

Piano Urbanistico Attuativo Comparto TU23bis

COMUNE DI MONTERIGGIONI



LUGLIO 2019

Verifica di Assoggettabilità:
Documento Preliminare

Committente: Pacella Real Estate S.r.l.

Progetto: arch. Antonio Mugnai
arch. Roberta Ciccarelli
Intering Studio Associato di Ingegneria

Sommario

Premessa	7
1. Motivazione della procedura di assoggettamento a VAS del Piano Attuativo	8
2. Verifica di assoggettabilità a VAS: La procedura	9
3. Il Regolamento Urbanistico	9
4. Il contesto d'intervento	11
5. Caratteristiche del Piano Attuativo	18
6. La VAS del RU vigente	20
6.1. Risorsa idrica	21
6.2. Produzione di rifiuti solidi urbani	21
6.3. Produzione di reflui	21
6.4. Fabbisogni energetici	22
6.5. La scheda di analisi ambientale	22
6.6. Conclusioni	23
7. La verifica di conformità con il PTCP e con il PIT	23
7.1. PTCP	23
7.2. PIT	29
8. Individuazione dei possibili elementi di criticità	30
8.1. Gli aspetti paesaggistici	30
8.2. Altri vincoli	34
9. Effetti significativi sull'ambiente indotti dal Piano	35
10. Valutazione di sintesi	36

Premessa

La presente relazione costituisce il documento preliminare che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla Legge Regionale 10/2010 utile ad accertare preliminarmente l'assoggettabilità del Piano Urbanistico Attuativo per l'area di trasformazione Tu23bis a valutazione ambientale strategica (VAS). Esso è redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente della variante al P.S. e al R.U. secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla stessa legge, ovvero:

1. Caratteristiche del piano o programma tenendo conto dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali relativi al piano o programma;
 - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli impianti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura trasfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - i. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - ii. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - iii. dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

1. Motivazione della procedura di assoggettamento a VAS del Piano Attuativo

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il decreto legislativo n° 152/2006 recante “Norme in materia ambientale”. La Regione Toscana ha provveduto a sua volta a disciplinare la materia con legge regionale n° 10/2010. La suddetta legge regionale stabilisce gli ambiti di applicazione della procedura di VAS all’art. 5 e nello specifico, al comma 4 bis (Comma aggiunto con LR 30 dicembre 2010, n. 69 , art. 1) stabilisce che: “per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell’articolo 12, comma 6 del D.lgs.152/2006.

Tale norma richiamata stabilisce che “la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all’articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull’ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Ancora il comma 2 dell’art. 5bis della LR 10/2010 stabilisce che: “non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano- volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Dalla lettura delle norme sopra riportate consegue che non sussiste un obbligo per il Piano Attuativo quando conforme al piano generale – o come nel caso in questione al RU -, ove quest’ultimo sia stato sottoposto a VAS e definisca tutti gli elementi sopra riportati.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, che risulta essere lo strumento normativamente sovraordinato al presente Piano Attuativo, è stato sottoposto a procedimento di VAS ai sensi della suddetta legge regionale 10/2010, nell’ambito della redazione della Variante di assestamento al PS e Variante generale al RU redatta nel 2014. Nello specifico, sempre nell’ambito del procedimento di VAS e della redazione della suddetta Variante, sono state inoltre redatte delle puntuali schede di analisi ambientale (allegato 4) che contengono la valutazione degli effetti delle previsioni urbanistiche sulle componenti ambientali, cioè l’analisi degli effetti indotti sull’ambiente dalle previsioni urbanistiche della Variante al Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. Tra le previsioni sottoposte ad analisi risulta anche la previsione relativa al presente Piano Attuativo, cioè l’area di trasformazione TU23 bis. Tale analisi è riscontrabile alle pagine 92, 93 e 94 dell’allegato 4.

Pertanto, lo strumento normativamente sovraordinato al Piano Attuativo in oggetto, il RU vigente, è già stato sottoposto a procedimento di VAS, anche con puntuale riferimento all’intervento TU23 bis, sia nel

Rapporto Ambientale che, più dettagliatamente, nell'allegato n.4. Inoltre esso definisce gran parte degli elementi indicati nella norma suddetta ed in particolare all'art. 31 "aree di trasformazione Urbanistica (TUN)" nella relativa scheda definisce: l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi, i contenuti tipologici degli interventi.

Da tale analisi puntuale emergono pertanto delle possibili carenze del RU sotto l'aspetto dei contenuti planovolumetrici e costruttivi e dei limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni.

Per tale motivo pertanto viene attivata la procedura di assoggettabilità a Vas per il Piano Attuativo in oggetto, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n° 10/2010, con la precisazione che, in applicazione dei disposti di cui all'articolo 12, comma 6 del D.lgs.152/2006, in questo caso "la verifica di assoggettabilità a VAS si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati."

2. Verifica di assoggettabilità a VAS: La procedura

Il presente Documento Preliminare, ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L.R.T. 10/10 e s.m.i, dovrà essere trasmesso, su supporto cartaceo ed informatico, all'Autorità Competente per la decisione circa l'assoggettabilità a VAS.

L'autorità competente, entro 10 giorni, avvia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne i pareri che dovranno essere espressi entro i termini di legge. L'autorità competente, tenuto conto dei contributi pervenuti e secondo le modalità stabilite dall'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., provvederà ad emettere il provvedimento di verifica, verificando se il presente Piano Attuativo possa effettivamente avere impatti negativi sull'ambiente definendo, se necessarie, le opportune prescrizioni.

3. Il Regolamento Urbanistico

Lo strumento normativamente sovraordinato al Piano Attuativo in oggetto è rappresentato dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni.

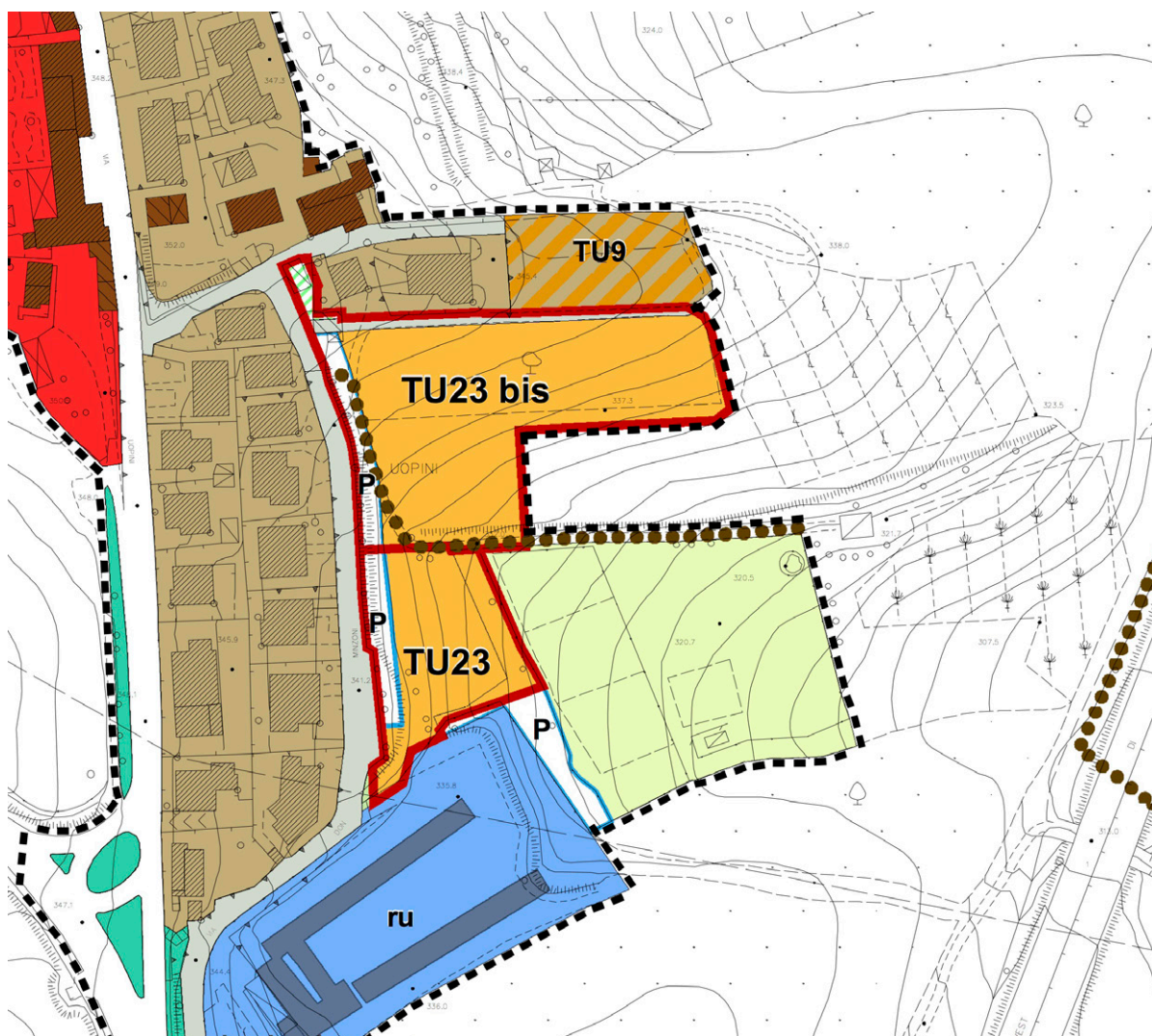
Il primo RU di Monteriggioni è stato approvato in data 14.07.2006 a seguito dell'approvazione del relativo Piano Strutturale in data 20.04.2004. Successivamente, è stata approvata la variante generale sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico in data 18/04/2009. Nel dicembre 2017 è stata approvata una Variante normativa al Regolamento Urbanistico che costituisce oggi la norma in vigore cui riferirsi con il presente Piano Attuativo.

