



Verifica di Assoggettabilità Documento Preliminare

Committente: *Terra Toscana S.r.l.*

Progettisti:

Arch. Matteo Barducci _ Ing. Giovanni Toscano

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 Tu25 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 TU25. 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 TU25, 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 (TU n)" 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

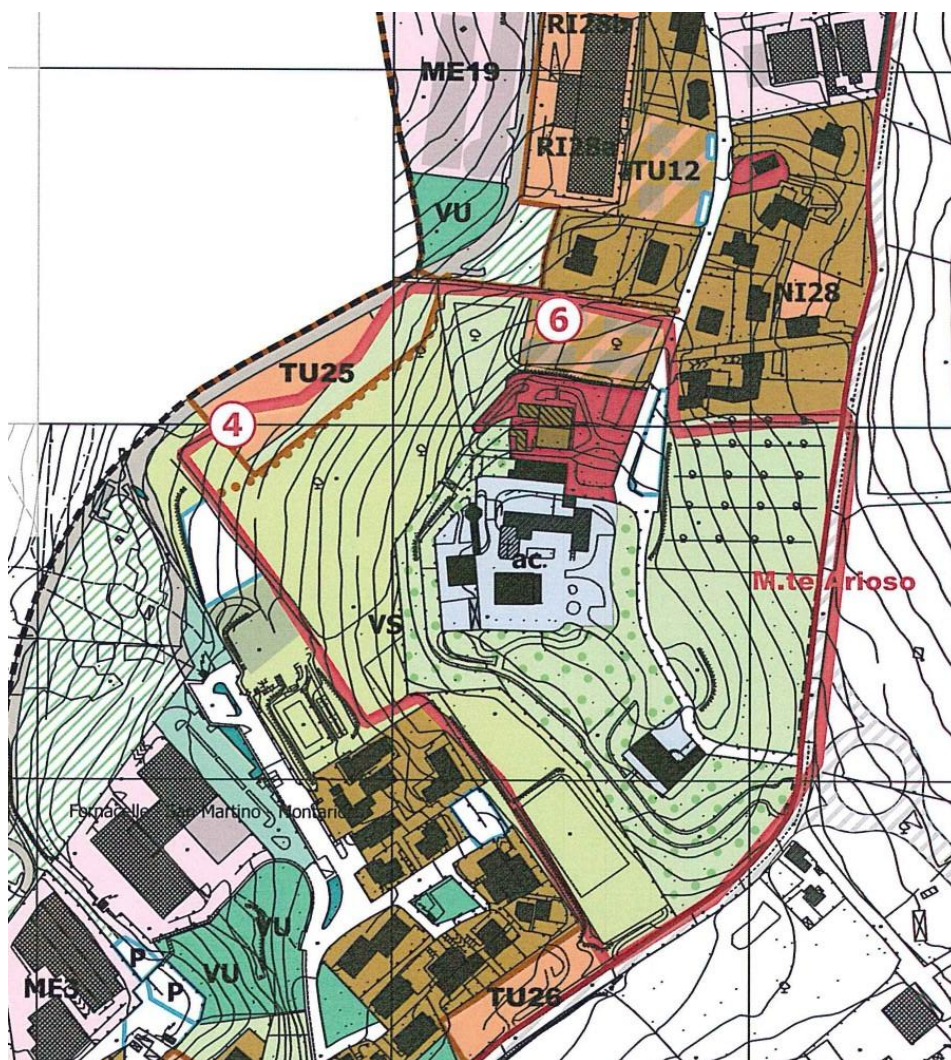
Lo strumento normativamente sovraordinato al Piano Attuativo in oggetto è rappresentato dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni. Il primo RU di Monteriggioni è stato approvato in data 14.07.2006 a seguito dell'approvazione del relativo Piano Strutturale in data 20.04.2004. Successivamente, 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 delle 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 25 – Località Montarioso, 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 TU25 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.



Estratto TAVOLA C8_Allegato_1b)_Estratti14-Cartografici_dic2017-15

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

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN 650; SUL 830 mq, Vm mc 2.250, n° dei piani massimo 1 fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) seminterrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento dovrà essere destinato ad edilizia libera e dovrà prevedere la realizzazione del tratto di strada di collegamento fra il palazzetto del Costone a sudovest e il costruendo albergo a nord-est con la cessione al Comune delle relative aree e delle opere di urbanizzazione primaria. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione di tale viabilità, almeno a livello di strada di cantiere e secondo le specifiche indicazioni del amministrazione Comunale e dovrà essere sottoscritta apposita convenzione.

