



VAS: Relazione di Sintesi non Tecnica

Piano Attuativo_ *TU25 Loc. Montarioso*

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



Progettisti:

Arch. Matteo Barducci _Ing. Giovanni Toscano



PREMESSA

La Sintesi Non Tecnica è il documento finalizzato a divulgare i principali contenuti della valutazione ambientale.

Il suo obiettivo è quello di rendere più facilmente comprensibile al pubblico i contenuti, generalmente complessi e di carattere prevalentemente tecnico e specialistico, in modo da supportare efficacemente la fase di consultazione pubblica nell'ambito del processo di VAS.

Per agevolare la comprensione dei contenuti del rapporto Ambientale riportiamo prima di tutto una tabellina con le sigle principalmente utilizzate e il relativo significato:

PUA	Piano Urbanistico Attuativo	strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal RU
PIT	Piano di Indirizzo Territoriale	strumento di pianificazione territoriale della Regione
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	strumento di pianificazione territoriale della Provincia
PS	Piano Strutturale	strumento di pianificazione urbanistica generale che viene predisposto dal Comune sul proprio territorio
RU	Regolamento Urbanistico	lo strumento urbanistico generale del Comune con capacità operativa immediata e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'interotteritorio comunale
PAI	Piano di Assetto Idrogeologico	strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso riguardanti la difesa dal rischio idrogeologico del territorio
PCCA	Piani Comunali di Classificazione Acustica	atto tecnico con cui il Comune fissa i limiti per le sorgenti sonore esistenti e pianifica gli obiettivi ambientali di un'area



I contenuti sono quelli che consentono di avere le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente e sul paesaggio.

La Sintesi viene redatta a seguito della seduta del 28.07.2023 dell'Autorità competente ove è stato determinato di ASSOGGETTARE la proposta di P.U.A. a VAS ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010 e s.m.i.

Il relativo verbale di seduta recita *“Nucleo Unificato Comunale, alla luce dei contributi pervenuti, ritiene che la proposta di Piano Attuativo per il comparto TU25, sia da assoggettare a VAS, con le seguenti motivazioni...”*

Il suddetto documento prenderà pertanto in esame quanto emerso dall'Autorità competente sviluppando con particolare cura le criticità evidenziate dall'Autorità competente in materia di VAS oltre a quegli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.



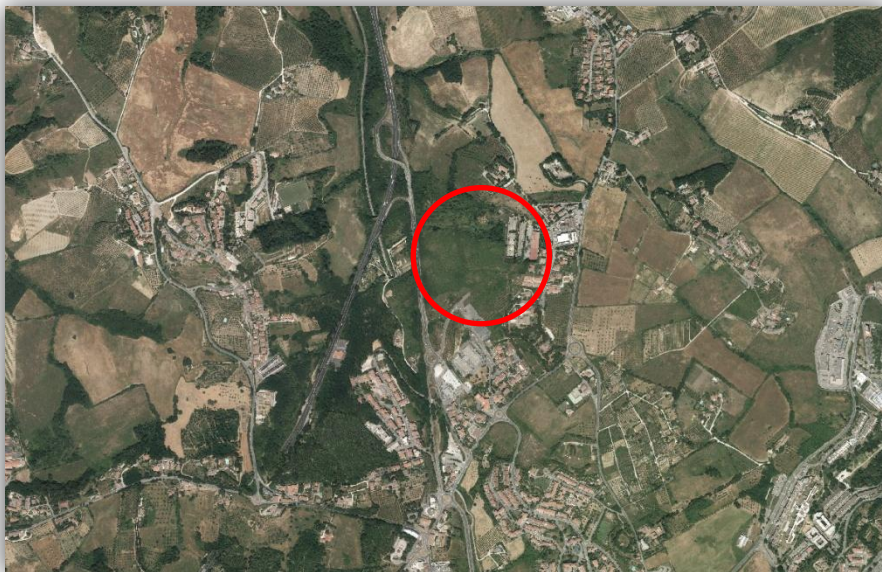
1. Inquadramento territoriale e fotografico

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. L'insediamento residenziale di Montarioso, prossimo al seminario arcivescovile, nasce tra gli anni '60 / '70, presentandosi oggi pressappoco nella stessa configurazione, almeno per la parte residenziale.