Il Regolamento Urbanistico prevede il ricorso alle cosiddette Aree di Trasformazione Urbanistica che riguardano *"aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate al consolidamento del ruolo del-*

le frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine ed alla riqualificazione ambientale e paesistica”.

Per ciascuna area il Regolamento Urbanistico *“definisce le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari.”*

Tra le aree previste dal RU rientra la TU 23bis – Località Uopini – Via Don Minzoni, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo.



La norma prevede che *“il progetto da attuare con intervento diretto o diretto convenzionato, con progetto unitario convenzionato o con piano attuativo dovrà essere esteso all’intero comparto individuato nelle tavole in scala 1/2000 dell’uso e disegno del suolo”.*

Le prescrizioni previste dalla scheda TU23bis cui si è uniformato il presente Piano Urbanistico Attuativo sono le seguenti:

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO: edificazione in area di espansione del tessuto edilizio esistente di recente formazione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento a Piano Attuativo.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN 1.650; SUL 1.900 mq, Vm mc 5.700, n° dei piani massimo 2 fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) seminterrati.

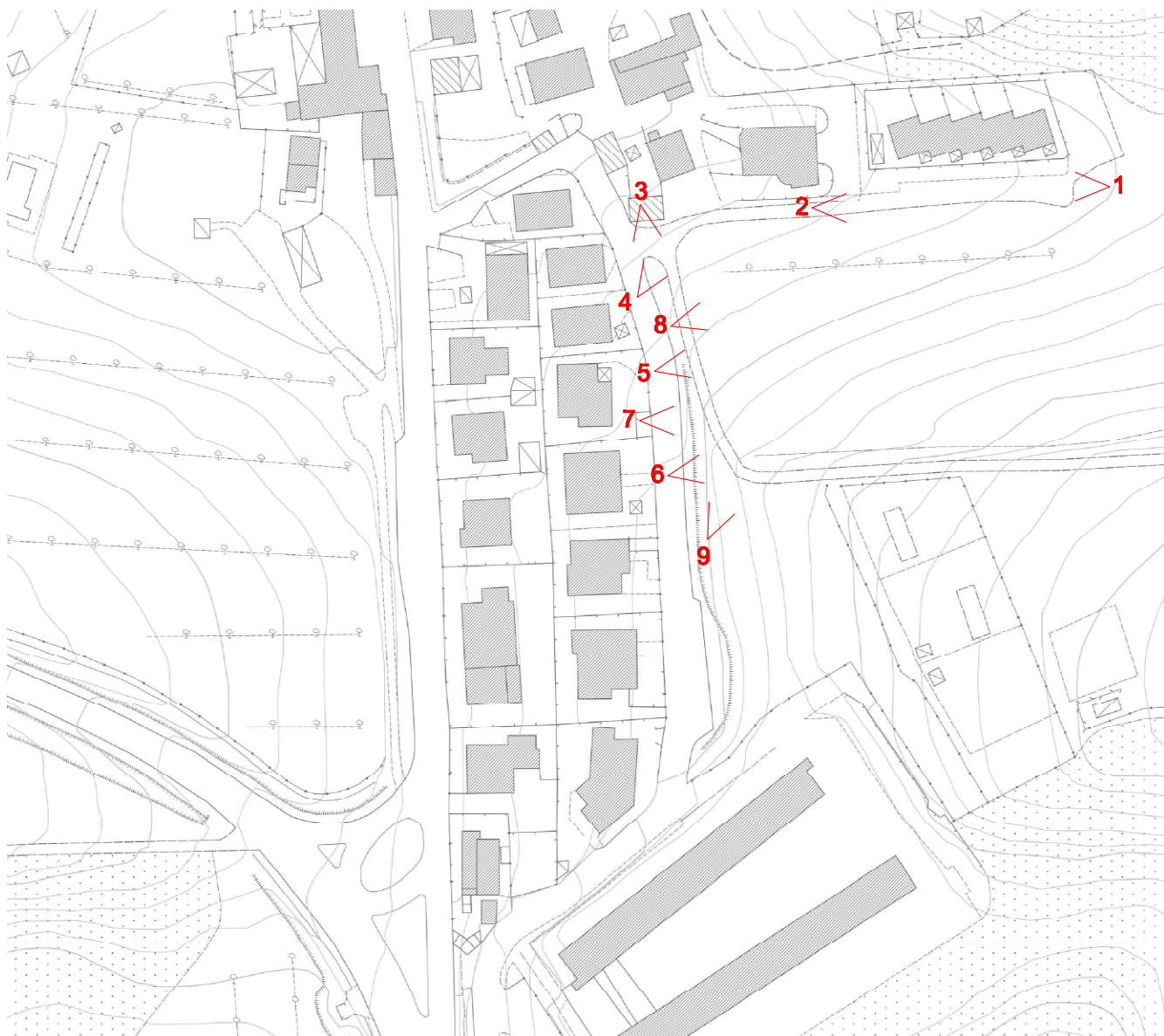
PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'edificazione potrà avvenire esclusivamente al di fuori dell'area interessata dal vincolo cimiteriale. Nel comparto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici nella misura almeno di 600 mq a parcheggio e di 700 mq a verde pubblico. L'intervento dovrà essere destinato ad edilizia libera. Sono riconosciuti validi i contenuti della Convenzione già stipulata con l'Amministrazione in merito alla strada esistente a nord del comparto che consente anche l'accesso al comparto TU9.

4. Il contesto d'intervento

L'area di intervento è sita nel Comune di Monteriggioni, in località Uopini, una frazione posta ai margini del confine comunale e prossima a quello del Comune di Siena.

Si tratta di un contesto a vocazione quasi esclusivamente residenziale. Il quartiere di Uopini nasce tra gli anni '60 / '70, presentandosi oggi pressappoco nella stessa configurazione, almeno per la parte residenziale.





La frazione di Uopini è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale 119 che si innesta sulla Cassia poco dopo la località Braccio, provenendo da Siena. Proseguendo oltre Uopini la Strada Provinciale si arriva alle Badesse, altra frazione a destinazione prevalentemente produttiva sita nel Comune di Monteriggioni e sede di una piccola Stazione Ferroviaria sulla linea Siena-Empoli-Firenze.

