

COMUNE DI SIENA

PIANO ATTUATIVO PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE "PA11.02 COSTAFABBRI"

Proponenti:

Sig. Battista Giuseppe

Sig. Battista Raffaele

Sig.ra Battista Roberta

Sig. Dal Pra Edoardo

Sig. Dal Pra Pietro - legale rappresentante pro tempore de "La Pera S.a.s. di Maria Dal Pra & C."

Sig. Guerrini Luciano

Sig.ra Musmanno Rosa Anna

Progettisti:

Arch. Adriano Tortorelli

Casato di Sotto, 45 SIENA

Arch. Federico Guidi

Via Fiorentina, 153 SIENA

Grafico:

Sig. Cesare Nacci

Via di Banchi di Sopra, 31 SIENA

Oggetto:

STATO DI PROGETTO
NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

Tav.

R.1

30/11/2022



INDICE

CAPO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE	2
ART.1 AMBITO DI APPLICAZIONE	2
ART.2 DEFINIZIONI E RIMANDI	2
ART.3 ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.....	2
ART.4 VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO.....	3
ART.5 EFFETTI DELLA PROCEDURA DELLA V.A.S. E V.I.	3
ART.6 ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO ATTUATIVO	3
ART.7 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, TRACCIAMENTO E TOLLERANZE	4
CAPO SECONDO – EDIFICAZIONE.....	5
ART.8 DESTINAZIONI D’USO E FUNZIONALI.....	5
ART.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	6
ART.10 PARAMETRI TIPO-MORFOLOGICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI	7
CAPO TERZO – MITIGAZIONE AMBIENTALE	10
ART.11 INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	10
CAPO QUARTO – VARIANTI.....	11
ART.12 VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO	11
CAPO QUINTO – DISPOSIZIONI FINALI.....	11
ART.13 RIMANDI LEGISLATIVI.....	11

Capo primo – Norme di carattere generale

Art.1 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano l'uso urbanistico ed edilizio del sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani limitatamente all'area individuata dal Piano Operativo con la denominazione "Piano Attuativo in Strada degli Agostoli a Costafabbi (PA 11.02)".
2. La scheda di riferimento del Piano Operativo suddivide l'area in 8 parti:
 - a) Area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani);
 - b) Spazi per autorimesse e parcheggi privati;
 - c) Percorso carrabile e pedonale di accesso al nuovo insediamento ed al parcheggio.
 - d) Parcheggio a raso alberato, pubblico e stanziale;
 - e) Area verde pubblica alberata;
 - f) Area privata da mantenere verde e alberata, in continuità con il verde pubblico, verso Podere Pera;
 - g) Area privata da mantenere verde e alberata, con sistemazioni tipiche del contesto rurale;
 - h) Spazi aperti privati di pertinenza degli alloggi.
3. In riferimento alle definizioni di cui al D.M. 1444/1968 l'area corrisponde alla "Zona B".

Art.2 Definizioni e rimandi

1. Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, e del Piano Strutturale del Comune di Siena, nonché del Regolamento 24 Luglio 2019 nr. 39R, della L.R. 65/2014 ss.mm.ii e del Testo Unico D.P.R. 380/2001;

Art.3 Attuazione del Piano Attuativo

1. Le procedure per l'utilizzo delle aree incluse nel piano, gli obblighi, gli impegni economici, le modalità ed i programmi attuativi, anche temporali, l'eventuale cessione di aree all'Ente pubblico relativi all'attuazione delle urbanizzazioni comunali sono definiti nella Convenzione Urbanistica.
2. Il presente strumento contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.
3. Il Piano Attuativo prevede la realizzazione coordinata tra opere di urbanizzazione e le

realizzazioni edilizie comprese nei lotti di intervento, così come stabilito nella Convenzione.

Art.4 Validità del Piano Attuativo

1. La validità del piano attuativo è stabilita nell'atto comunale di approvazione e comunque il termine entro cui il piano è realizzato è non superiore a dieci anni dalla data dell'atto di approvazione del piano stesso, in conformità all'art. 110 L. R. T. 65/2014. Decorso il termine di cui al comma precedente, il piano diventa inefficace per la parte non attuata, permanendo l'obbligo di osservare negli interventi di modifica del patrimonio edilizio esistente, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dal piano di attuazione.

Art.5 Effetti della procedura della V.A.S. e V.I.