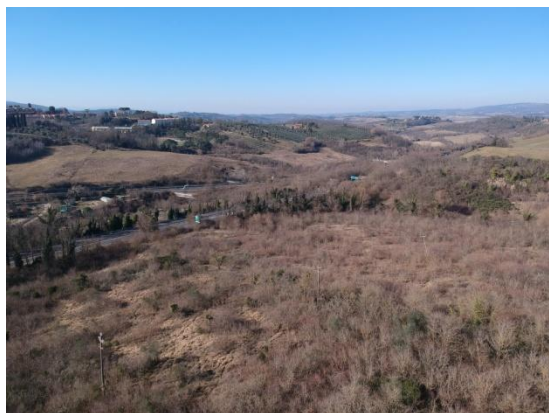
Provenendo da Siena la frazione è raggiungibile attraverso la Strada Chiantigiana n.222 che dalla frazione di Fontebecci, passando da Montarioso prosegue in direzione Quercegrossa-Firenze. Il comparto oggetto dello studio si trova nel versante a Nord-Ovest del seminario di Montarioso in un'area compresa tra il complesso commerciale di Montarioso-Palaspport Costone, a sud del Seminario, e l'area a carattere prevalentemente residenziale a Nord del Seminario.

Il lotto può essere raggiunto anche dalla rotonda dello svincolo tangenziale Nord nella direzione del Palaspport/Palestra del Costone. L'area di intervento TU25 prevista dal RU si colloca sul margine nord-ovest del complesso di Montarioso. L'edificio di nuova previsione si disporrà con il suo asse longitudinale, parallelamente alle curve di livello tra l'area sportiva del Costone e il Complesso residenziale, costituendo così il logico completamento del tessuto esistente organizzato lungo la nuova strada di lottizzazione.





Vista 1



Vista 2





2. Il PUA: caratteristiche e motivazioni del progetto

L'intervento prevede l'edificazione periurbana a destinazione residenziale.

Le aree di trasformazione urbanistica sono 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 e alla riqualificazione ambientale e paesistica, le aree contrassegnate dalla sigla più l'asterisco corrispondono alle aree di nuova previsione mentre quelle senza asterisco corrispondono alla conferma delle previsioni vigenti.

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 dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere sottoscritta apposita convenzione.

Le tipologie adottate e consentite dal Piano Attuativo sono quelle in linea o a schiera con massimo di un piano fuori terra oltre a garage e locali accessori (magazzini e cantine) interrati.

In fase di progettazione è stata privilegiata la soluzione in linea con uno sfalsamento delle quote d'imposta dei solai di circa 120-150 cm tra uno e l'altro per permettere un miglior inserimento paesaggistico nel rispetto e secondo quello che è il naturale andamento del terreno.

3. Analisi di coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e con i vincoli

L'analisi di coerenza è stata fatta prendendo in considerazione tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti al livello regionale, provinciale e comunale oltre a quegli atti tecnici con cui gli enti locali fissano i limiti e pianificano gli obiettivi ambientali di un'area (PAI, PCCA).

Dall'analisi emerge ovviamente la forte indicazione da parte degli enti territoriali e i soggetti pubblici, ciascuno per propria competenza, di strategie di tutela di quei valori paesaggistici caratterizzati da un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico-culturali disposti sui crinali, da colture arboree e da un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici.

Attraverso gli strumenti di propria competenza, vengono disciplinati gli interventi attraverso il controllo dei processi di urbanizzazione che possano ostacolare la fruizione visiva del paesaggio, che determinano nuove espansioni e nuovi carichi insediativi disgregati e non coerenti con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.



Oltre a ciò viene prestata molta attenzione anche alla sostenibilità degli interventi al fine di 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;

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)

L'area di intervento è collocata ai margini dell'area di pertinenza del BSA scheda n.056V- Pozzo.

Essendo al di fuori di tale perimetrazione, il Piano Attuativo non è soggetto né alle limitazioni previste dalla disciplina del PTCP di cui all'art.13.14 co.5 né all'eventuale procedimento valutativo previsto dall'art. 13.14 co.6. Con l'emergenza non ci sono relazioni visive.