L'insediamento residenziale di Uopini si sviluppa lungo un crinale che ad est si affaccia sulla superstrada Siena- Firenze.

L'area di intervento TU23 bis prevista dal RU si colloca sul margine est del crinale, assecondando un nuovo insediamento recente costituito da un edificio residenziale bi/tri familiare e da alcune case a schiera di due piani. L'edificio di nuova previsione si disporrà con il suo asse longitudinale, parallelamente alle case a schiera, costituendo così il logico completamento del tessuto esistente organizzato lungo la nuova strada di lottizzazione.











5. Caratteristiche del Piano Attuativo

Il progetto riguarda un'area a destinazione residenziale prevista dal vigente Regolamento Urbanistico di Monteriggioni, finalizzata "al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine ed alla riqualificazione ambientale e paesistica"

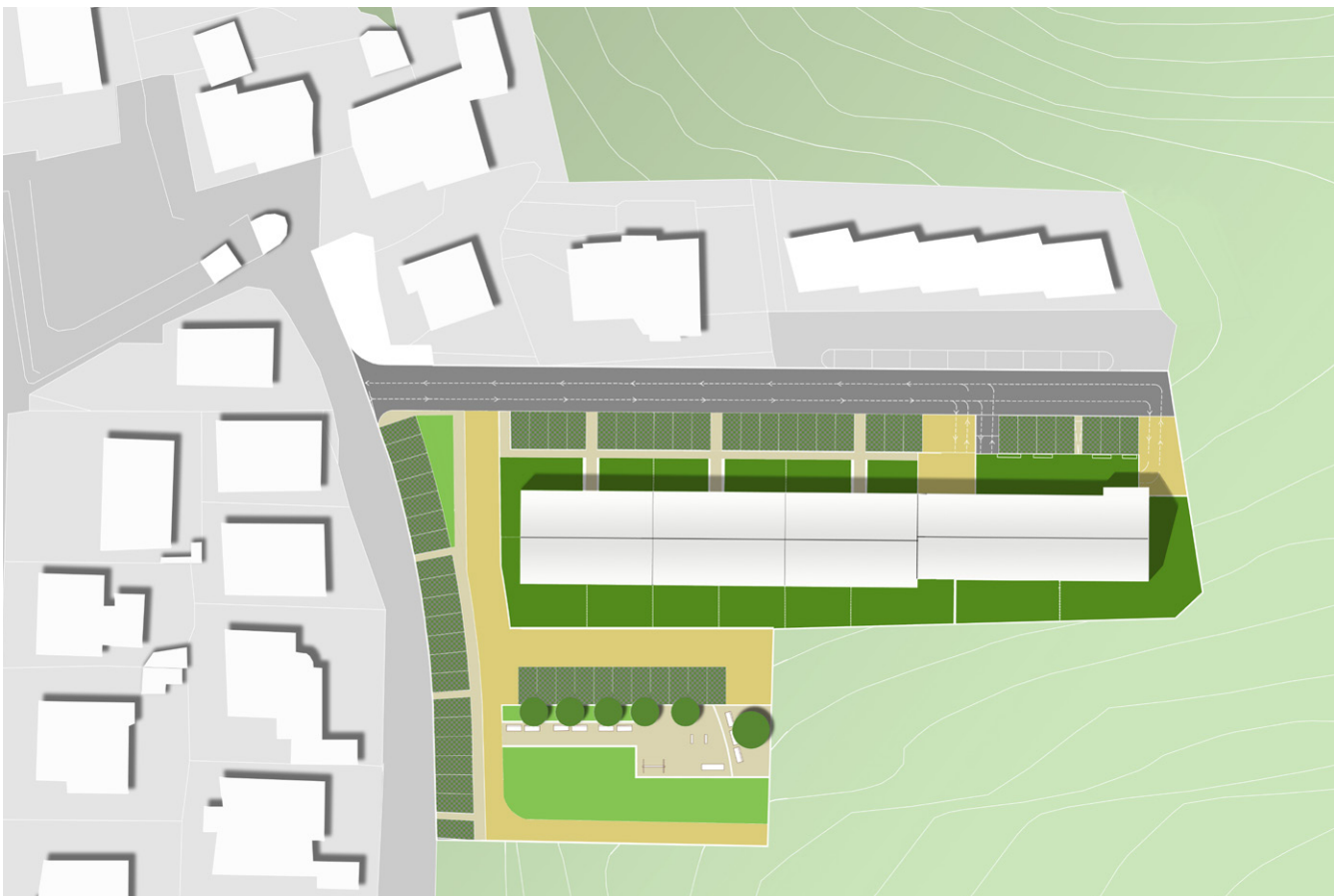
Il Regolamento Urbanistico per ciascuna area ha definito "le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari."

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è individuata dal Regolamento Urbanistico come TU 23bis – Località Uopini – Via Don Minzoni.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale posto parallelamente alla strada interna di lottizzazione già esistente e con identica giacitura rispetto al nuovo e recente edificio residenziale realizzato a monte della suddetta strada.

Il nuovo edificio proposto si adagia sul terreno assecondandone l'andamento orografico e "scalettando", di conseguenza, i quattro distinti corpi di fabbrica in cui è articolato.

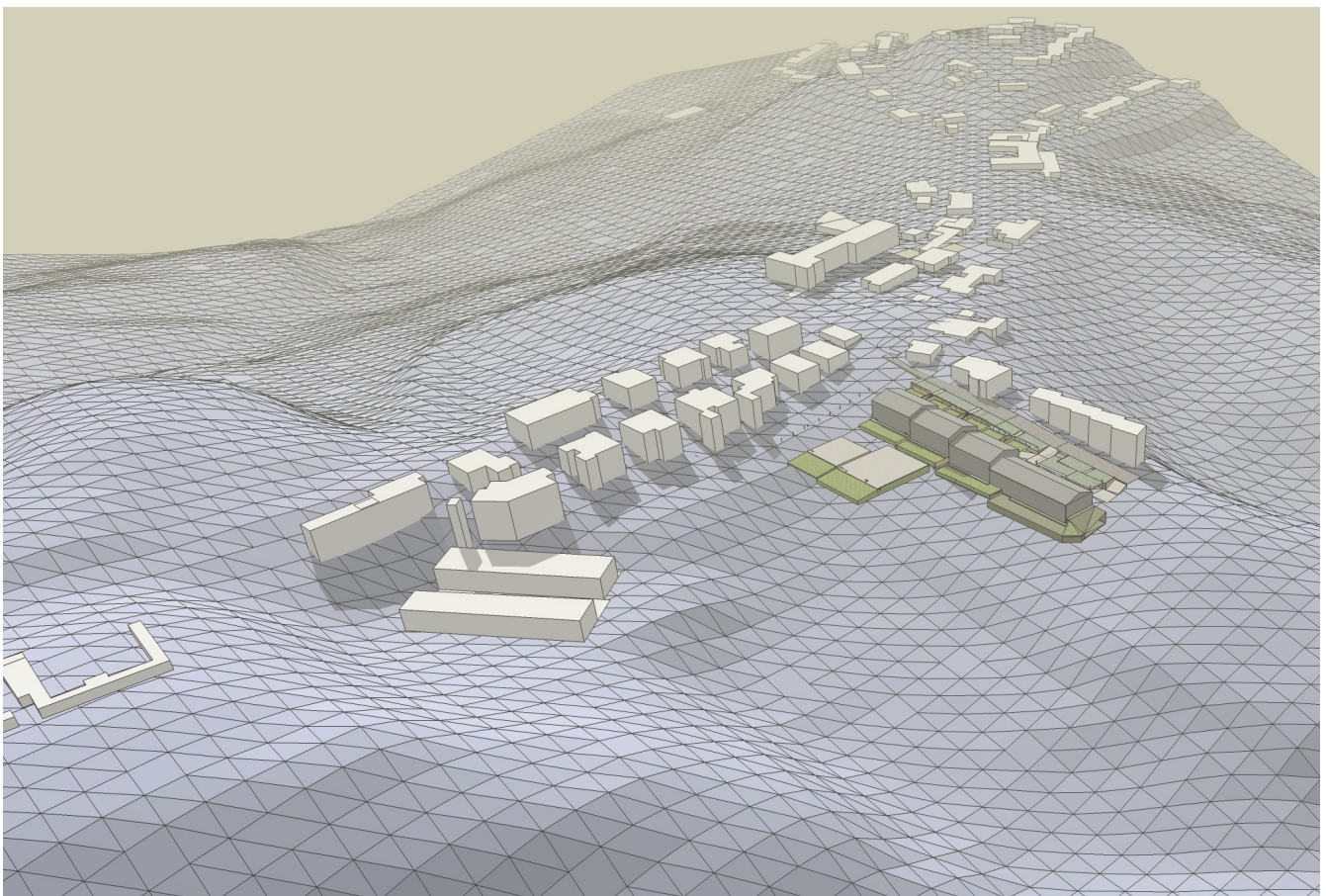
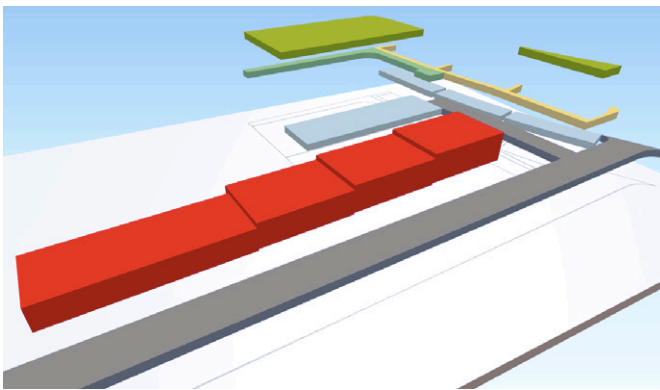
Le tipologie adottate e consentite dal Piano Attuativo sono quelle in linea o a schiera per due piani fuori terra. E' previsto il ricorso a garage e locali accessori (magazzini e cantine) del tipo seminterrato.