1. Al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti evitando al contempo duplicazioni delle valutazioni, il Piano Attuativo si avvale delle risultanze e dei monitoraggi della Valutazione Integrata e della Valutazione Ambientale Strategica approvata in Consiglio Comunale nr. 216 del 25/11/2021, pubblicazione sul BURT nr. 52 del 29/12/2021, salvi gli aggiornamenti che dovessero risultare necessari.

Art.6 Elaborati costitutivi il Piano Attuativo

1. Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrante:
 - a) R.1 Norme Tecniche di Attuazione;
 - b) R.2 Relazione illustrativa e di fattibilità;
 - c) Tav.01a Stato Attuale: Planimetria Generale;
 - d) Tav.01b Stato Attuale: Sezioni Ambientali;
 - e) Tav.02 Stato Attuale: Inquadramento fotografico;
 - f) Tav.03 Stato di Progetto: Planimetria Generale;
 - g) Tav.04 Stato di Progetto: Destinazioni funzionali e parametri urbanistici;
 - h) Tav.05 Stato di Progetto: Planimetria quotata;
 - i) Tav.06 Stato di Progetto: Schema rete idrica e fognaria;
 - j) Tav.07 Stato di Progetto: Schema rete gas e linea elettrica;
 - k) Tav.08 Stato di Progetto: Tavola degli allineamenti e tracciati;
 - l) Tav.09 Stato di Progetto: Sezioni ambientali e fotoinserti;

- m) Tav.10 Stato di Progetto: Indicazione dati catasto e connessione esterna al PUA con viabilità esistente;
- n) Tav.11 Stato di Progetto: Suddivisione aree private e a destinazione pubblica da cedere alla Amministrazione Comunale;
- o) Tav.12 Stato di Progetto: Piante e sezioni delle unità abitative;
- p) Convenzione;

Art.7 Parametri urbanistici ed edilizi, tracciamento e tolleranze

1. L'edificazione sarà realizzata in conformità alle seguenti prescrizioni, che fanno riferimento alle indicazioni della tavola 8 definendo il presente glossario:
 - a) allineamento: è la proiezione del piano verticale su cui dovrà disporsi il fronte più sporgente dell'edificio prospiciente una strada o uno spazio pubblico di Piano;
 - b) altezza massima: orizzontamento sul quale dovrà disporsi la linea di gronda o l'intradosso del solaio di copertura del più elevato corpo di fabbrica escluso i volumi tecnici.
 - c) quota di riferimento – quota che il piano prevede a cui riferirsi e determinante il livello del piano terra degli edifici.

2. L'area di intervento su cui ha validità il presente Piano Attuativo risulta individuata e perimetrata con la Scheda PA11.02 del Piano Operativo con Superficie Territoriale di 6.245 mq.

3. Il dimensionamento ed i parametri urbanistici minimi dettati dalla scheda del PO è il seguente:

▪ Superficie Edificabile (massima):	540 mq;
▪ Numero massimo di alloggi:	4;
▪ Numero massimi di piani fuori terra:	2;
▪ Indice di copertura massimo:	15%;
▪ Realizzazione e cessione minima di verde pubblico:	500 mq;
▪ Realizzazione e cessione minima di parcheggio pubblico:	8 stalli;
▪ Realizzazione parcheggi minimi per la sosta stanziale:	416 mq.

4. Il dimensionamento di progetto prevista del Piano Attuativo risulta è il seguente:

▪ Superficie Fondiaria:	4.300 mq;
▪ Superficie Edificabile:	540 mq;
▪ Numero di alloggi:	4;

- Numero di piani fuori terra: 2;
 - Indice di copertura: 15%;
 - Viabilità carrabile pubblica: 575 mq;
 - Viabilità pedonale pubblica: 290 mq;
 - Viabilità carrabile privata: 690 mq;
 - Viabilità pedonale privata: 594 mq;
 - Verde pubblico da cedere: 680 mq;
 - Parcheggi pubblici: 8 stalli;
 - Parcheggi per la sosta stanziale: 18 stalli (490 mq);
 - Di cui autorimesse chiuse: 4 (140 mq).
5. Le prescrizioni inerenti le trasformazioni edilizie sono:
- Distanza dai confini: 5,00 m;
 - Distanza dalla strada pubblica: 5,00 m.
6. Gli interventi dovranno rispettare i parametri fissati dalle tavole di Piano per quanto riguarda la localizzazione e la conformazione plano-altimetrica salvo quanto previsto dal successivo articolo. E' consentito inoltre, in sede di progetto esecutivo, al fine di una migliore articolazione della soluzione progettuale e/o per giungere al completo sfruttamento degli indici di edificazioni, apportare modeste variazioni della sagoma e localizzazione degli edifici.