Per l'area di Montarioso, le azioni previste dalla norma ovviamente compatibili con le indicazioni riportate sono:

potenziamento residenziale:

prioritariamente attuato attraverso la completa riconversione degli edifici industriali dimessi presenti nel tessuto edificato;

in seconda istanza, attraverso nuova edificazione a margine del costruito;

introduzione di servizi e attrezzature commerciali, sociali, culturali e ricreative:

attuato attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici industriali dismessi o attraverso la riconversione di capannoni già industriali;

L'area oggetto dell'intervento ricade nell'Area di trasformazione (TU25) del RU. Si tratta di *“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”*.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica presi in esame fanno riferimento, per specifici temi tecnici, a documenti mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso.

Per l'area in oggetto l'analisi si è basata in particolar modo sulla verifica con Piani di Bacino per la Tutela Idraulica, Geomorfologica e Tutela delle Acque e con i Piani comunali di classificazione acustica (PCCA).

Si è proceduto a consultare i suddetti PIANI DI BACINO relativamente all'area in studio, al fine di verificarne la compatibilità con le condizioni di pericolosità del suddetto piano.

Dall'analisi è possibile trarre le seguenti considerazioni:

In pericolosità PF1 e PF2 ricadono tutte le nuove volumetrie, le sistemazioni esterne dei fabbricati, i parcheggi, la viabilità di accesso e la parte più consistente delle opere a verde. I suddetti interventi, risultano compatibili con le prescrizioni di cui all'art. 12 della disciplina del PAI. Le opere così come progettate, garantiscono le condizioni di stabilità del versante e non determinano aggravii dei processi morfologici nell'area oggetto dei lavori (si vedano le verifiche di stabilità allegate e descritte nel seguente paragrafo).

Al fine di garantire la stabilità delle nuove volumetrie da realizzare, sono state inserite delle fondazioni profonde su pali in c.a. per gli edifici più a valle e fondazioni profonde per le opere di sostegno di altezza maggiore: tali fondazioni profonde dovranno garantire il raggiungimento delle unità B o C maggiormente consistenti indicate nel modello geotecnico.

All'interno dell'area a pericolosità PF3 ricade la porzione di valle delle opere di sistemazione a verde. Si ritiene che le suddette opere siano congruenti con l'art.11 della disciplina del PAI, in quanto trattasi di interventi non qualificabili come nuova edificazione di volumi; inoltre, alla luce anche delle verifiche di stabilità effettuate, si ritiene che tali interventi costituiscano una sistemazione morfologica del versante a tutela delle condizioni di sicurezza.

Per l'area in esame il Piano di Gestione delle Acque, individua la presenza di:

- Corpo idrico superficiale “TORRENTE STAGGIA MONTE”;

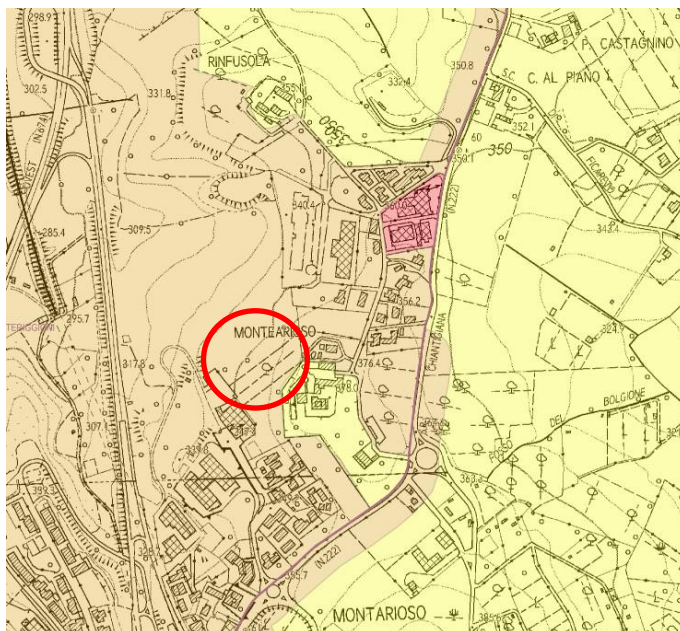


Corpo idrico sotterraneo “CORPO IDRICO CARBONATICO DELLA MONTAGNOLA SENESE E PIANA DI ROSIA”; Con riferimento al Piano di Bilancio Idrico del bacino del fiume Arno si segnala che sull’area in esame è presente:
Interbacino a deficit idrico superficiale elevato “C3” (ai sensi dell’art. 22 delle norme di PBI).

