

## **SANDRO SENNI ARCHITETTO**

*Studio di Architettura*  
*Viale Trieste, 18 - 53100 Siena*  
*t. e f. 0577.45487*  
*s.senni@senni.org*  
*sandro.senni@pec.architettisiena.it*

### **RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS (L.R. 10 DEL 12-02-2010)**

**OGGETTO:** Piano Attuativo per il Comparto denominato TU32\*, Via Caduti della Folgore, oltre spazi pubblici e privati a verde pubblico e parcheggio, Loc. Uopini, Comune di Monteriggioni, provincia di Siena.

**RICHIEDENTE:** Immobiliare Uopini s.r.l. e Tenuta di Uopini s.r.l.

Siena, 13 luglio 2022

La presente relazione tecnica è finalizzata alla verifica dell'assoggettabilità alla valutazione strategica ambientale (VAS) per gli interventi proposti nel Piano Attuativo del Comparto TU32\*.

La VAS è prevista dalla Legge Regionale 10 del 12/02/2010 art. 5 per tutti i Piani e Programmi elaborati della pianificazione territoriale. Di seguito si riportano alcuni stralci significativi:

**l'art. 4 comma 1 e)** riporta: *“verifica di assoggettabilità: il processo attivato allo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale secondo le disposizioni della presente legge considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate”;*

**l'art. 5 comma 2** riporta: *“Sono obbligatoriamente soggetti a VAS:*

*a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione*

*territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, II bis, III e IV del d.lgs 152/2006;*

*b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell' art. 5 del DPR 08/09/1997 n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).*

**l'art. 5 bis comma 2** riporta:..."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."

L'articolo che norma la procedura di assoggettabilità a VAS è **l'art. 22, secondo i criteri dell'Allegato 1 della suddetta legge**, dove al comma 1 richiede descrizione delle caratteristiche del piano o del programma, al comma 2 le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.

## **Riferimenti al piano strutturale (PS)**

Per quanto riguarda l'area interessata dal presente Piano Attuativo rientra nei:

< Sub-Sistemi Ambientali: COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE-CIOTTOLOSE C (ART. 39), < Sub-Sistema funzionale: CENTRI DEL SISTEMA URBANO PROVINCIALE (ART. 55) - AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEL SISTEMA URBANO PROVINCIALE, DEI CENTRI STORICI E DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE PUNTUALI UPS (ART. 57)



### **Riferimenti al Regolamento Urbanistico vigente (RU)**

- Art. 31 Aree di trasformazione urbanistica (TU n)

Area TU 32\* Località Uopini

**OBIETTIVI DI PROGETTO:** L'intervento si pone come completamento organico del tessuto esistente in quanto collegato al completamento delle dotazioni urbane (parcheggi, collegamenti pedonali e verde pubblico attrezzato) nella porzione di terreno compresa tra la rotatoria e la chiesa.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:** Edificazione in area di espansione.

Il comparto è composto dall'area perimetrata come TU32\*, oltre alle aree per verde pubblico VU e parcheggio pubblico P, poste in adiacenza alla Chiesa. Nel comparto così descritto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici pari a 900 mq per parcheggi pubblici e 1.300 mq per verde pubblico.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE;** intervento a Piano Attuativo.

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

**PARAMETRI URBANISTICI:** SUN 750 mq; SUL 865 mq e Vm 2.600 mc. con piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati o seminterrati.

