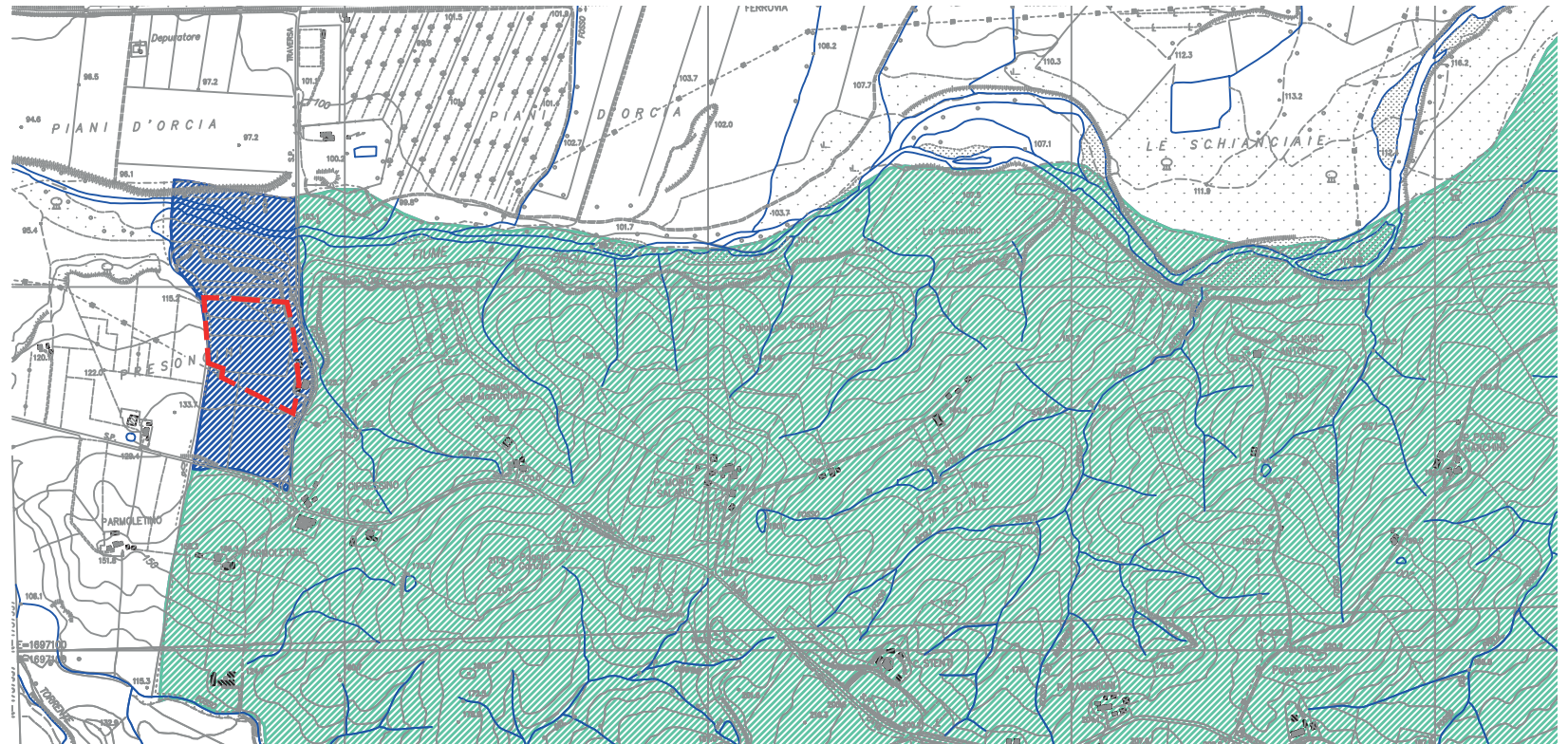
Piano Strutturale (PS)

L'area interessata dall'ipotesi di trasformazione è ricompresa dal Piano Strutturale vigente all'interno del **Sistema di Paesaggio "L'Agro di Cvitella" (R8), Sottosistema di Paesaggio "Le Valli di Paganico" (CP2.2)** la cui disciplina è definita all'art. 51 delle NTA.