In relazione a ciò si fa presente che le nuove edificazioni saranno interessate da adeguate opere fognarie, con allaccio alla fognatura pubblica esistente, in modo tale da non determinare impatti negativi su corpi idrici superficiali o sotterranei; inoltre, non è previsto lo sfruttamento di risorsa idrica sotterranea.

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) è lo strumento di pianificazione in base al quale il territorio comunale viene suddiviso in 6 classi acusticamente omogenee (aree particolarmente protette, prevalentemente residenziali, di tipo misto, intensa attività umana, prevalentemente industriali, esclusivamente industriali), e a ciascuna corrispondono precisi limiti da rispettare e obiettivi di qualità da perseguire (DPCM 14/11/1997). Pertanto il PCCA fissa gli obiettivi di uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto della compatibilità acustica delle diverse previsioni di destinazione d'uso dello stesso.

L’area di intervento ricade in CLASSE ACUSTICA 4 – aree di intensa attività umana rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie





Di seguito la tabella con i valori per la Classe Acustica 4.

Valori limite della classe acustica IV					
	Emissione	Assoluti d'immissione	Differenziali d'immissione	Qualità	Attenzione riferiti a un'ora
Periodo diurno	60	65	5	62	70
Periodo notturno	50	55	3	52	55

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 04/02/1966 pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 56 del 04/03/1966

Il contesto vincolato individuato è una "Zona circostante la superstrada Siena – Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni". (...) "le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Statali Cassia e Chiantigiana. ."

Nella scheda di vincolo tra gli elementi di valore individuati risultano citati ville signorili con parchi e giardini (Monte Celso, Montarioso, etc.), chiese (S. Dalmazio, etc.) e altri edifici rurali.

Nelle pagine successive sono riportate integralmente le schede relative al vincolo suddetto facenti parte degli elaborati del PIT. Si tratta della "Scheda identificativa beni paesaggistici" e della scheda della sezione 4 che contiene gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni relative al vincolo.



Regione Toscana

MINISTERO
DELL'INTERNO E
DELL'ATTIVITÀ
LOCALI

SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI

ARTICOLO 143 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO
ARTICOLO 33 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N. 1
(NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO)

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

ZONE DELLA "TOGNAZZA" E "FONTEBECCI" IN COMUNE DI MONTERIGGIONI

CODICE REGIONALE: **9052253**
CODICE MINISTERIALE: **90538**
GAZZETTA UFFICIALE: **N. 56 DEL 4 MARZO 1966**

PROVINCIA: **SIENA**
COMUNE: **MONTERIGGIONI**

GIUGNO 2012

Consorzio Costruttori R.
Angeli & C.

Scheda DMF



4. Conclusioni

Pur essendo chiaro che esiste una trasformazione dei luoghi, la linea guida progettuale è orientata verso pianificazione il più possibile inserita nel paesaggio e coerente col territorio.

Attraverso le scelte effettuate infatti si è mirato a ricucire il tessuto insediativo più recente della frazione di Montarioso, assai disgregato e vario, con quello originario, proponendo volumetrie contenute e distanziate in modo da salvaguardare le visuali panoramiche e l'impatto delle quinte sceniche.

Attraverso la verifica dei livelli di intervisibilità dell'intervento abbiamo potuto verificare inoltre che esso risulta scarsamente visibile dall'intorno. Oltre ad esserlo dall'edificato che lo fronteggia sono stati individuati dei limitati scorci lungo le direttrici principali nel vedi la strada che va a Uopini. Sono scorci impercettibili, interrotti dalla vegetazione lungo strada.

Per garantire la coerenza dell'intervento, nelle Norme Tecniche di Piano è stata dedicata cura e attenzione affinché, in fase realizzativa, vengano prestati tutti gli accorgimenti necessari alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, attraverso prescrizioni specifiche sui tipi edilizi, sulle volumetrie, sull'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, sull'utilizzo di elementi volti al contenimento del consumo energetico, al recupero delle acque, al controllo della permeabilità del suolo, alla valorizzazione del verde...

