

Regolamento Urbanistico – scheda APA 08

UTOE

ACQUAVIVA

Ambito

Città Produttiva (CP)

DM 1444/68

Zona Territoriale Omogenea “D”

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto

Descrizione del contesto

L'area dell'intervento è di forma pressoché triangolare e posta all'estremo sud dell'area interclusa fra Autostrada A1 e la ferrovia Siena – Chiusi.

Il terreno è pianeggiante e si estende per circa mq. 86.100.

Obiettivo del Progetto

La presente variante fa propri i temi della scheda del R.U. originario.

Quindi la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, vista la delicatezza dell'ambito dal punto di vista infrastrutturale e paesaggistico, obbliga a particolari attenzioni progettuali.

Sarà per questo necessario prevedere fasce di ambientazione paesaggistica per compensare la presenza dell'autostrada e della ferrovia. Il progetto è visto come start-up della ampia zona comprendente anche la scheda A PA 09 che, pur in continuazione, si estende verso Montepulciano Stazione. Per tutta l'area risulta fondamentale il raggiungimento di elevati standard di qualità architettonica ed energetica degli edifici e la sinergia tra le produzioni.

Gli interventi di nuova viabilità dovranno risultare coerenti con lo schema generale proposta dal Regolamento Urbanistico, che prevede la realizzazione di un nuovo casello autostradale con innesto in una rotonda a 5 bracci. L'area per questo include le zone che dovranno essere cedute all'amministrazione comunale per la sua realizzazione.

Materiali del Progetto

Si dovrà porre particolare attenzione alla forma architettonica e tipologica nonché alla qualità dei materiali e dei dettagli costruttivi i quali dovranno tenere conto dell'efficienza del loro ciclo produttivo sia nella loro fase di realizzazione che di gestione; si dovranno preferire strutture edilizie che fanno riferimento all'edilizia sostenibile curando in particolar modo gli aspetti estetici e paesaggistici dell'insieme (dettagli costruttivi, qualità delle superficie pavimentate, privilegiando quelle drenanti, recinzioni, aperture...)

Al fine di mitigare le relazioni percettive fra il paesaggio agricolo circostante e la nuova area produttiva si dovrà mantenere inedita una fascia di 30 metri dall'autostrada e di ml. 15 lungo la ferrovia Siena – Chiusi.

In queste fasce di ambientazione dovranno essere messe a dimora alberature e/o siepi per mitigare e abbattere le polveri ed i rumori e ridimensionare gli impatti visivi. Le alberature e gli arbusti da impiegare dovranno essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Anche le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate con alberature caducifoglie al fine di prevederne l'ambientazione e l'ombreggiamento con possibilità di inserimento di pensiline per sostegno di pannelli fotovoltaici per uso pubblico e privato.

Gli edifici e i piazzali dovranno prevedere sistemi di stoccaggio delle acque e bacini di accumulo di acque di prima pioggia. Bacini di raccolta delle acque con funzioni compensazione idraulica e antincendio potranno essere realizzati nelle fasce di ambientazione paesaggistica e, in questo caso, piantumate con specie igrofile.

Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla L.R. 1/2005.

La realizzazione degli interventi edificatori nei singoli lotti dovrà essere successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase delle: strade, aree a verde, parcheggi, pubblica illuminazione, fasce di mitigazione; allacciamento alle reti tecnologiche.

Il piano attuativo dovrà prevedere il corretto dimensionamento:

- Della viabilità con inserimento nella strada provinciale di Via del Santo e, se occorre, anche tramite realizzazione di rotatoria idonea ad eliminare tutti i rischi con il vicino passaggio a livello. Nella parte finale della strada, previsione di corretto inserimento nella futura rotatoria per il casello autostradale.
- Dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, con possibilità di inserimento di pensiline per sostegno di pannelli fotovoltaici per uso pubblico o privato.
- Delle aree a verde pubblico o di uso pubblico e fasce di mitigazione che potranno essere assegnate ai privati per il mantenimento.
- In conformità con l'art. 54 delle NTA generali del R.U. per la fascia di rispetto ferroviaria potrà essere chiesta deroga all'autorità competente per ridurre la fascia stessa fino a ml. 15 per parcheggi, strade, verde e opere di urbanizzazione in genere.
- Della pubblica illuminazione
- Dell'allacciamento alle reti tecnologiche per il sistema di smaltimento acque reflue ed acqua potabile. Per i sistemi di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento potranno essere utilizzati vari sistemi e fonti da prevedere nel Piano attuativo stesso.

FATTIBILITÀ

Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

DIMENSIONAMENTO

Superficie opere di urbanizzazione primaria:

Superficie territoriale oggetto di Schedatura mq. 86.100

Superficie territoriale da cedere all'Amministrazione comunale mq. 12.000

Superficie territoriale oggetto di Piano Attuativo mq. 74.100

SUL totale di nuova edificazione mq. 9.000

E' ammesso, in aggiunta, il recupero totale della SUL proveniente dalle demolizioni di edifici esistenti, come da dimostrazione che dovrà essere data nel P. Attuativo, con destinazione produttiva

artigianale – industriale – commerciale all'ingrosso mq.

SUL produttiva artigianale – industriale – commercio all'ingrosso mq. 8.500

SUL direzionale – servizi mq. 500

Altezza massima H ml. 10

Numero massimo di piani

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici ml. 5

Distanza minima dai confini ml. 5

Distanza minima tra i fabbricati ml. 10