Il Piano contiene e riporta il progetto di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. Si tratta della nuova strada di lottizzazione, dei parcheggi pubblici, del verde pubblico attrezzato e di alcuni percorsi pedonali.

Per quanto riguarda i percorsi meccanizzati il nuovo edificio residenziale predisporrà gli accessi carrabili ai parcheggi privati ed alle autorimesse interrato mediante la strada di lottizzazione già esistente e realizzata nell'ambito del precedente intervento residenziale frontostante, già più volte citato. L'accesso ai parcheggi pubblici avverrà invece, per quelli lungo strada, direttamente dalla via Don Minzoni, mentre per quelli adiacenti l'area a verde pubblico, ci si avvarrà di una nuova ed apposita strada a fondo chiuso che, oltre a servire all'accesso carrabile dell'area a verde, costituisce anche il raccordo con la viabilità di campagna, garantendo una servitù di passaggio e di accesso ai campi ed agli orti sottostanti.

All'interno dell'area a verde pubblico è riservato un percorso di accesso alle aree agricole sottostanti che sarà realizzato con materiali drenanti e pavimentazione architettonica.



6. La VAS del RU vigente

I contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del RU vigente sono esplicitati nella “relazione di sintesi e rapporto ambientale” della Variante di assestamento al PS e Variante generale al RU del marzo 2014. Gli argomenti trattati dal citato documento sono i seguenti:

- Aspetti procedurali
- La fase di acquisizione e analisi
- Metodologia
- Obiettivi e linee guida della variante al piano strutturale
- Processo partecipativo
- Coerenza dei piani urbanistici con gli altri atti pianificatori
- Coerenza con altri piani e atti
- Rapporto ambientale
- Aspetti socio-economici
- Criticità ambientali e le emergenze ambientali
- Valutazione degli effetti ambientali
- Misure di mitigazione e monitoraggio

Comune di Monteriggioni

Provincia di Siena

Fase Approvazione

**Variante di assestamento al Piano Strutturale e
Variante generale al Regolamento Urbanistico**

Valutazione Ambientale Strategica

Relazione di sintesi e Rapporto ambientale

Arch. **Giovanni Parlanti**
Coordinatore della Valutazione

Pian. Jr **Emanuele Bechelli**
Elaborazione grafica

Marzo 2014



Piano Strutturale - Regolamento Urbanistico

Comune di Monteriggioni

Provincia di Siena

Fase Approvazione

**Variante di assestamento al Piano Strutturale e
Variante generale al Regolamento Urbanistico**

Valutazione Ambientale Strategica

Schede di Analisi Ambientale
Allegato 4

Arch. **Giovanni Parlanti**
Coordinatore della Valutazione

Pian. Jr **Emanuele Bechelli**
Elaborazione grafica

Marzo 2014



Piano Strutturale - Regolamento Urbanistico

Per quanto riguarda la valutazione degli effetti ambientali, che riveste il maggior interesse per la presente relazione di valutazione dell'assoggettabilità del Piano Attuativo alla procedura di VAS, questa è riportata al Capitolo 12 della relazione di sintesi citata, dalla quale riportiamo alcuni passaggi.

“La valutazione degli effetti ambientali è stata effettuata sul dimensionamento degli incrementi proposti nelle varianti contestuali a RU e PS, sono stati presi in considerazione aspetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana.”

“Per quanto concerne aspetti quantitativi sono stati presi in considerazione gli incrementi a carico delle risorse che possono presentare maggiori problemi. In particolare sono stati quantificati gli aumenti di:

- Fabbisogno di risorsa idrica
- Produzione di rifiuti solidi urbani
- Produzione di reflui
- Fabbisogni energetici”

6.1. Risorsa idrica

“Per la valutazione degli incrementi di richiesta di risorsa idrica sono stati utilizzati i dati reperiti nelle schede dei circondari proposte dal PTCP e riportate anche in questo documento al paragrafo 7.4.4.3 Acque per il consumo umano. Il PTCP per il comune di Monteriggioni presenta un consumo medio giornaliero per abitante pari a 339.04 l/(g*ab), il dato è stato sgravato di circa un 25% in considerazioni di possibili perdite della rete, avendo quindi un consumo giornaliero medio per abitante di 250 l/(g*ab) come riferimento per gli incrementi da variante.”

6.2. Produzione di rifiuti solidi urbani

“Per la valutazione degli incrementi di produzione di rifiuti solidi urbani sono stati utilizzati i dati reperiti nel Rapporto sui Rifiuti 2011 di APEA riportate anche in questo documento al paragrafo 7.4.7.1 Rifiuti Urbani. Il Rapporto per il comune di Monteriggioni presenta un valore di raccolta differenziata per l'anno 2010 pari al 54,34%. I dati riportati per ogni frazione merceologica (anno 2011) sono stati sommati ottenendo un valore unitario di 473.99 kg/(anno*ab) di rifiuti provenienti da raccolta differenziata. Considerando 473,99 kg/(anno*ab) il 54,34% dei rifiuti prodotti pro capite annualmente per raccolta differenziata si ha che il restante da raccolta indifferenziata è pari a 398.16 kg/(anno*ab). Sulla base di questi dati è stata stimata la produzione di rifiuti solidi urbani dovuta all'incremento di abitanti e abitanti equivalenti.”

6.3. Produzione di reflui

“Per la valutazione degli incrementi di carico per la depurazione delle acque reflue sono stati utilizzati i dati per il fabbisogno idrico pari a 250l/(g*ab). Il dato teorico di consumi per la risorsa idrica è stato poi, sgravato di circa il 25% dovuto a eventuali perdite della rete e ulteriormente moltiplicato per 0.8, in considerazione del fatto che circa l'80% dell'acqua richiesta per gli usi domestici finisce nei reflui; così come conteggiato anche in altri strumenti e atti di pianificazione territoriale.”