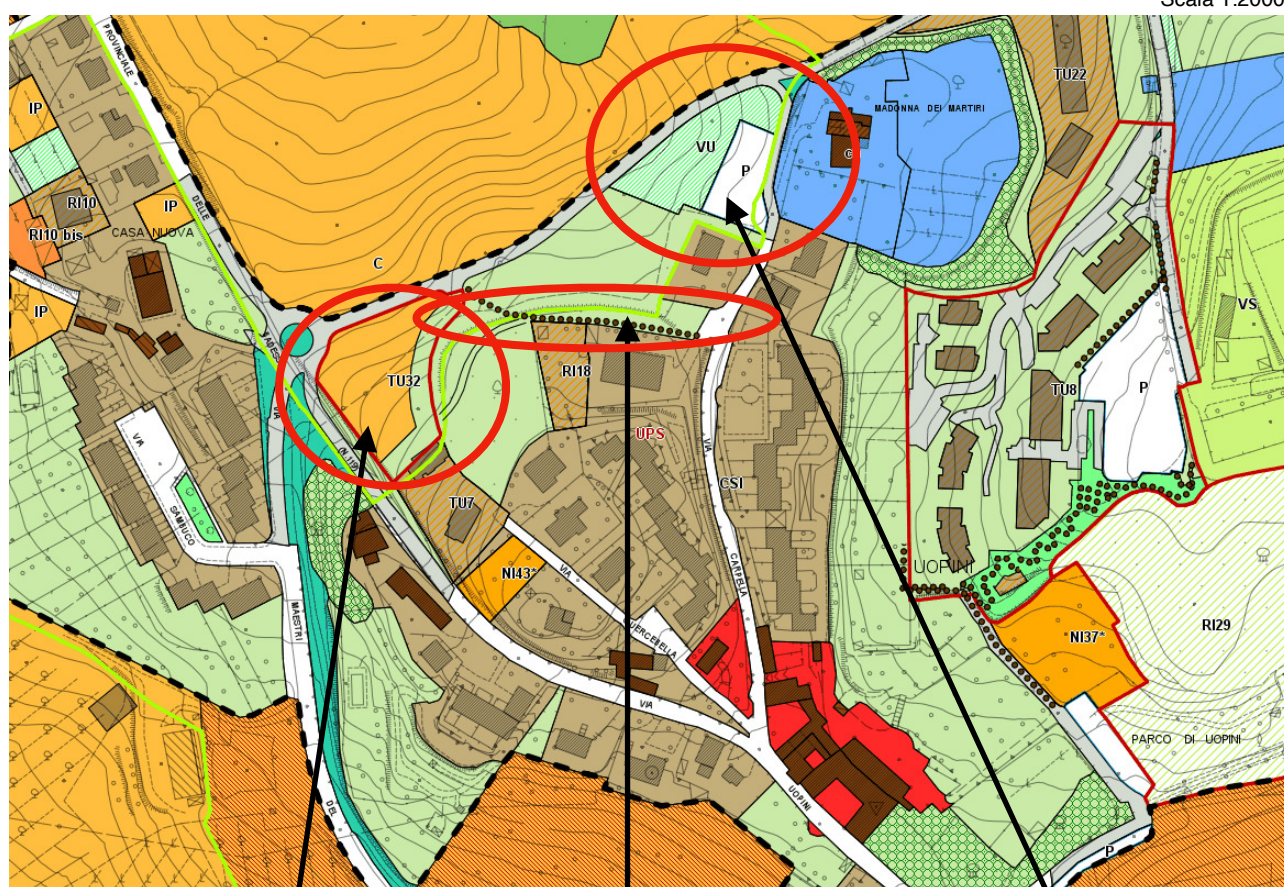
**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** dovrà essere sottoscritta l'autorizzazione all'uso pubblico del camminamento pedonale da via Caduti della Folgore a via Carpella.



- Art. 36 Aree pubbliche per attrezzature e servizi

6) Aree a verde urbano e parcheggi: il Regolamento urbanistico individua alcune aree con destinazione promiscua a parcheggio e verde urbano da realizzarsi in aree di espansione o comunque periferiche. I progetti, di iniziativa pubblica o privata, dovranno prevedere la sistemazione unitaria di tutta l'area individuata e dovranno essere realizzati in maniera da garantire una superficie permeabile non inferiore al 75% e una adeguata sistemazione con alberature di alto fusto.