Capo secondo – Edificazione

Art.8 Destinazioni d'uso e funzionali

1. Il Piano Attuativo prevede interventi di urbanizzazione e nuova edificazione di esclusiva destinazione residenziale.
2. Le aree individuate dalla scheda del Piano Operativo e dal presente Piano (Tav.03) sono:
 - Area destinata alla nuova edificazione con sedime dei nuovi volumi 1.985 mq
 - Spazi per autorimesse 140 mq
 - Percorso carrabile e pedonale di accesso al nuovo insediamento ed al Parcheggio 360 mq
 - Parcheggio a raso alberato, pubblico e stanziale 880 mq
 - Area verde pubblica alberata 680 mq

- Area privata da mantenere verde ed alberata, in continuità con il verde pubblico verso Podere Pera 175 mq
- Area privata da mantenere verde e alberata con sistemazioni tipiche del contesto rurale 975 mq
- Spazi aperti privati di pertinenza degli alloggi 1.800 mq

Art.9 Opere di Urbanizzazione

1. Il Piano prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria necessarie alle dotazioni infrastrutturali e viarie. Tali opere riguarderanno:

- La realizzazione della viabilità di accesso alla strada provinciale;
- Realizzazione di parcheggi pubblici;
- Realizzazione di parcheggi privati per la sosta stanziale;
- Realizzazione delle reti infrastrutturali di adduzione acqua, fornitura elettricità trasmissione dati e fornitura gas;
- Realizzazione della pubblica illuminazione;
- Realizzazione della rete infrastrutturale necessaria allo smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche;
- Realizzazione di aree verde attrezzate

Per le modalità di realizzazione, i collaudi ed il monitoraggio dovrà farsi riferimento alla convenzione urbanistica.

2. La trasformazione dell'area prevede la realizzazione di una strada carrabile da cedere all'Amministrazione necessaria per l'accesso alla nuova area residenziale che si innesterà nella rotatoria esistente in strada degli Agostoli. Il lato Nord della carreggiata confinerà con l'area verde alberata mentre a Sud saranno realizzati i parcheggi da cedere al Comune di Siena. Gli accessi alle aree private da sottoporre a passo carrabile saranno due, la loro localizzazione è meglio identificata negli elaborati di progetto. Il nuovo accesso carrabile sarà opportunamente segnalato nei pressi della rotatoria; nell'area del presente Piano sarà a doppio senso di marcia con diramazioni che porteranno alla realizzazione della viabilità a senso obbligato corrispondente alla porzione di accesso ai parcheggi. La strada avrà carreggiata di m.6,00 se a doppio senso di marcia, riducendosi a m.3,50 nei tratti a senso unico e comunque dotata di adeguata segnaletica orizzontale e verticale. La finitura sarà ad asfalto per la carreggiata, mentre i passaggi pedonali su marciapiede saranno rifiniti con pavimentazione sempre ad asfalto e cordoni di perimetro prefabbricati in cemento vibrato tipo mattone antico, con colorazione a basso impatto ambientale.

3. I posti auto pubblici avranno dimensione di m 2,75 x 5,00 e saranno pavimentati con masselli permeabili tipo green-pav.
4. Allo stesso modo, i parcheggi per la sosta stanziale privati avranno dimensione di m 2,75 x 5,00 e saranno sempre pavimentati con masselli permeabili tipo green-pav.
5. L'illuminazione esterna sia per gli spazi pubblici che per quelli ad uso pubblico verrà realizzata come da regolamento stradale utilizzando elementi adeguati al contesto urbano della zona con corpi illuminanti e pali della stessa tipologia usata dall'Amministrazione Comunale negli spazi pubblici limitrofi.
6. All'interno dell'area destinata a parcheggi verranno realizzate aiuole e piantumate alberature che consentiranno l'ombreggiamento dei percorsi pedonali e posti auto.