6.4. Fabbisogni energetici

“Per la valutazione degli incrementi di carico dei consumi elettrici sono stati presi in considerazione i dati dei consumi del 2007 estratti dal Piano Energetico Provinciale, il consumo totale indicato in kWh è stato diviso per gli abitanti all’anno 2007 per ottenere una stima, seppure approssimativa dei consumi pro capite.

Il totale di energia elettrica consumata, come riportato al paragrafo 7.4.6.1 Energia Elettrica, ammonta a 52775170 kWh/anno, se consideriamo una popolazione pari a 8609, come riportato al capitolo 7.9 Demografia, dividendo il totale per il numero di abitanti si ottiene 6130 kWh/(ab.*anno).”

6.5. La scheda di analisi ambientale



TU 23 , TU 23 bis località Uopini, via Don Minzoni (Tav C7)



Ortofoto scala 1:2000

TU 23 bis , località Uopini, via Don Minzoni		
Attività previste	Previsioni coinvolte	Grado di interazione
Residenziali	Residenziali	BASSO

Elementi di interazione	Grado di interazione indicatore			Necessità di adeguamento
	Alto	Medio	Basso	
Elementi caratteristici dell'ambiente				
Versante	X			
Area edificata marginale		X		
Terrazzamenti			X	
Aree boscate		X		
Colture di pregio		X		
Emergenze risorse				
Criticità del territorio				
Pericolosità geomorfologica		X		
Pericolosità sismica			X	
Pericolosità idraulica			X	
Norme paesaggistiche PIT/PTC		X		

Vincoli	
Vincolo paesaggistico Aree protette	SI
Vincolo Idrogeologico	SI

Mitigazioni - prescrizioni	
Elementi di compatibilizzazione	Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica
Adeguamenti	Opere di consolidamento del versante Adeguamento sistema depurazione Adeguamento rete acquedotto Adeguamento rete energia elettrica Opere di messa in sicurezza idrogeologica

6.6. Conclusioni

Le conclusioni cui si perviene con la Relazione di Sintesi della Valutazione Ambientale Strategica a supporto della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, per i soli aspetti di interesse del Piano in esame, sono le seguenti:

- “Le previsioni che comportano un consumo di suolo sono piuttosto consistenti anche se già previste nel vigente Regolamento Urbanistico.”
- “Gli interventi residenziali all’interno dei sistemi insediativi e quelli produttivi si ritiene siano sostenibili sia per gli aspetti paesaggistici che per il consumo delle risorse.”
- “Queste previsioni, prevedendo un possibile forte incremento di abitanti equivalenti, comportano significativi fabbisogni energetici, della depurazione e di risorsa idrica.”
- “Gli aspetti energetici possono essere ben risolti con una progettazione specialistica e innovativa delle strutture che prevedano anche l’utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili;”
- “quelli della depurazione sono di maggiore impegno, considerate le scarse capacità auto depurative dei corsi d’acqua;”
- “il territorio in sostanza, per questi aspetti, è capace di sopportare le modificazioni.”

Osservando le indicazioni della LR 10/2010 ed in particolare l’allegato n. 2, che riporta i contenuti che devono essere presenti nel Rapporto Ambientale, in merito alla valutazione degli effetti ambientali risultano aspetti da valutare: la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l’acqua, l’aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio.

Considerando gli elementi presi in considerazione dalla VAS del RU e quelli previsti e richiesti dalla norma, comparati alle caratteristiche del Piano in questione ed alla tipologia di intervento in esame, appare necessario valutare, ai fini dell’assoggettamento o meno alla procedura di VAS, la componente paesaggio che non sembra essere stata precedentemente trattata in modo esaustivo.

7. La verifica di conformità con il PTCP e con il PIT

7.1. PTCP

La frazione di Uopini rientra tra le cosiddette frazioni maggiori che, assieme ai capoluoghi di comune costituiscono il sistema urbano provinciale.

Nel Comune di Monteriggioni i centri individuati dal PTCP sono i seguenti:

Comune di Monteriggioni: Badesse, Belverde, Castellina scalo, Montarioso, Quercegrossa (parte), S. Martino-Tognaza, Strove, **Uopini**.

Secondo la disciplina del PTCP (art. 11.3 “Articolazione del territorio provinciale: criteri per l’uso della

risorsa e i livelli minimi prestazionali”):

- “il sistema urbano provinciale è caratterizzato da centri con armatura urbana fortemente consolidata, e dal permanere del suo rapporto forte con la rete e le identità delle città storiche”.

- “Lo sviluppo residenziale, produttivo e dei servizi si ancora prioritariamente all’armatura urbana esistente e storicamente consolidata, costituita da una fittissima rete di micro polarità di matrice storica (abitate) che costituiscono sia la permanenza dell’armatura urbana, sia una componente decisiva della struttura territoriale e della qualità paesistica.

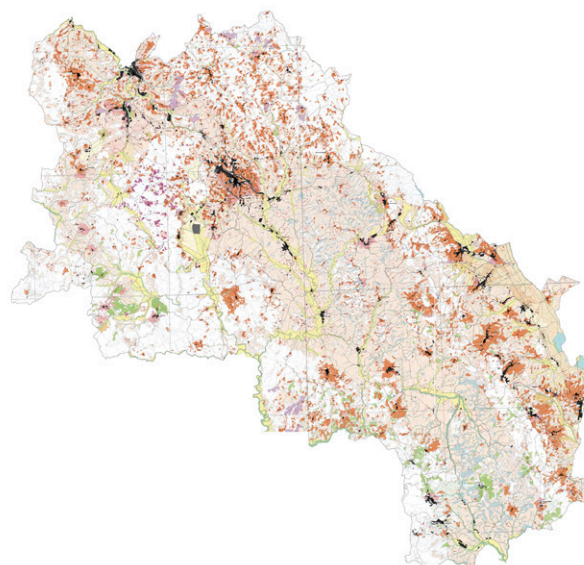
- “Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:

- assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
- subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;
- assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta



circostanti gli abitati;

- contrastare l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;
- privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;
- promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storico- architettonico;
- mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storico- architettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall'iconografia storica o dal Catasto Lorenese;
- commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica;
- limitare l'ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);
- arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale.



Nell'atlante comunale del Quadro Conoscitivo del PTCP la frazione di Uopini è ricompresa all'interno di un ambito di pertinenza dei centri urbani (vedi scheda nella pagina a fianco).

Secondo l'art. 13.12 della disciplina del PTCP:

“Le aree pertinenti al sistema urbano provinciale hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio agrario e per il rapporto tra città consolidata e territorio aperto. Esse, in quanto interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive, sono caratterizzate da una alta varietà e ricchezza, conferiscono identità ai luoghi, contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi disposti per il sistema insediativo provinciale”. (comma 1)

“Per il loro alto potenziale tali aree devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli obiettivi posti dal presente PTCP, anche ai fini del riordino urbano, per riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra abitati e trame rurali rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito agli artt.11 e 17.” (comma 4)

“Stante quanto stabilito al precedente comma, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali vi possono ammettere nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane, anche finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico, di aiuto alle politiche di contenimento di edificazione sparsa nel territorio aperto e rurale, o di rilocalizzazione di edifici dismessi sparsi in territorio rurale, secondo principi perequativi.” (comma 5)

“La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.” (comma 6)

“La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici, della mobilità elementare (pedonale e ciclabile) se occorre.” (comma 8)

“L'ammissibilità di nuova edificazione e la definizione delle funzioni sono esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali, ove occorre dimostrare l'utilità degli interventi e i loro effetti positivi quali:

- la tutela della tessitura agraria;
- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive;
- la formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati;

- il riordino (anche tramite appositi regolamenti comunali) e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell'edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano;
- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio." (comma 9)

"Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell'intervento ed estese all'ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto, la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività, censire i landmark e quanto altro necessario." (comma 10)

"Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all'interno del centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche)." (comma 11)