Scala 1:2000



AREA FABBRICATIVA TU32\*

VERDE PUBBLICO E  
PARCHEGGIO PUBBLICO

CAMMINAMENTO PEDONALE

## Conformità al PTCP e PIT

### Piano di coordinamento territoriale provinciale (PCTP)

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:

Badesse, Belverde, Castellina Scalo, Montarioso, Quercegrossa (parte), S. Martino-Tognaza, Strove, Uopini.

L' art. 11.3 "Articolazione del territorio provinciale: criteri per l'uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali" pone gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative;

Secondo l'art. 13.12 ".....gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono ammettere nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane....."

comma 6. "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 8 "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."

### Piano di indirizzo territoriale (PIT)

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

Tra gli "obiettivi di qualità e direttive" indicati dal PIT nella sezione 6: "disciplina d'uso" della scheda d'ambito n.14 si riportano gli stralci più attinenti all'area ed all'intervento in questione:

"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.”

“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.”

“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)”.

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

### **Interventi del Piano Attuativo**

All’interno del Piano sono previsti i seguenti interventi:

- Realizzazione di n° 2 edifici residenziali a tipologia mono o bifamiliare con relative sistemazioni a verde dei resede e garage interrati o seminterrati, area TU32\*.
- Sistemazione del camminamento pedonale che collega Via Caduti della Folgore con Via Carpella.
- Sistemazione del posteggio pubblico a raso, da cedere al Comune per gli standard urbanistici, mediante creazione di circa 20 stalli e relativa illuminazione, P.
- Sistemazione dell’area a verde urbano pubblico, da cedere al Comune per gli standard urbanistici, mediante piantumazione di filari di alberature di alto fusto, VU.