Art.10 Parametri tipo-morfologici e prestazioni degli edifici

1. I caratteri architettonici, tipologici e stilistici riportati nelle tavole di piano sono da considerarsi descrittivi e non prescrittivi e saranno verificati in sede di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice nel rispetto delle condizioni prescrittive del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico.
2. La morfologia edilizia degli edifici sarà conforme alle seguenti prescrizioni:
 - a) La tipologia edilizia prevista dal Piano è quello delle "ville a schiera" con sviluppo su unico livello.
 - b) Vista la configurazione del lotto di intervento e della sua caratteristica acclività il Piano prevede la realizzazione di due blocchi abitativi identici seppur specchiati rispetto all'asse baricentrico. I blocchi abitativi assecondano la caratteristica orografia del sito garantendo una percezione unitaria ed unica dei fronti.
 - c) A livello planimetrico i blocchi abitativi sono scanditi secondo 3 destinazioni funzionali principali: Zona Giorno, Zona Notte, Autorimessa. La disposizione planimetrica delle funzioni dovrà garantire i corretti apporti esterni in termini di illuminazione a seconda delle destinazioni.
 - d) Lo sviluppo dei prospetti dovrà prediligere la riconoscibilità delle funzioni interne mediante la scansione delle altezze esterne; il Piano intende organizzare e scandire i volumi che derivano dalla pianificazione applicando delle altezze di riferimento diverse per funzione che saranno riproposte in entrambi i blocchi.
 - e) Le coperture degli edifici dovranno prediligere la configurazione a falde inclinate

(singola falda, capanna o padiglione). Per superfici coperte inferiori al 30 % della S.E. potranno realizzarsi coperture piane o lastrici solari.

- f) Gli elementi che emergono dalla linea delle coperture (camini, sfiati, antenne ecc.) saranno posizionate e articolate come parti architettoniche e non come sovrastrutture estranee all'architettura degli edifici e dovranno quindi possibilmente essere raggruppate in maniera organica.
- g) Gli impianti tecnologici, se collocati all'esterno, dovranno essere integrati razionalmente con l'edificio in maniera tale da non costituire elemento di degrado. Le tubazioni in genere (sfiati, tiraggi, aspirazioni ecc.) dovranno avere percorsi razionali ed organizzate in appositi cavedi.
- h) I prospetti degli edifici dovranno prediligere finiture tradizionali (intonaco a malta base calce, mattoncino a faccia vista di colore chiaro terra di Siena, muratura mista mattone e pietra, ecc.). Per superfici verticali inferiori al 50% del totale potranno realizzarsi rivestimenti in pietra lavorata a lastra, gres o metallici.
- i) Le aperture dovranno avere una ripartizione equilibrata ed organizzata. Gli infissi, potranno essere in legno, alluminio o PVC; saranno da prediligere verniciature protettive trasparenti all'acqua per gli infissi in legno e colori simil legno o comunque tinte unite con tonalità tenui per quelli in alluminio e PVC. I portoncini potranno essere verniciati con vernici all'acqua con tonalità chiare.
- j) Le ringhiere in ferro dovranno essere a disegno semplice e quindi senza eccessi stilistici particolari. Parimenti anche le inferriate dovranno avere carattere di semplicità; dovranno prediligersi coloriture quali antracite o testa di moro, altre coloriture dovranno essere valutate attentamente nell'inserimento paesaggistico.
- k) I pluviali, le calate e le converse saranno in rame.
- l) Per ogni unità residenziale deve essere prevista almeno una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura e dalle altre superfici impermeabilizzate da utilizzare per funzioni non alimentari.
- m) Gli spazi esterni di pertinenza esclusiva dei fabbricati dovranno essere progettati come giardini. Le pavimentazioni impermeabili dovranno essere limitate ai marciapiedi circostanti gli edifici; è consentita la realizzazione di superfici pavimentate in continuità ai marciapiedi perimetrali garantendo il rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria del 25 %.
- n) In corrispondenza dell'ingresso a ciascuna proprietà privata potrà essere posto un cancello in ferro per l'accesso carrabile e per quello pedonale sempre con altezze

non superiori a mt. 1,80 preferibilmente ancorati a colonne metalliche evitando così pilastri in muratura.

- o) La delimitazione fra le diverse proprietà dovrà essere eseguita con siepi, essenze arboree o recinzioni in legno di altezza non superiore ad 1 metro.
- p) Le delimitazioni fra la proprietà privata e la strada pubblica o privata, oltre a quanto specificato al punto precedente, potranno essere realizzate con:
 - i. cancellate e balaustre in ferro;
 - ii. muretti in laterizio o pietre naturali;
 - iii. rete a maglia sciolta se schermata con siepe;
 - iv. siepi.

L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50.