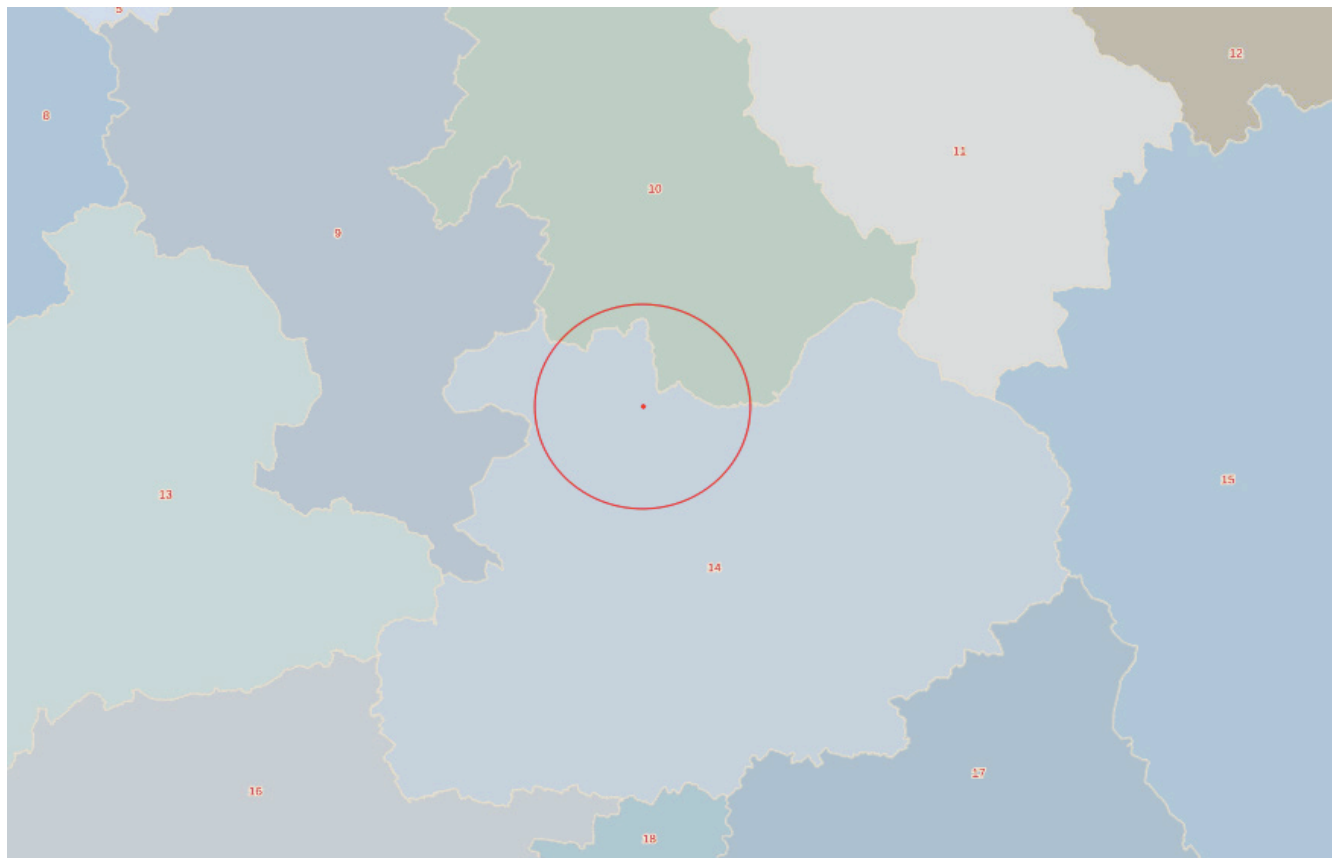
Nel contesto di intervento il PTCP, sempre attraverso l'atlante comunale segnala la presenza di due emergenze. Si tratta della "Villa Piccolomini" che viene ricompresa tra le "ville e giardini/castelli aggregati di fattoria" e "V.lla Spedaletto", anche questa ricompresa tra le "ville e giardini/castelli aggregati di fattoria".

Per entrambi i contesti la relativa scheda rileva che le condizioni dell'intorno sono "alterate" nel primo caso e "gravemente alterate" nel secondo caso. Il valore architettonico/urbanistico intrinseco e quello paesistico viene indicato come "buono" in entrambi i casi. Per tutti e due i complessi il PTCP non prevede un'area di pertinenza, limitandosi a segnalare la loro presenza.

Tra i due complessi si ritiene che solo il secondo, cioè lo Spedaletto, abbia relazioni visive con il contesto di intervento.

7.2. PIT

La frazione di Uopini, così come l'intero Comune di Monteriggioni rientra nell'ambito di paesaggio n.14 Colline di Siena.



Nella “Descrizione interpretativa Processi storici di territorializzazione” contenuta nella scheda d’ambito, analizzando il periodo contemporaneo si osserva che: “Sempre considerando le variazioni demografiche, si osserva che dal 1846, l’ultimo anno registrato dal Repetti, al 1951 la popolazione passa da 65.000 a circa 112.000, cioè più del doppio, per poi assestarsi nei decenni successivi intorno a valori inferiori, fino a meno di 104.000.” (...)

“L’andamento demografico riflette, come abbiamo visto, la tendenza a nuove forme di insediamento suburbano, testimoniata dal sorgere di nuovi quartieri-dormitorio come San Dalmazio e Uopini, Pianella, San Rocco a Pilli.” (...)

Ed ancora: “L’espansione urbana ha riguardato da prima i centri urbani limitrofi di Taverne, Monteroni, Sovicille, Rosia, San Rocco a Pilli e Castelnuovo Berardenga, poi con il potenziamento dell’E78 la pressione insediativa ha investito il territorio a nord di Siena con forti espansioni residenziali localizzate a Fornacelle, Tognazza e Uopini, (...)”

Tra gli “obiettivi di qualità e direttive” indicati dal PIT nella sezione 6: “disciplina d’uso” della scheda d’ambito n.14 si segnalano, come più attinenti all’area ed all’intervento in questione i seguenti:

Obiettivo 1, “Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico- culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici”:

“1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfregiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi inedificati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.”

“1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.”

Orientamenti:

- i processi di urbanizzazione sono da evitare lungo la viabilità principale (con particolare attenzione all'asse Siena-Firenze in direzione di Monteriggioni, alla Siena-Bettole in direzione Castelnuovo Berardenga e alla Cassia verso Monteroni d'Arbia) e secondaria (con riferimento ai tessuti residenziali isolati lungo le strade provinciali di Montevarchi e Monteaperti quali Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, San Piero)”.

“1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione”.

8. Individuazione dei possibili elementi di criticità

8.1. Gli aspetti paesaggistici

L'area oggetto di intervento ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto area di notevole interesse pubblico, così come stabilito dal Decreto Ministeriale del 29/08/1970 pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 228 del 09/09/1970.

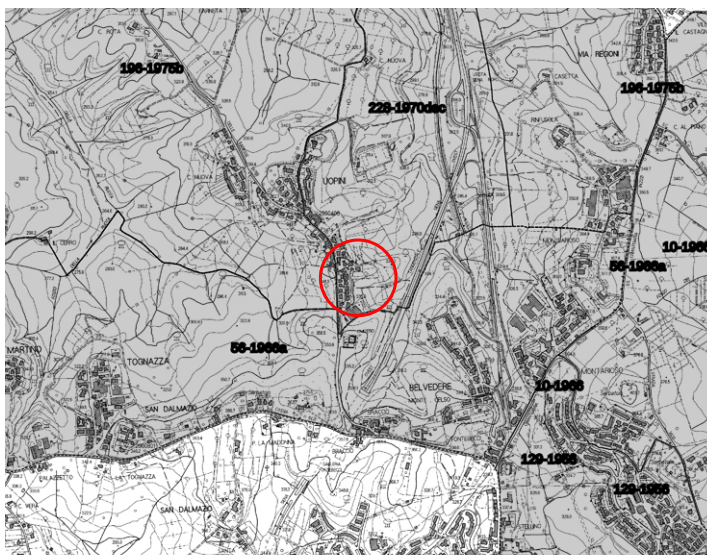
Il contesto vincolato individuato è una “Zona circostante la superstrada Siena – Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni”. (...) “la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché risulta caratterizzata da una serie di quadri naturali di grande suggestività ed offre, inoltre, innumerevoli punti di vista accessibili al pubblico dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze.”