## Inquadramento fotografico

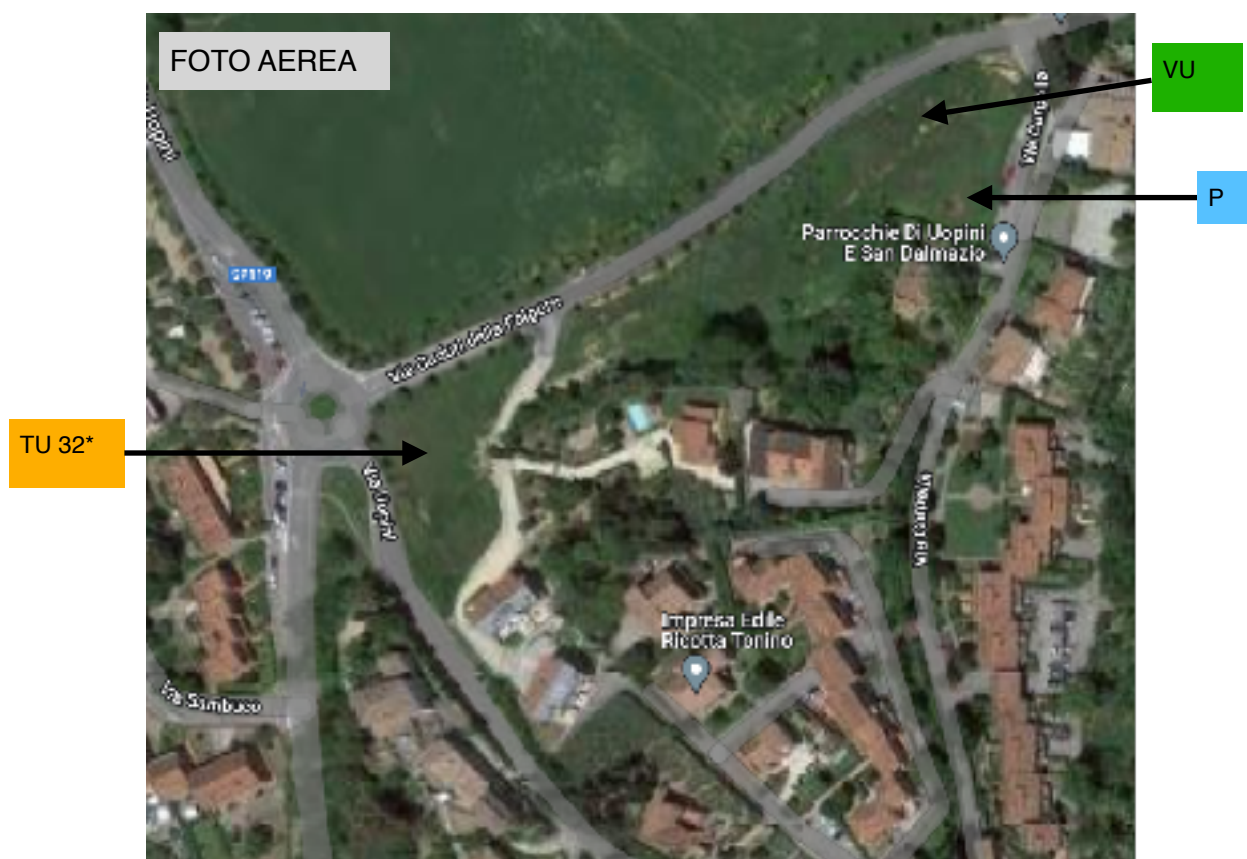