L'intervento proposto non contrasta con le azioni di tutela e i criteri di trasformazione individuate dal PS all'art.51 delle NTA.

Il PS, infatti, stabilisce che l'unica vocazione strategica possibile per tale ambito è quella connessa alla presenza dell'insediamento produttivo purchè ne sia limitato l'impatto paesaggistico e ambientale. Il PS, inoltre, oltre la conferma del PUA per la parte non ancora attuata e fatta salva dal RU vigente, esclude ulteriori incrementi dell'area e stabilisce la necessità di una schermatura dell'area verso la viabilità provinciale.

L'area in cui si prevede il completamento dell'insediamento a carattere produttivo e artigianale, data la sua localizzazione, è esterna al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art.224 della LR 64/2005.



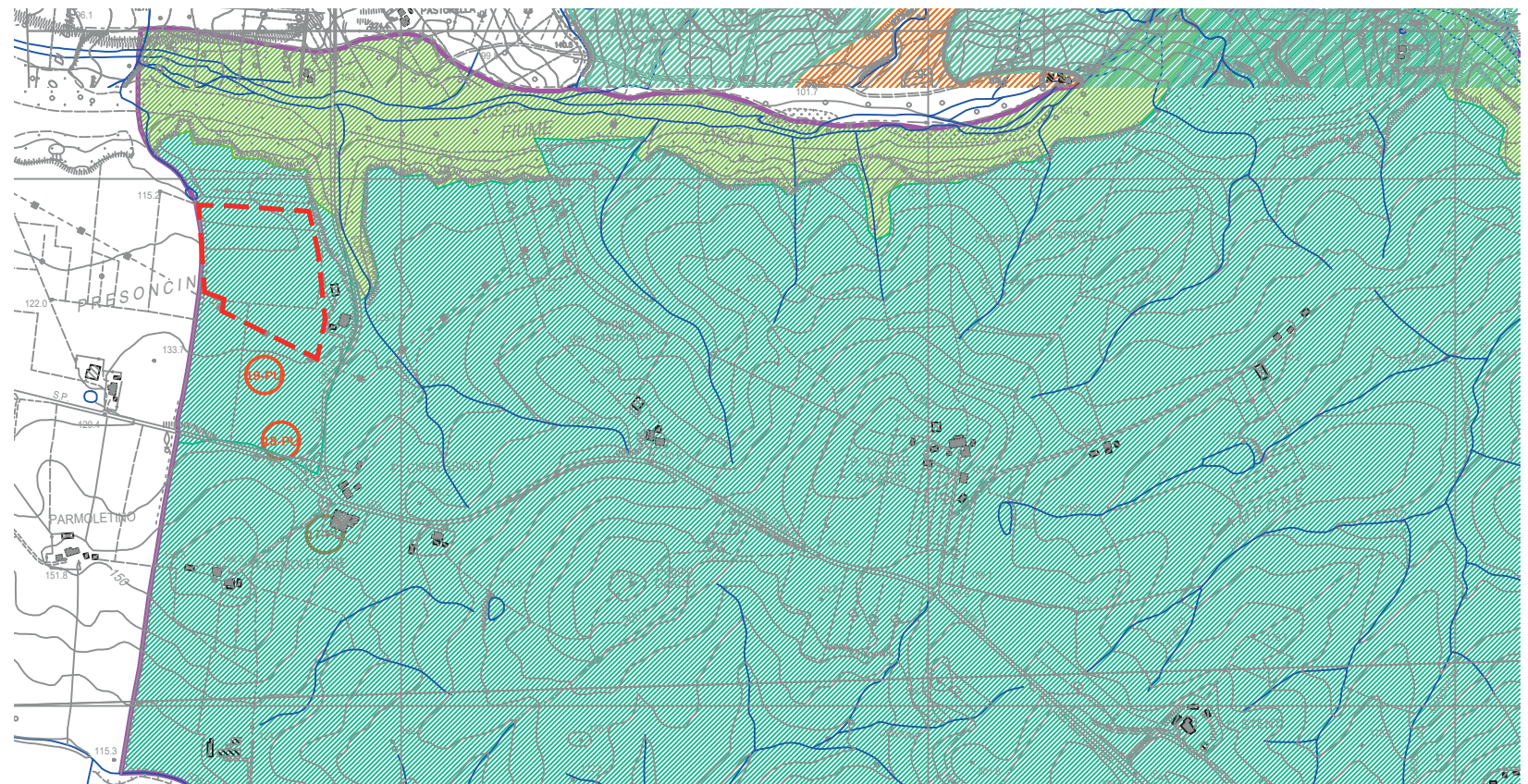
Tav.01 b - I Sistemi territoriali, Piano Strutturale