- q) Le ringhiere in ferro dovranno essere a disegno semplice e quindi senza eccessi stilistici particolari. Parimenti anche le inferriate dovranno avere carattere di semplicità; dovranno prediligersi coloriture quali antracite o testa di moro, altre coloriture dovranno essere valutate attentamente nell'inserimento paesaggistico.
 - r) I muri di contenimento potranno essere rivestiti in scampoli o lastre di pietra calcarea del tipo locale o strutture di ingegneria naturale; per i dislivelli con altezza inferiore a 50 cm potranno installarsi pannelli di contenimento in acciaio tipo corten.
 - s) Le cimase dei muri di contenimento dovranno allinearsi ed integrarsi alla tecnologia del muro; saranno da prediligere cimase in cotto, in pietra semplice stuccatura di testa oppure soluzioni di simile realizzazione ove necessario.
3. Per quanto attiene il contenimento energetico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici oggetto del presente piano per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.
4. Il Piano individua nelle Tav.04 e Tav.05 le aree pertinenziali destinate all'uso esclusivo dei fabbricati residenziali. Nella cartografia di piano si riportano inoltre le aree che dovranno essere obbligatoriamente lasciate a verde ed arricchite con nuove piantumazioni arboree corrispondente alla porzione più ad Ovest del lotto edificabile.
5. All'interno del Piano sono individuati anche i percorsi pedonali non pavimentati comuni alle future proprietà nonché l'area destinata alla realizzazione di attrattiva comune come la piscina che avrà dimensioni contenute (massimo 60,00 mq) e risulterà integrata nel contesto ambientale e paesaggistico con mitigazione vegetale. L'area pavimentata intorno alla piscina

dovrà avere tre lati con larghezza massima di cm. 90 ed il quarto lato di massimo cm. 210, come specificato nel Regolamento Edilizio del Comune di Siena, art.62, comma 2.

Capo terzo – Mitigazione Ambientale

Art.11 Indicazioni per la mitigazione ambientale

1. Reti tecnologiche: dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete acquedottistica e della rete fognaria esistente in relazione al potenziale incremento del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Relativamente all'approvvigionamento energetico (metano) si dovrà procedere all'allaccio alla rete esistente, ovvero provvedere a sistemi alternativi privilegiando l'uso di fonti energetiche rinnovabili (geotermico, fotovoltaico, ecc).
2. L'intervento dovrà porre particolare attenzione ai sistemi di dilavamento delle acque superficiali, in modo tale da non produrre aggravii sulla rete di scolo delle acque esistenti.
3. I parcheggi dovranno essere preferibilmente permeabili o semipermeabili. Si prescrive che le aree carrabili siano dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui previo recapito nel corpo idrico ricettore
4. L'illuminazione esterna dovrà prevedere eventuali dispositivi di accensione automatici per il risparmio energetico e rispettare i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna. Delibera G.R, n.815 del 27.08.2004)
5. Aria e Rumore: Per la fase di Cantiere (attuazione ed esecuzione degli interventi) si prescrive la redazione, in fase di presentazione della documentazione per il titolo abilitativo, di un Protocollo (fascicolo) di Gestione Ambientale con misure di riduzione e/o controllo dell'effetto delle emissioni (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano entro cui ricade la previsione
6. Qualità edilizia: Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche e le soluzioni tecniche connesse al risparmio energetico, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecniche e soluzioni dell'architettura sostenibile.
7. Qualità paesaggistica: Gli edifici e le relative pertinenze dovranno essere organizzati in modo da ridurre la frammentazione edilizia evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti

sistemati a verde o comunque permeabili. I nuovi apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco

Capo quarto – Varianti

Art.12 Varianti al Piano Attuativo

1. Costituiscono variante al presente piano e sono subordinate alle procedure previste dalla L. R. 65/2014 e s. m. i., le modifiche alle invarianti e alle prescrizioni di cui all'art. 5, nonché le variazioni eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico-edilizi previsti nelle presenti norme. Fermo restando quanto previsto all'art. 112 L. R. 65/2014, non costituiscono variante al piano:
 - a) Le variazioni degli impianti tecnologici e relativi tracciati, a seguito di necessità riscontrate durante la esecuzione dei lavori o per precisa disposizione degli Enti gestori e/o del Comune;
 - b) La modifica planimetrica dell'intervento edificatorio a condizione che non alteri le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione e non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento;
 - c) Le modifiche prospettiche degli edifici. In ogni caso dette variazioni non possono comportare incrementi eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico – edilizi previsti nelle presenti norme.

Capo quinto – Disposizioni finali

Art.13 Rimandi legislativi

- a) Per tutto quanto non specificato e/o non modificato dalle presenti norme varranno le prescrizioni del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Siena. In caso di assenza del Piano Attuativo o in caso di scadenza del termine quinquennale di efficacia del Piano Operativo senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa Convenzione agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina relativa alle aree non pianificate di cui all'art. 105 L. R. 65/2014.