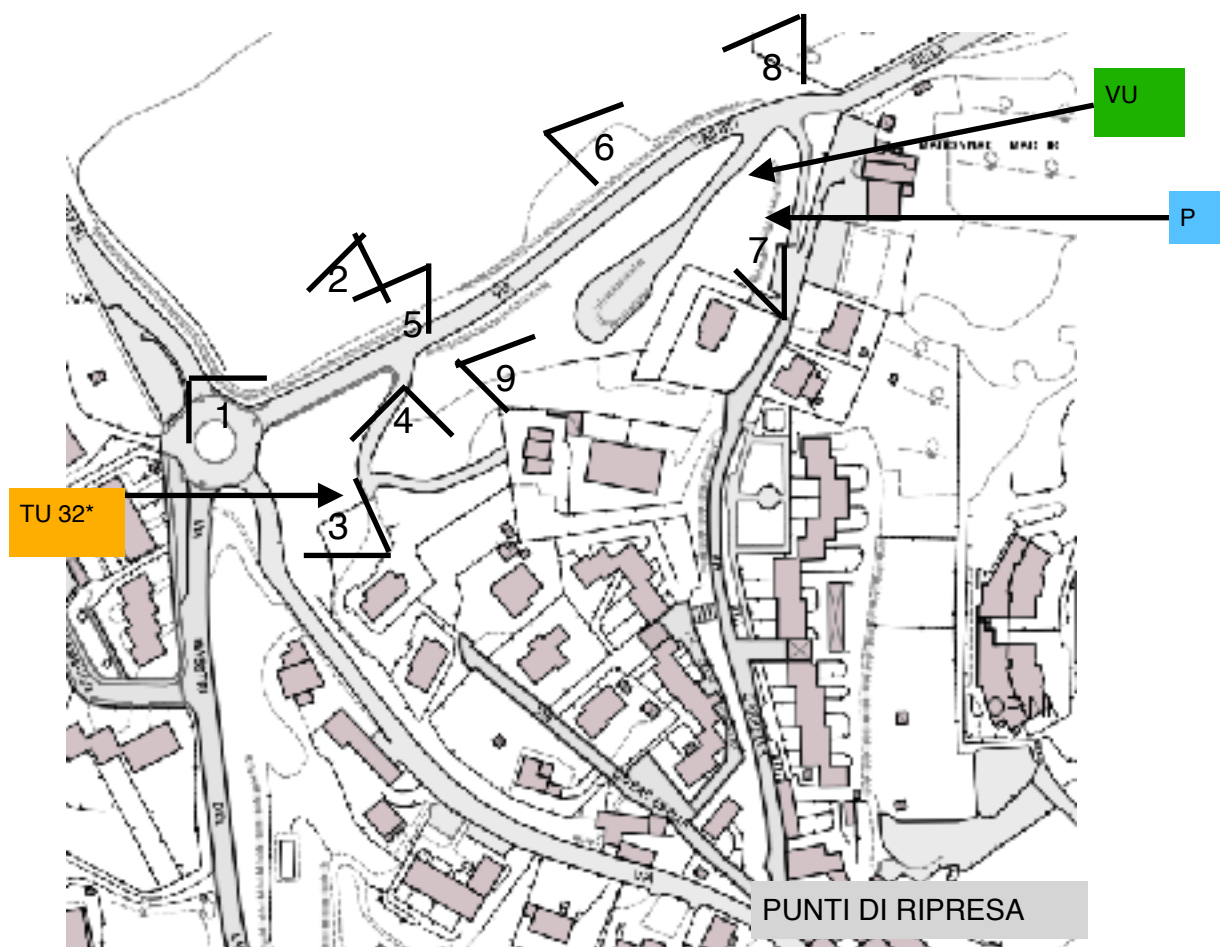