Regolamento Urbanistico

L'area in oggetto è normata dal Regolamento Urbanistico vigente come sotto indicato:

- È ricompresa all'interno dell'**Ambito della produzione agricola** (Titolo IV, cap.3 delle NTA) e all'interno della **Zona ad agricoltura sviluppata (Z.A.S.) dei Poggi di Montenero e Valli di Paganico** (art.74 delle NTA).
- L'area è ricompresa fra le **Aree a destinazione speciale nel territorio aperto** (art.75 delle NTA) e disciplinata dalla **Scheda Norma 19-PU** "Completamento area industriale Orcia 1", che conferma le norme del PUA approvato con Del.C.C. .53 del 18/09/1997, escludendo ogni ulteriore ampliamento. Stabilisce, inoltre, che la realizzazione del secondo stralcio del PUA deve prevedere una schermatura dell'area verso la viabilità provinciale che la contorna da due lati.

L'intervento proposto conferma la previsione di completamento dell'area produttiva previsto dal RU vigente e quindi la perimetrazione del PUA approvato nel 1997, per la parte non ancora attuata.

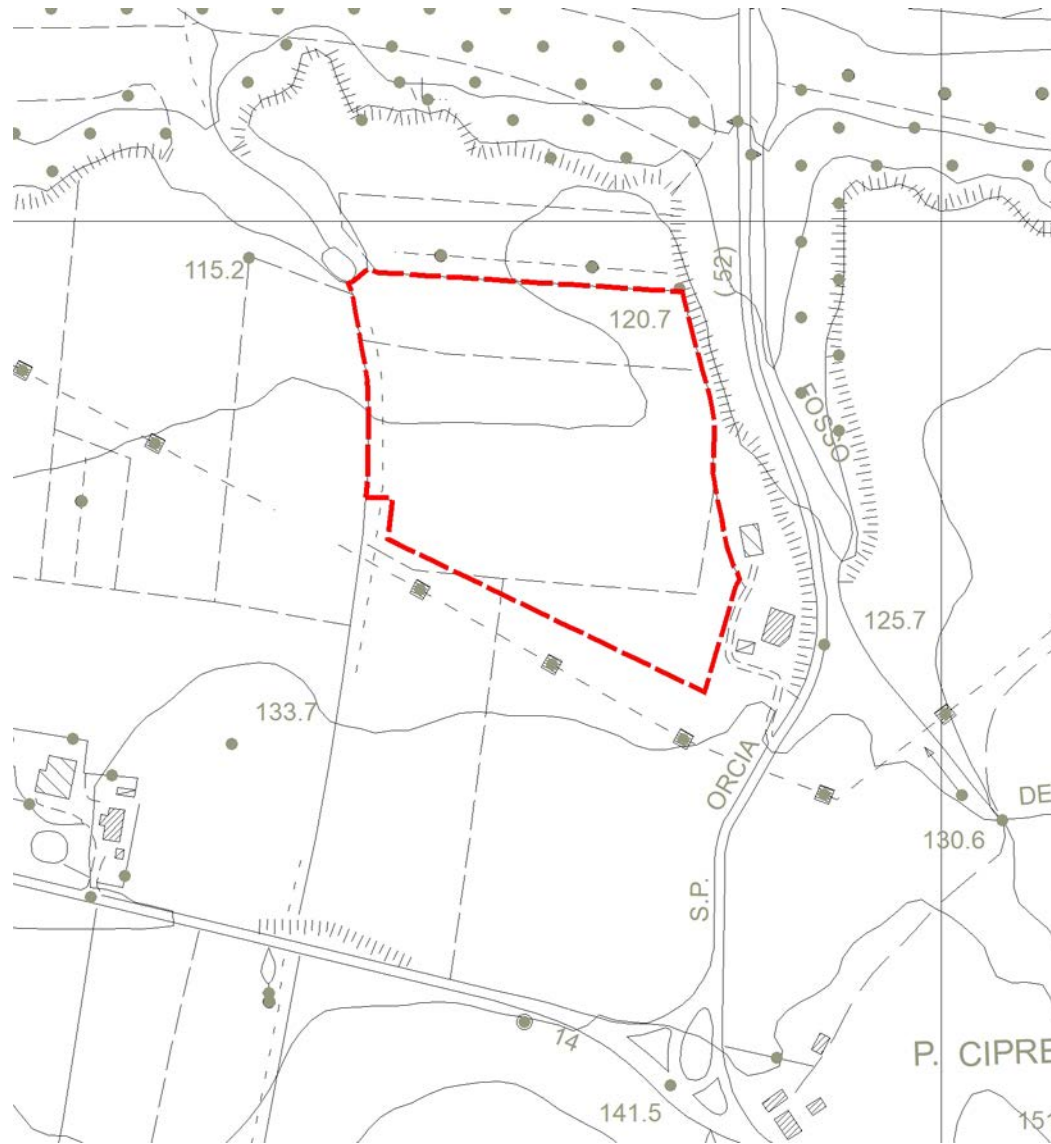


Tav.01 b - Ambiti e zone del territorio aperto, Regolamento Urbanistico

PROGETTO

TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTO:

Completamento dell'Area produttiva "Orcia 1" mediante conferma della previsione non ancora attuata del PUA approvato con Del. C.C. n.53 del 18/09/1997 e senza ulteriori ampliamenti.



CTR 2k, anno 2005, scala 1:5.000 (Regione Toscana,
<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>)