4. Il contesto d'intervento

L'area di intervento è sita nel Comune di Monteriggioni, in località Montarioso, 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 nasce tra gli anni '70 /'80, presentandosi oggi pressappoco nella stessa configurazione, almeno per la parte residenziale.

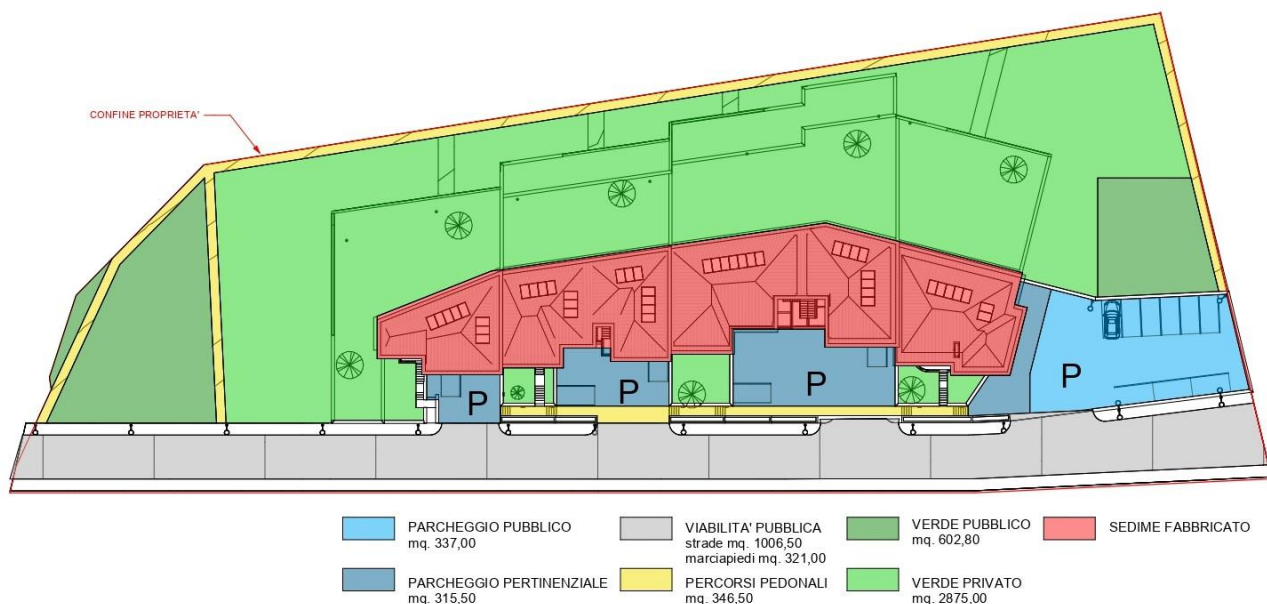


5. Caratteristiche del Piano Attuativo

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."