FOTO 1



FOTO 2

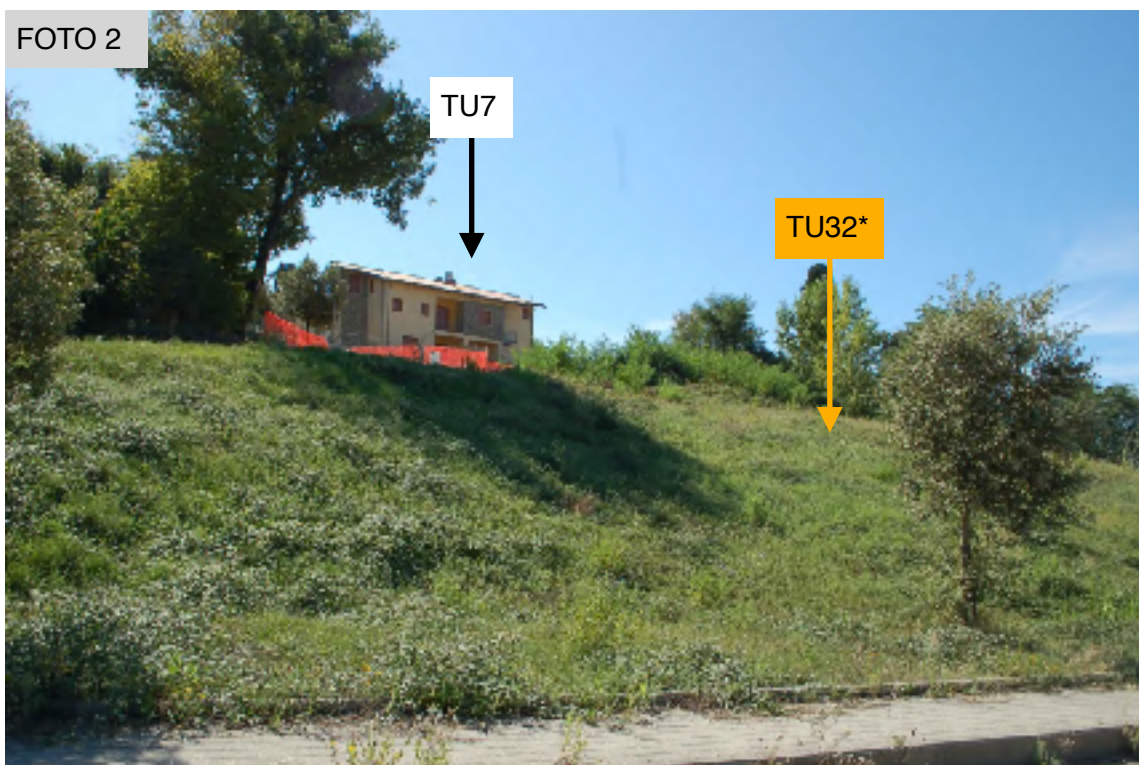




FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8

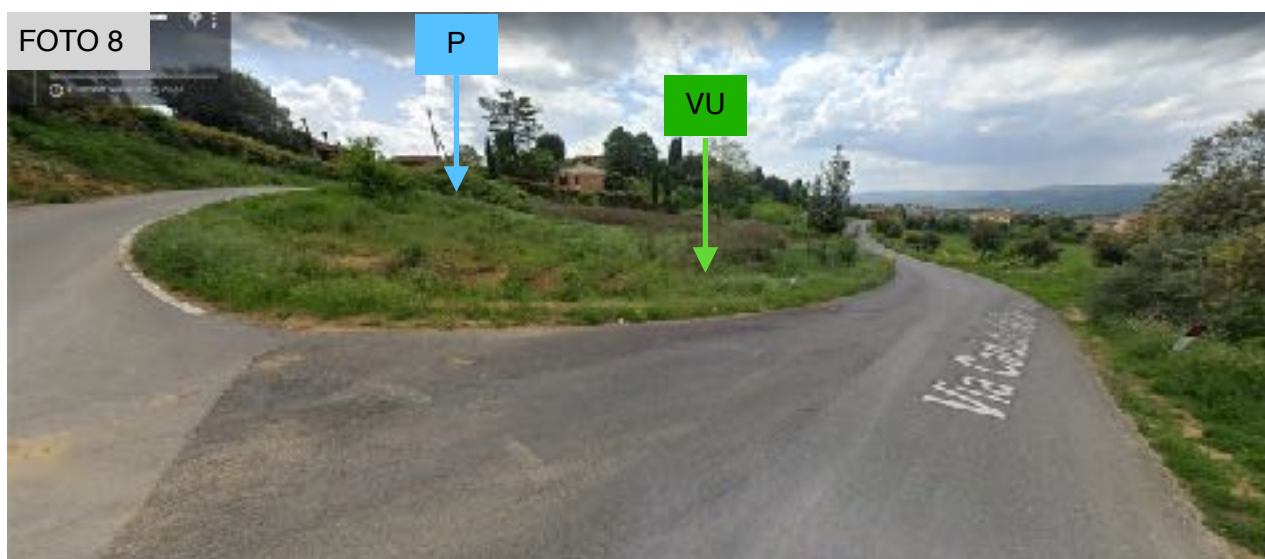


FOTO 9 camminamento pedonale





## Analisi vincoli sovraordinati

Vincolo paesaggistico istituito con il Decreto Ministeriale del 21 giugno 1975b “Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni”, pubblicato nella G.U. n° 196 del 1975b

*(...) la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il vincolo della zona collinare che interviene sulle prime propaggini del Chianti, nel territorio a nord di Siena, tende a riconoscere degno di particolare tutela il comprensorio relativo ai due caratteristici rilievi collinari di Basciano e del Poggiolo divisi dall’ampia vallata solcata dal Torrente Staggia. Caratteristica notevole della località è costituita anche dalla presenza degli antichi insediamenti abitati omonimi e dalle innumerevoli tipiche case rurali distribuite nel territorio che restano incorniciati mirabilmente in comprensori, a volte boscosi, a volte coltivati e ricchi della tipica vegetazione agricola toscana, quali vigneti ed oliveti. Tale ambiente, insigne anche per la tradizione, si configura senza soluzioni di continuità con il rimanente contesto circostante ad esso coordinato ed omogeneo nei valori caratteristici del paesaggio, il cui pubblico godimento panoramico rimane assicurato da molti punti di vista. Già le località a sud e ad ovest sono vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e con l’inserimento nella presente proposta anche della località di Pian del Lago si viene ad individuare quel comprensorio omogeneo, uno dei più delicati e caratteristici della campagna senese, meritevole di particolare tutela nel suo insieme.*



Vincolo idrogeologico istituito con Regio Decreto n 3267/1923 : *adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con decreto 21/11/2003 n° 7227 pubblicato su BURT n° 52 del 24/12/2003.*



Regione Toscana



### Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico



## **Caratteristiche del piano**

Le aree di trasformazione urbanistica sono aree a destinazione prevalentemente residenziali 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.