 Area interessata dall'ipotesi di trasformazione

Il PRG aveva destinato l'area in esame allo sviluppo di un polo di carattere produttivo e artigianale da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo articolato in due stralci e poi approvato con Del. del C.C. n.53 del 18/09/1997. Il Regolamento Urbanistico approvato nel 2006 ha fatto salva la previsione del PUA allora ancora vigente e attuato soltanto in parte (1° stralcio). Il secondo stralcio del PUA, tuttavia, non ha trovato attuazione nel corso degli anni di vigenza del Regolamento Urbanistico a causa anche della crisi economica degli ultimi dieci anni.

L'Amministrazione Comunale intende confermare la scelta di qualificare l'area quale ambito a carattere produttivo, attraverso il completamento della parte del PUA non ancora attuata ed escludendo ogni ulteriore ampliamento rispetto a tale perimetro.

Destinazione d'uso di progetto

Produttiva e artigianale

Parametri dimensionali di previsione

Superficie fondiaria (Sf): 49.892 mq

Rapporto di Copertura fondiario (Rc): max 50%

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

Indirizzi per il progetto

- i nuovi volumi non potranno superare in altezza gli edifici esistenti;
- si dovrà provvedere a schermare i nuovi volumi al fine limitare l'impatto paesaggistico e ambientale rispetto al contesto di riferimento;
- si dovrà prediligere la distribuzione compatta degli edifici e la creazione di margini ben identificati