Nella scheda di vincolo tra gli elementi di valore individuati risultano citati il Complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il Castello di Castiglion Alto e la villa Piccolomini a Uopini.

Nella “Scheda identificativa beni paesaggistici” e nella scheda della sezione 4 che contiene gli obiettivi, gli



DM 228 1970 dec
9052145 codice regionale



indirizzi e le prescrizioni relative al vincolo sono state segnalate le seguenti criticità:

“Presenza di un sistema insediativo di recente formazione che si è attestato linearmente lungo la strada provinciale delle “Badesse” a Uopini, in maniera più o meno disordinata sulla provinciale “Colligiana” e vicino allo snodo con la Superstrada Firenze-Siena nell’area produttiva del Casone o concentrato intorno allo scalo ferroviario a Castellina Scalo.”

“A Uopini lo sviluppo, a nord e a sud di Villa Piccolomini e della chiesa, di cortine residenziali attestate sulla strada provinciale, ha generato un sistema edilizio privo di qualità urbana e di servizi sociali di aggregazione.”

Tra gli elementi della percezione vengono segnalate:

“Visuali panoramiche verso il centro storico fortificato di Monteriggioni, il mosaico agroecosistemico circostante, favorite dall’andamento della superstrada la quale segue la morfologia dei rilievi attraversati; visuali panoramiche verso il complesso abbaziale di Abbazia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini, nuclei rurali sparsi.”

Tra gli “Obiettivi per la tutela e la valorizzazione-disciplina d’uso” attinenti all’area ed all’intervento in questione si segnalano:

Obiettivi

3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l’immagine della città storica fortificata di Monteriggioni e delle emergenze architettoniche (quali il complesso abbaziale di Abbazia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a

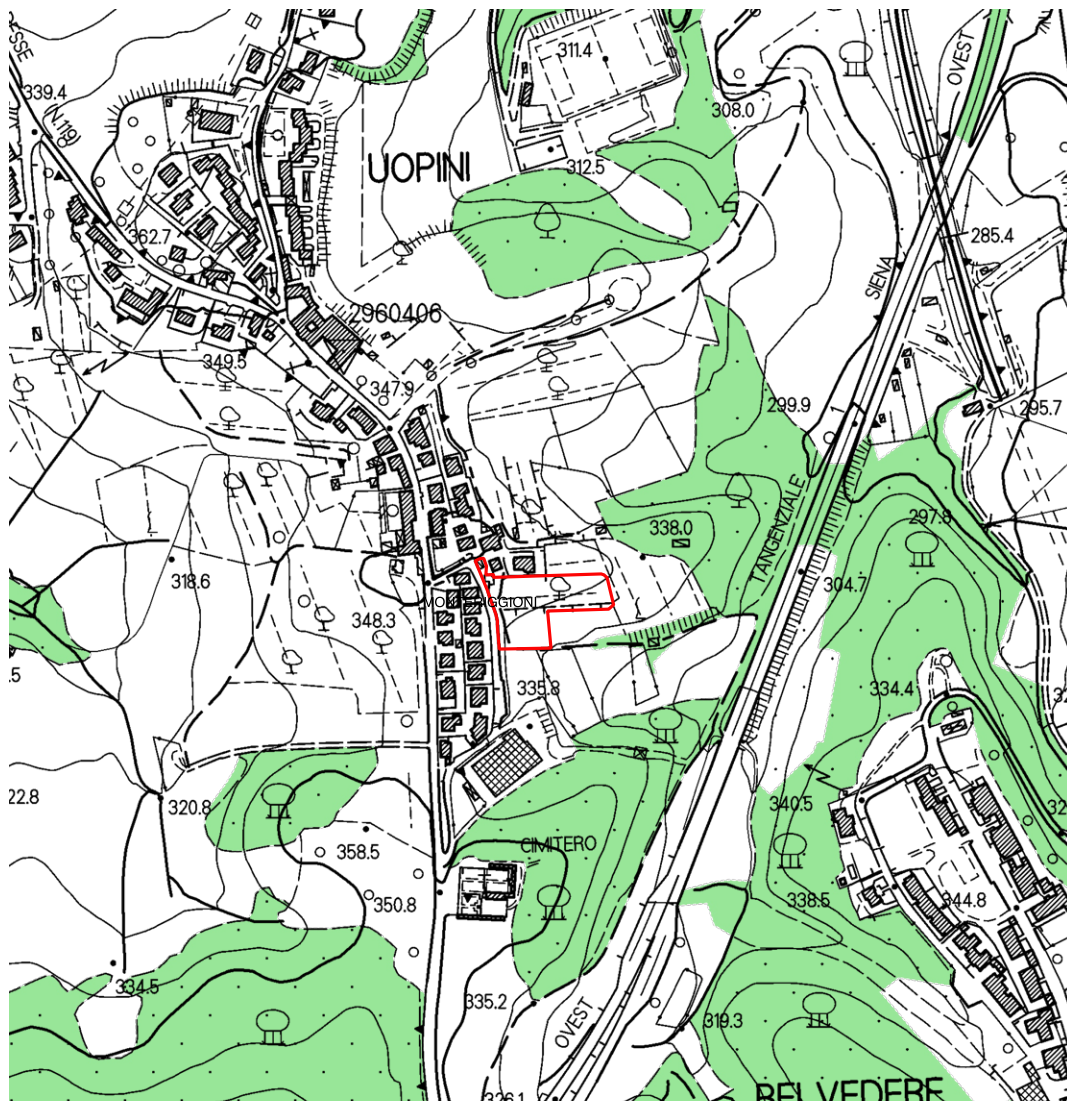
Uopini), nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

Direttive

3.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio conterminare;
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la città storica fortificata di Monteriggioni, Abbazia a Isola, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali da e verso Monteriggioni, Abbazia a Isola, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche.

Aree coperte da boschi



3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;
- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la città storica fortificata di Monteriggioni, Abbadia a Isola, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica.

