

COMUNE DI SOVICILLE
PROVINCIA DI SIENA

RELAZIONE TECNICA

Per la realizzazione di Variante Urbanistica al P.R.G.
In loc. Bellaria, Sovicille (SI)

I richiedenti

Il progettista



Dott. Ing. Florio Faccendi & Partners

Via P. Frajese 5, 53100 Siena – Tel/Fax 0577.45.928 – Piazza D. Alighieri 2, 58036 Roccastrada – Tel.
0564.565.596 Fax 0564.563.784

e-mail: florio.faccendi@studiofaccendi.it – P. Iva: 00817910524 – C.F: FCCFLR54H10H449T

Relazione Tecnica

L'intervento prevede la regolamentazione dell'esistente insediamento produttivo di recente formazione, destinato ad attività industriali e artigianali ad alto contenuto scientifico di Bellaria.

L'area in oggetto si sviluppa ad Est delle frazioni di Torri e di Stigliano, è compresa tra la strada Provinciale del Pian di Rosia (n°99), il fosso Canale e il fosso del Busso e si estende fino al fosso del Mulinello interessando quindi una zona di alto pregio ambientale.

L'area oggetto della variante urbanistica è identificata attualmente nel vigente P.R.G. del Comune di Sovicille con destinazioni d'uso di – **“Attività Industriali e di Ricerca”** ed è normata dalle schede n° **30 MM** e **30 a MM**.

Parte della superficie prevista nello strumento urbanistico vigente nella scheda 30 M M è di proprietà delle Società GSK Vaccines e risulta già largamente edificata attraverso una programmazione unitaria di cui abbiamo tenuto conto nella redazione di presente programma di utilizzazione. Nello specifico Chiron, allora proprietaria, presentava, per l'area in proprietà, in data Gennaio 2000 un Piano Unitario approvato dalla CEI in data 2 Marzo 2000 dove è stato dimostrato il rispetto degli standards urbanistici per l'area in proprietà. La Restante superficie prevista nello strumento urbanistico sopra richiamato comprende due proprietà solo parzialmente edificate ed urbanizzate, la Philogen S.p.a. e la Bayer H.M. S.r.l., oltre ad un piccolo appezzamento di proprietà ENEL su cui sorgono due cabine e un piccolo appezzamento privato ad uso agricolo. Su tali proprietà, nel 2004 veniva approvato Un Progetto Unitario presentato da Bayer che fissava gli standard urbanistici e le tipologie edificatorie della proprietà Bayer facendo quindi sintesi di tutta l'area.

La presente analisi ha lo scopo di dimostrare il corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi e la corretta integrazione con quelli esistenti.

A partire dai piani attuativi sopra richiamati e solo parzialmente realizzati, nella tavola n° 3 è stato riprodotto il risultato di uno studio che a partire dai fabbricati già realizzati

e dalle infrastrutture esistenti ha aggiornato la previsione urbanistica con rappresentati indicativamente i volumi futuri da realizzare per il completamento del comparto di proprietà GSK Vaccines S.r.l. e quelli che potrebbero venire potenzialmente edificati dalle altre due proprietà Philogen S.p.a. e la Bayer H.M. S.r.l.,

Nella disposizione indicativa dei nuovi volumi abbiamo tenuto conto dell'allineamento dei fabbricati principali esistenti lungo la strada, che riprendono quelli presenti nel vecchio P.U. Bayer approvato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle pertinenti per la zona ed in particolare si prevedono attività industriali e di ricerca, quindi le nuove edificazioni avranno tipologie similari a quelle dell'edificato esistente e lo stesso linguaggio formale.

I materiali da impiegarsi nelle finiture delle nuove edificazioni saranno gli stessi di quelli già presenti nell'area, le cromie delle facciate e delle coperture saranno in armonia con l'edificato esistente.

La verifica del corretto inserimento del progetto nella zona di è dimostrato dalle sezioni ambientali riportate nella tavola n° 4, dalla quale si evince che Le altezze massime previste non andranno ad impattare, dalla pianura, le vedute di interesse paesaggistico verso Torri e Stigliano, una delle criticità

Le nuove edificazioni, così come la nuova viabilità non andranno in alcun modo ad interessare l'attuale reticolo idrografico.

Gli interventi ammessi costituiranno un'opportunità per riqualificare gli argini dei corsi d'acqua con l'integrazione della vegetazione ripariale, come suggerito dal P.T.C.P.

Con le considerazioni sopra esposte si ritiene quindi che la variante non incida negativamente sugli aspetti del vincolo da tutelare

Come prescritto dall'attuale scheda di P.R.G. e indicato nell'art. 30 del P.S. tutta l'area sarà bordata da idonea alberatura nelle essenze riportate nelle norme tecniche allegata alla variante.

Le nuove alberature previste lungo l'argine del Fosso del Mulinello, costituite da essenze vegetali tipiche della zona, sia ad alto fusto come leccio e quercia, sia di tipo arbustivo come il lauro e l'alloro, andranno a costituire una schermatura sia per i volumi esistenti sia per le volumetrie di futura realizzazione.

Nella tavola n° 3 sono stati riportati i foto inserimenti dei volumi previsti in modo indicativo così come riportati nella tavola n° 1.

Alla presente si allega:

- Tav. n. 1: Sovrapposizione del P.R.G. al Catastale e foglio particellare
- Tav. n. 2: Ortofoto con limiti urbanistici e di proprietà
- Tav. n. 3: Tavola di analisi
- Tav. n. 4: Sezioni Ambientali
- Tav. n. 5: Fotoinserimenti
- Tav. n. 6: Tutela delle Acque - Reticolo dei fossi principali
- Tav. n. 7: Urbanizzazioni relative ai comparti 2 e 3

Il progettista

Ing. Florio Faccendi



Dott. Ing. Florio Faccendi & Partners

Via P. Frajese 5, 53100 Siena – Tel/Fax 0577.45.928 – Piazza D. Alighieri 2, 58036 Roccastrada – Tel. 0564.565.596 Fax 0564.563.784

e-mail: florio.faccendi@studiofaccendi.it – P. Iva: 00817910524 – C.F: FCCFLR54H10H449T