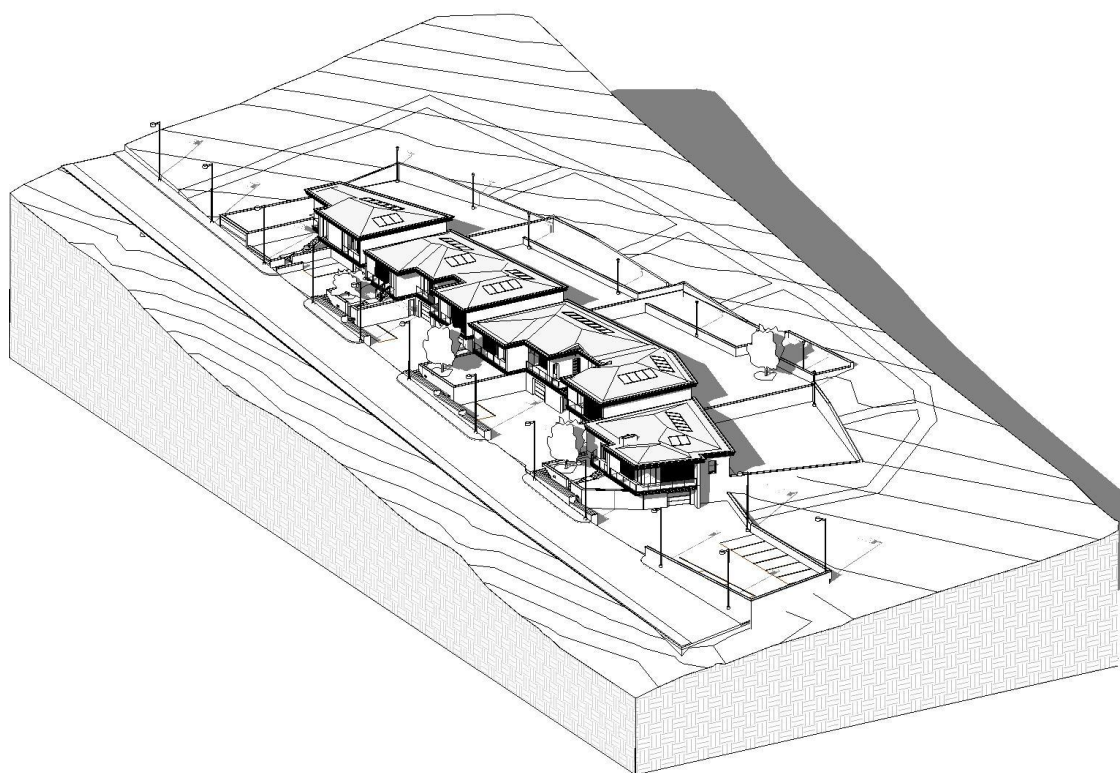
L'area oggetto del presente Piano Attuativo è individuata dal Regolamento Urbanistico come TU 25. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale posto parallelamente alla strada interna di lottizzazione da realizzare. Il nuovo edificio proposto si adagia sul terreno assecondandone l'andamento orografico. Le tipologie adottate e consentite dal Piano Attuativo sono quelle in linea o a schiera per un piano 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 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 progetto. L'accesso al parcheggio pubblico avverrà invece direttamente dalla strada pubblica.

All'interno dell'area a verde pubblico è riservato un percorso pedonale di accesso alle aree private 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

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:

- o Fabbisogno di risorsa idrica
- o Produzione di rifiuti solidi urbani
- o Produzione di reflui
- o 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, gravato 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

TU25_Montarioso		
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	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 Montarioso 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, Berverde, 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 poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall’iconografia storica o dal Catasto Lorenese;