Prescrizioni

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

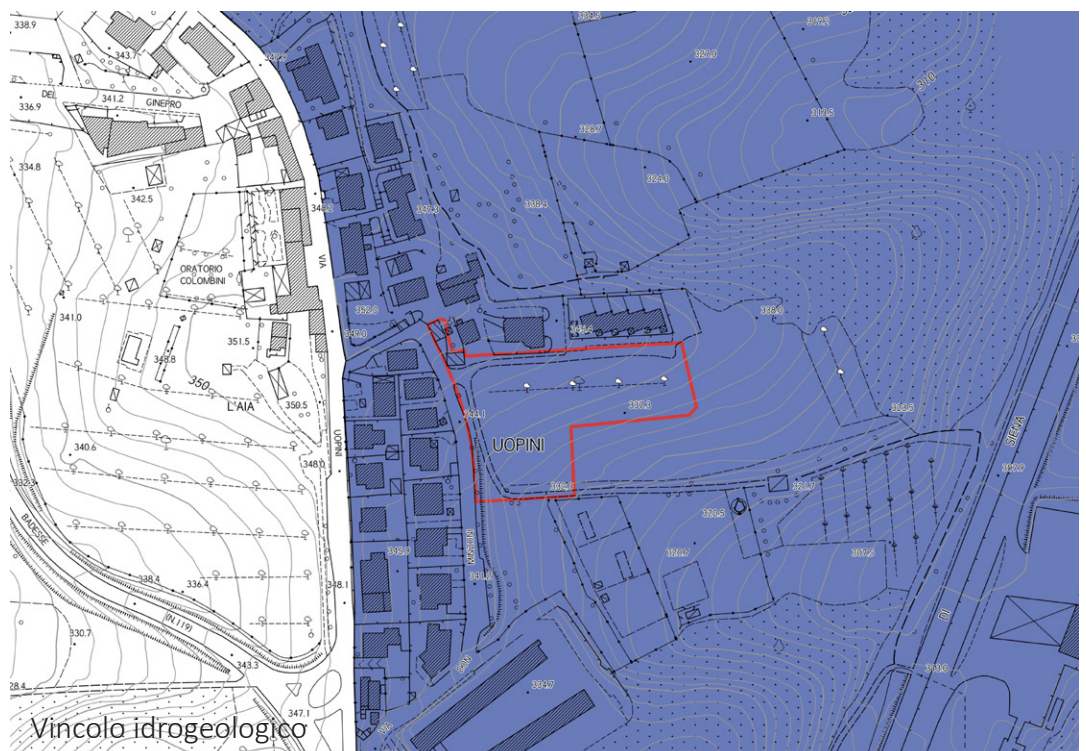
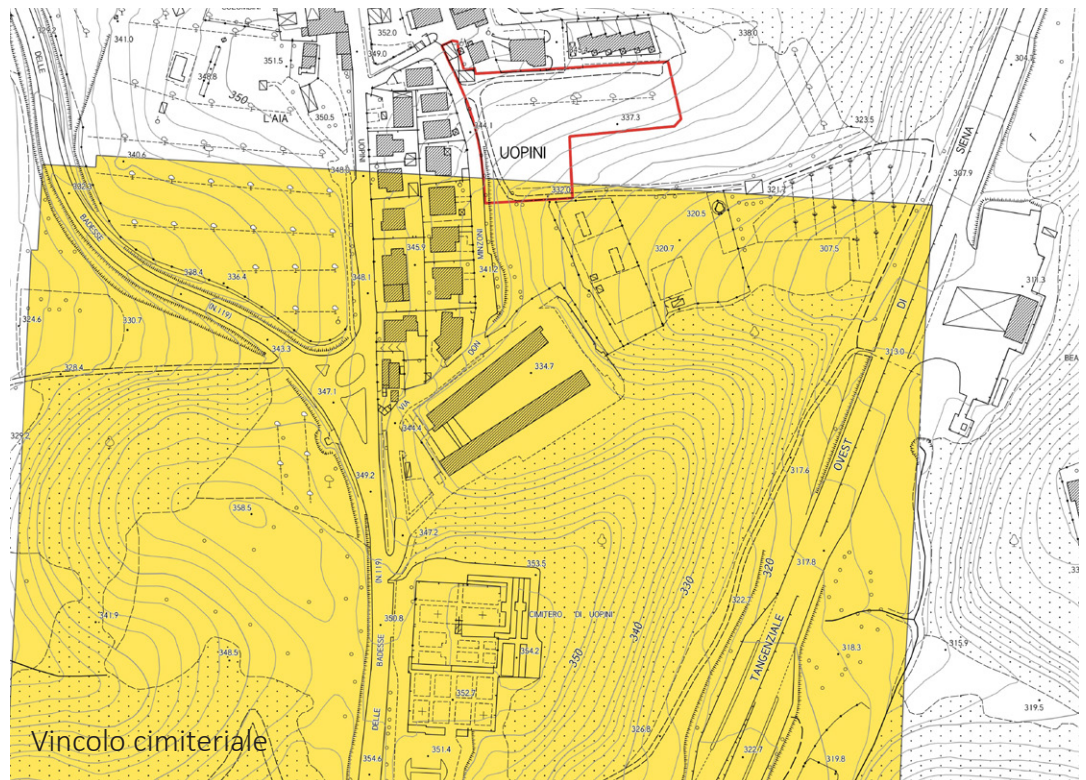
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

3.c.3. non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

8.2. Altri vincoli

Sull'area di intervento non insistono altri vincoli paesaggistici riferibili alle cosiddette aree tutelate per legge di cui all'art.142 del Codice.

Si segnalano viceversa la presenza del vincolo idrogeologico che riguarda l'area in esame e di un vincolo cimiteriale che lambisce per una piccola parte l'area di intervento, in una zona dove però non sono previsti interventi di nuova edificazione, corrispondendo ad un percorso carrabile di servizio alla circostante area agricola e al nuovo giardino pubblico.



9. Effetti significativi sull'ambiente indotti dal Piano

Il Piano Attuativo in esame prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di due piani oltre al seminterrato e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria: strada di lottizzazione, parcheggi e verde pubblico.

Il tipo di intervento non presenta significativi effetti sulle seguenti componenti:

- Biodiversità
- Popolazione
- salute umana
- aria
- fattori climatici
- fauna
- beni materiali
- patrimonio culturale (architettonico e archeologico)

Per quanto riguarda la componente acqua valgono le considerazioni già riportate nella relazione di sintesi e rapporto ambientale del RU vigente. Ad integrazione si forniscono di seguito alcune ulteriori specifiche.

Risorsa idropotabile

Dato che l'intervento comporta un aumento del numero di abitanti teorici pari a 76 unità, in sede di richieste delle propedeutiche pratiche edilizie per le trasformazioni previste sarà necessaria la richiesta di Parere Idroesigente alla opportuna Autorità. Non si hanno comunque attualmente elementi per considerare tale incremento potenzialmente critico per la risorsa acqua.

Rete fognaria e depurazione

L'attuazione dell'intervento previsto dal Piano Attuativo dovrà prevedere, per lo smaltimento e la depurazione delle acque reflue prodotte, opportuna integrazione all'attuale sistema di smaltimento nella fognatura comunale, come rappresentato nella tavola di progetto: Tav. P2.

Acque superficiali e sotterranee

Il presente Piano Attuativo non prevede nessun intervento che possa influire sul sistema delle acque sia superficiale che sotterraneo.

Per quanto riguarda le componenti rifiuti ed energia valgono le considerazioni già riportate nella relazio-

ne di sintesi e rapporto ambientale del RU vigente.

Per quanto riguarda la componente flora non si segnalano particolari impatti; l'area, come descritto in precedenza, non risulta coperta da boschi o da altre componenti vegetazionali significative. L'intervento cercherà di mantenere il più possibile le piante da frutto (prevalentemente olivi) esistenti e predispone il rimpianto degli stessi nella zona adibita a verde pubblico.

Per quanto riguarda la componente suolo l'intervento ha un impatto ridotto in quanto i nuovi edifici si adattano all'andamento orografico esistente. Gli scavi necessari sono limitati a quelli necessari alle strutture di fondazione ed alla realizzazione dei volumi seminterrati.

Per quanto riguarda la componente paesaggio si riportano le seguenti considerazioni:

- la trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)
- l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

10. Valutazione di sintesi

La verifica dello stato dell'ambiente e delle risorse interessate dimostra che l'intervento non comporta impatti significativi di segno negativo sulle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali e risulta conforme al regolamento Urbanistico ed ai piani sovraordinati (PTCP e PIT).

I minimi impatti negativi, in particolare quelli relativi alle risorse idropotabili, alle reti fognarie e alla gestione rifiuti, che subiranno un leggero aumento di pressione, saranno comunque valutati in sede progettuale (pareri idroesigenti, migliorata gestione dei rifiuti, ecc.).

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento non comporta effetti ed impatti significativi e rispetta quanto prescritto dalla relativa scheda di vincolo del PIT.

L'intervento è già stato sottoposto a procedura di VAS nell'ambito della Variante Generale al RU, con redazione anche di specifica scheda di analisi ambientale riferita alla area di trasformazione in oggetto, TU23bis. Il RU definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni (Tav. C7 del RU) e con l'art.31 definisce le dotazioni territoriali (verde e parcheggi), gli indici di edificabilità (espressi in SUL, SUN e Vm), gli usi ammessi

(residenza) e i contenuti plano-volumetrici (in parte attraverso il numero massimo dei piani), tipologici (in linea o a schiera) e attraverso la relazione di sintesi, il rapporto ambientale e la scheda di analisi ambientale di dettaglio, fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

In conclusione, non si ritiene di dover assoggettare a VAS il Piano Attuativo, in quanto i contenuti dell'atto risultano coerenti con le prescrizioni e gli indirizzi derivanti dalle analisi valutative.