Nel progetto di piano abbiamo cercato di assecondare la morfologia del terreno attraverso edifici che ne seguano l'andamento orografico.

Nelle scelte progettuali sono state perseguiti elevati livelli insediativi per tutti i cittadini cercando di mantenere la qualità architettonica e paesaggistica dell'intervento. Per questo tutti gli appartamenti di taglio medio grande, avranno ampie dotazioni di verde privato o, in alternativa, ampie terrazze.

La scelta dei materiali è orientata al rispetto della tradizione locale per permettere una completa integrazione con il contesto paesaggistico esistente.

Verranno piantumate essenze autoctone sia lungo il crinale che nella zona di valle del comparto, garantendo una quinta vegetale ricca e rigogliosa e favorendo il ripristino degli elementi e delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili) e promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.

Inoltre si è cercato di mantenere il più possibile le aree di sosta ricche di vegetazione e di verde per limitarne l'impatto anche da distanza media e ravvicinata.

Tutte le rifiniture delle sistemazioni esterne verranno realizzate nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio attraverso l'utilizzo di materiali compatibili e naturali.

Gli effetti della trasformazione dovuti all'inserimento nel contesto paesaggistico delle opere di urbanizzazione così come previste saranno minimi.



Le conclusioni alle quali si perveniva con la Relazione di Sintesi della Valutazione Ambientale Strategica originariamente redatta a supporto della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, erano le seguenti:

- Le previsioni comportano un consumo di suolo già previsto nel vigente Regolamento Urbanistico.
- Gli interventi residenziali si ritiene siano sostenibili sia per gli aspetti paesaggistici che per il consumo delle risorse.

Andando però nello specifico del Piano Attuativo TU25 la previsione di un incremento di abitanti insediati di circa 29 abitanti equivalenti, comporta un modesto incremento dei fabbisogni energetici, della depurazione e di risorsa idrica, oltre che effetti sulla stabilità dei terreni.

Nel presente Rapporto Ambientale sono per questo stati sviluppati tutti gli aspetti considerati significativi per valutare l'impatto dell'intervento sul territorio; in particolare:

- Effetti sulle risorse idriche
- Effetti sulla produzione di rifiuti solidi urbani
- Effetti sul carico per la depurazione delle acque reflue
- Effetti sulla gestione delle acque superficiali e sotterranee
- Effetti sui consumi di energia elettrica
- Effetti sui consumi di gas metano
- Effetti sulla pericolosità geomorfologica
- Effetti sul patrimonio paesaggistico
- Effetti sul patrimonio storico archeologico
- Effetti transitori

La verifica dello stato dei luoghi, dell'ambiente e delle risorse interessate dimostra che l'intervento non comporterà impatti significativi di segno negativo sulle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali.

I minimi impatti che incideranno sulle risorse idriche, sulle reti fognarie e sulla gestione rifiuti, oltre che sul consumo di energia, sono stati già e saranno ulteriormente valutati in sede progettuale definitiva (pareri idroesigenti, migliorata gestione dei rifiuti, ecc.).

L'attuazione di tutte le opere di mitigazione analizzate nel Rapporto Ambientale, quali:

- La richiesta dei pareri idroesigenti
- L'installazione di cisterne per la raccolta delle acque piovane per usi irrigui e sanitari
- L'uso di materiali permeabili per le finiture superficiali
- L'uso di tecnologie volte alla produzione di energia rinnovabile
- L'uso di tecnologie volte al risparmio del consumo energetico
- L'uso di tecniche di ingegneria naturalistica volte non solo al contenimento degli effetti fisici sul territorio, che se correttamente messe in opera consentiranno un miglioramento anche rispetto allo stato attuale dei luoghi

consentirà di ottenere un intervento il cui impatto globale risulterà a bilancio quasi nullo.

In conclusione riteniamo che l'intervento proposto sia coerente con tutti gli strumenti di pianificazione presi in esame e con i vincoli presenti, e che non produca effetti significativi sul territorio e sul paesaggio della zona interessata dall'intervento.