<p>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA RESPONSABILE: SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO SCHEDENTA A CURA DI: arch. E. BEONE, T. DI PIETRO, D. MONACA, G. PESSIERA</p>		<p>ANALISI DELLE STRUTTURE INSERITE VILLE E GIARDINI / CASTELLI AGGREGATI DI FATTORIA</p>		<p>TOPONIMO: M.te Ariosio COMUNE: Monteriggioni</p>		<p>SCHEDA 068 V</p>	
<p>1 - REPETI MONTE ARIOSIO - MONTERIGGIONI: Non citato</p>						<p>RF SCHEDE: RF: U. G. P.: VINCOLI ESISTENTI: Ptg / zona "X" <input type="checkbox"/> Ex L. 1449/38 <input type="checkbox"/> Ex DGR 206/88 <input type="checkbox"/> Ex L. 1080/39 <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO: Medio <input checked="" type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccezionale <input type="checkbox"/> VALORE PAESISTICO: Medio <input checked="" type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccezionale <input type="checkbox"/> I.G.M. Q.: FONTE: Rationes Decimarum: 1295 - 1304 Rive <input type="checkbox"/> Chiesa suffraganea <input type="checkbox"/> Altro: _____ Repetti 1833 <input type="checkbox"/> Parrocchia <input type="checkbox"/> Titolo: _____ Commissionari: Pissotti "I Castelli del Senese, Repertorio"</p>	
<p>2 - OGGETTO Villa <input checked="" type="checkbox"/> Castello <input type="checkbox"/> Altro: _____ Aggregato di fattoria <input type="checkbox"/> Chiesa <input type="checkbox"/> Fattoria <input checked="" type="checkbox"/> Eventuali presistenze: _____</p>		<p>ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scale: 1:25.000</p>		<p>CATASTO LORENEIRE scale: 1:25.000</p>		<p>CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE: - Popolazione: 1983 _____ 1961 _____ 1991 _____ - Crescimento 1991: n° famiglie _____ n° abitanti _____ n° abitanti non occupati _____ NOTE: Ricordi espansi all'area di Monte Ariosio</p>	
<p>3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA Caratteri del sito: Piana <input type="checkbox"/> Terrazzo di mezza costa <input type="checkbox"/> quota altimetrica: _____ 376 Fondovalle largo <input type="checkbox"/> Conca <input checked="" type="checkbox"/> Rappresentazioni strutturali e prospettive con l'orizzonte territoriale: Lunghe tre file fuori <input type="checkbox"/> Cuneo <input type="checkbox"/> Piedicollina <input type="checkbox"/> Prononcato <input type="checkbox"/> Poggio di mezza costa spalto <input type="checkbox"/> Poggio di mezza costa dolcia <input type="checkbox"/></p>						<p>4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA ELEMENTI ARCHITETTONICI: Villa <input checked="" type="checkbox"/> Orto <input type="checkbox"/> Cappella <input type="checkbox"/> Specchio d'acqua <input type="checkbox"/> Limonaia <input type="checkbox"/> Viale alberato <input type="checkbox"/> Scuderia <input type="checkbox"/> Riscatto <input type="checkbox"/> Fontana <input type="checkbox"/> Bello <input type="checkbox"/> Grato <input type="checkbox"/> ELEMENTI DI ARREDO: Muro di cinta <input type="checkbox"/> Maseria <input type="checkbox"/> Canovale <input checked="" type="checkbox"/> Peschiera <input type="checkbox"/> Giardini <input type="checkbox"/> Piazza <input type="checkbox"/> Nicchia <input type="checkbox"/> Sema <input type="checkbox"/> Pergola <input type="checkbox"/> Villetta <input type="checkbox"/> Balau <input type="checkbox"/> Teneccia <input type="checkbox"/> TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI: Giardino formale <input checked="" type="checkbox"/> SPECIE ARBOREE EMERGENTI: Palo <input type="checkbox"/> Fumoso <input type="checkbox"/></p>	
<p>5 - CONDIZIONI D'USO Residenza privata unitaria <input type="checkbox"/> Residenza fruttuaria <input type="checkbox"/> Agriturismo <input type="checkbox"/> Altro: _____ seminario pontificio</p>		<p>6 - STATO DI CONSERVAZIONE BUONO MEDIO CATTIVO PESSIMO Edificio <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Spazi aperti <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vegetazione <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>		<p>VOLO 1977-79 scale: 1:10000</p>		<p>TRATTO CONTINIO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA</p>	
<p>7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTERNO Integro <input type="checkbox"/> Leggermente alterato <input type="checkbox"/> Alterato <input checked="" type="checkbox"/> Gravemente alterato <input type="checkbox"/></p>		<p>COD. RSA 8052916068</p>		<p>RILEVAMENTO ANNI: 1987/98</p>		<p>RILEVAMENTO ANNI: 1987/98</p>	

- 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 Montarioso è ricompresa all'interno di un ambito di pertinenza dei centri urbani.

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.Illa Spedaletto”, anche questa ricompresa tra le “ville e giardini/castelli aggregati di fattoria” e il Complesso di Montarioso

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 Complesso di Montarioso abbia relazioni visive con il contesto di intervento.

7.2 PIT

La frazione di Montarioso, 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 rami cato 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 sfrangiamento 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 n.56 del 04/03/1966.

Il contesto vincolato individuato è delimitata nel modo seguente: dalla località "Fontebecci" seguendo in direzione nord-est la statale n. 222 Chiantigiana direzione Firenze-Quercegrossa dal Complesso di Montarioso; a nord-est dallo svincolo della Tangenziale e dal Complesso Sportivo "Costone"; a nord-ovest dal complesso residenziale di Montarioso, dal Seminario Arcivescovile e dal Complesso in fase di realizzazione del RSA.

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 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), 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, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche.

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, 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.

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 28 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 relazione 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, TU25. Il RU definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni (Tav. C8 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.