Il piano intende perseguire i seguenti obiettivi:

1. Aumentare le dotazioni residenziali per definire un nuovo aspetto urbano
2. Reperire aree verdi pubbliche che fungono da elementi di mitigazione fra il paesaggio circostante e il tessuto urbano
3. Reperire parcheggi pubblici a servizio dell'area urbanizzata

In un'area già antropizzata l'intervento risulta il naturale completamento dello sviluppo della frazione di Uopini.

## **Caratteristiche degli impatti e delle aree**

Il contesto in cui viene inserito il piano risulta già ampiamente urbanizzato e dotato di infrastrutture sia per quanto riguarda i servizi di rete, che si trovano al di sotto della viabilità esistente, sia per quanto riguarda l'accesso vario al comparto che avviene rispettivamente:

alla TU32\* residenziale da Via Caduti della Folgore e poi attraverso una viabilità privata già esistente

alle aree VU e P da Via Carpella

Gli accorgimenti progettuali utilizzati tendono a limitare l'impatto sull'ambiente circostante. Sono previste infatti piantumazioni di essenze arboree autoctone, inverdimento di muri di cinta tramite rampicanti, strategie per il recupero di acque piovane, accorgimenti progettuali per integrare al meglio le nuove volumetrie con il contesto di riferimento.

## **Individuazione risorse coinvolte**

Sistema Acqua

La zona è servita dalla rete dell'acquedotto fino al limite del comparto, sarà pertanto necessario un semplice allaccio in proprietà privata.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche sarà principalmente mantenuto permeabile il suolo in modo da permetterne il naturale assorbimento, sarà inoltre prevista una cisterna di raccolta dell'acqua piovana per il riutilizzo ai fini irrigui.

Per quanto riguarda le acque nere, verrà riutilizzato l'esistente collettore comunale, già in uso per la lottizzazione adiacente denominata TU7

#### Sistema Aria

Trattandosi di un intervento con carattere locale le uniche emissioni in atmosfera saranno generate dai processi di combustione derivanti dagli impianti termici di riscaldamento e di produzione di acqua calda.

#### Sistema Suolo e sottosuolo

L'area è servita dalla rete elettrica fino al limite del comparto, sarà pertanto necessario un semplice allaccio in proprietà privata.

Qualora il gestore ritenesse opportuno la realizzazione di una cabina di trasformazione tipo minibox (su indicazioni ENEL) per potenziare la rete nella zona, tra Quercebella, Carpella e Via Caduti della Folgore, posta al limitare dell'area a verde pubblico su Via Carpella, la nuova linea elettrica servirà l'illuminazione del posteggio pubblico e del verde pubblico, inoltre sarà posata lungo campo mediante un percorso parallelo a Via Caduti della Folgore, fino ad arrivare al lotto edificabile TU32\*, senza dover intervenire nella parte asfaltata della strada.

#### Sistema Rifiuti

La zona risulta coperta dal servizio pubblico di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi e urbani.

#### Sistema della viabilità e dei parcheggi

Non è prevista una nuova viabilità pubblica. La sistemazione dei parcheggi pubblici avverrà con l'utilizzo di materiali drenanti per permettere la permeabilità del suolo.

#### Sistema della vegetazione e della fauna

Non si individuano effetti.



## Valutazione finale

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. Sono state inoltre redatte delle schede di analisi ambientale (allegato 4, TU32\* pag.107-108) 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.

Il presente piano attuativo non costituisce variante alla strumentazione urbanistica del comune e risulta coerente con le prescrizioni e gli indirizzi.

Inoltre gli interventi previsti nel Piano attuativo risultano di limitato impatto e compatibili con le normative comunali, regionali, nazionali ed europee in ambito di ambiente, paesaggio e salute.

Per le ragioni sopra riportate si propone che gli interventi previsti dal piano attuativo TU32\* siano da ritenere non assoggettabili a VAS ai sensi della L.R. 10/2010

Arch. Sandro Senni

