

Piano Operativo

COMUNE DI SIENA



Progettista

Arch. Marco Vannocci

Gruppo di progettazione

Geol. Lucia Buracchini
Arch. Lorenza Contaldi
Arch. Nunzia Morelli

Sistema Informatico Territoriale

Geom. Gabriele Comacchio
Geom. Francesca Vallerani

Il Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott. Guido Collodel

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Giuliani

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO PER MODIFICHE AREE INTERVENTO DIRETTO - (ID07.04, ID07.08, ID07.09, ID10.03, ID10.04, ID06.03)
AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA LRT 65/2014**

DOCUMENTO DI VARIANTE PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ART. 5, CO.3, L.R.T. 10/2010 E ART .6, CO. 3 E 3-BIS, D.LGS 152/2016

Marzo 2025

La proposta di variante semplificata al Piano Operativo è riferita a n.6 aree destinate ad intervento diretto:

- ID07.04;
- ID07.08;
- ID07.09;
- ID10.03;
- ID10.04;
- ID06.03.

Art. 148 - Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Malizia (ID07.04)

ID07.04, situato in Strada di Malizia Con richiesta del 24/10/2024, le proprietarie Francesca Federica Fattorini e Monica Fattorini propongono la diminuzione dell'area di Intervento Diretto ID07.04, così da interessare esclusivamente la particella catastale n. 134, foglio 15, di loro proprietà per impossibilità a dare altrimenti attuazione all'intervento

L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014 dal Piano Strutturale, pertanto è possibile dare corso ad una variante semplificata al PO, approvato con deliberazione n.216 del 25.11.2021, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014













ottobre 2019 copyright AGSA - Istituto Nazionale Geografico e Cartografico "G. Beltrami" - Roma - www.ingc.it

ottobre 2019 copyright AGSA - Istituto Nazionale Geografico e Cartografico "G. Beltrami" - Roma - www.ingc.it



Vincoli presenti nell'area di variante Vincolo art. 136, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Siena presenta numerose aree tutelate per decreto, l'area di variante è ricompresa nell'area vincolata con il seguente vincolo ministeriale:

D.M. 14/05/1956 G.U. 129 del 1956 Zona sita nel territorio del comune di Siena (circostante l'abitato di Siena).



Regione Toscana

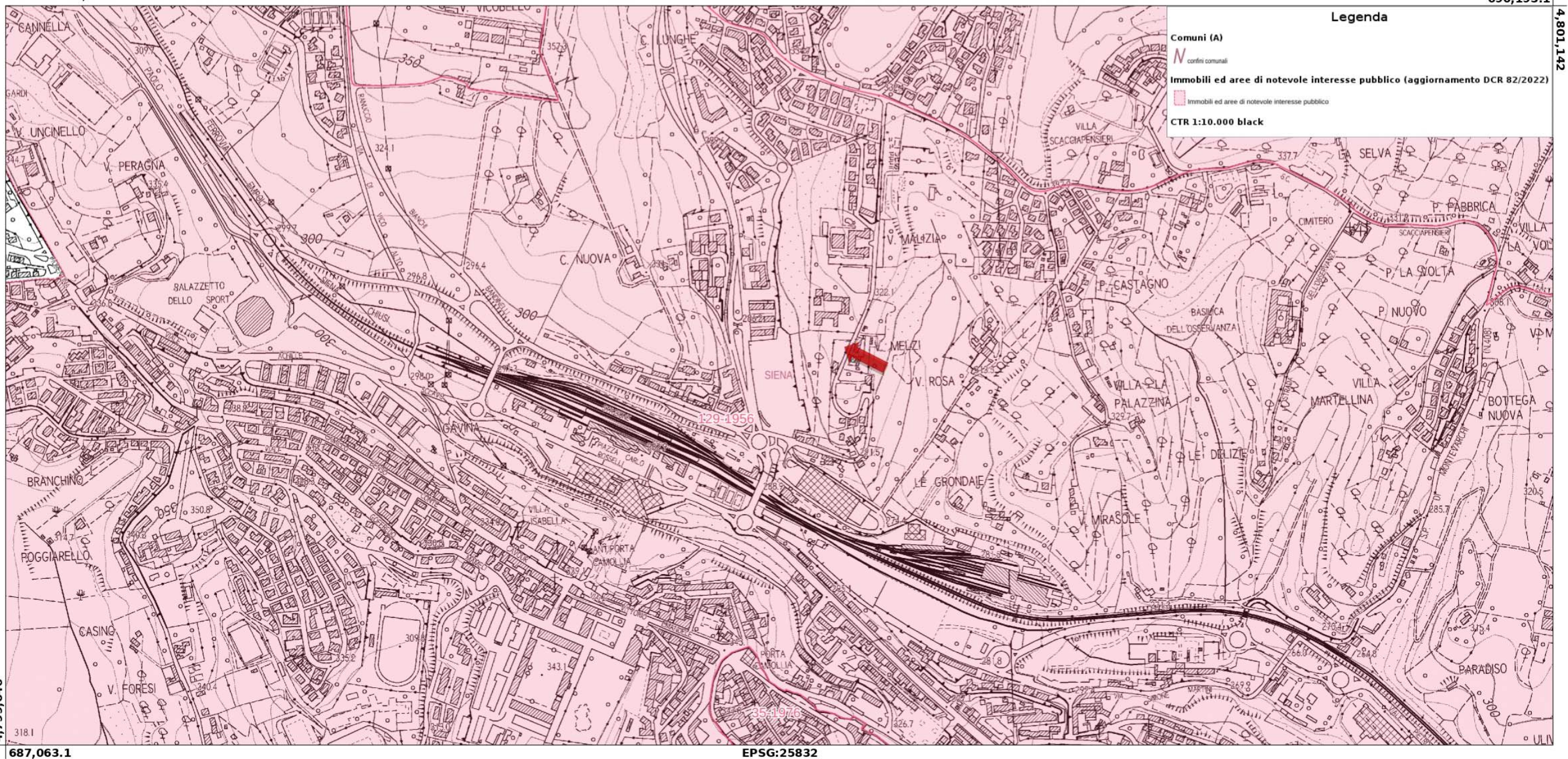


MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 8,000

690,195.1





Regione Toscana



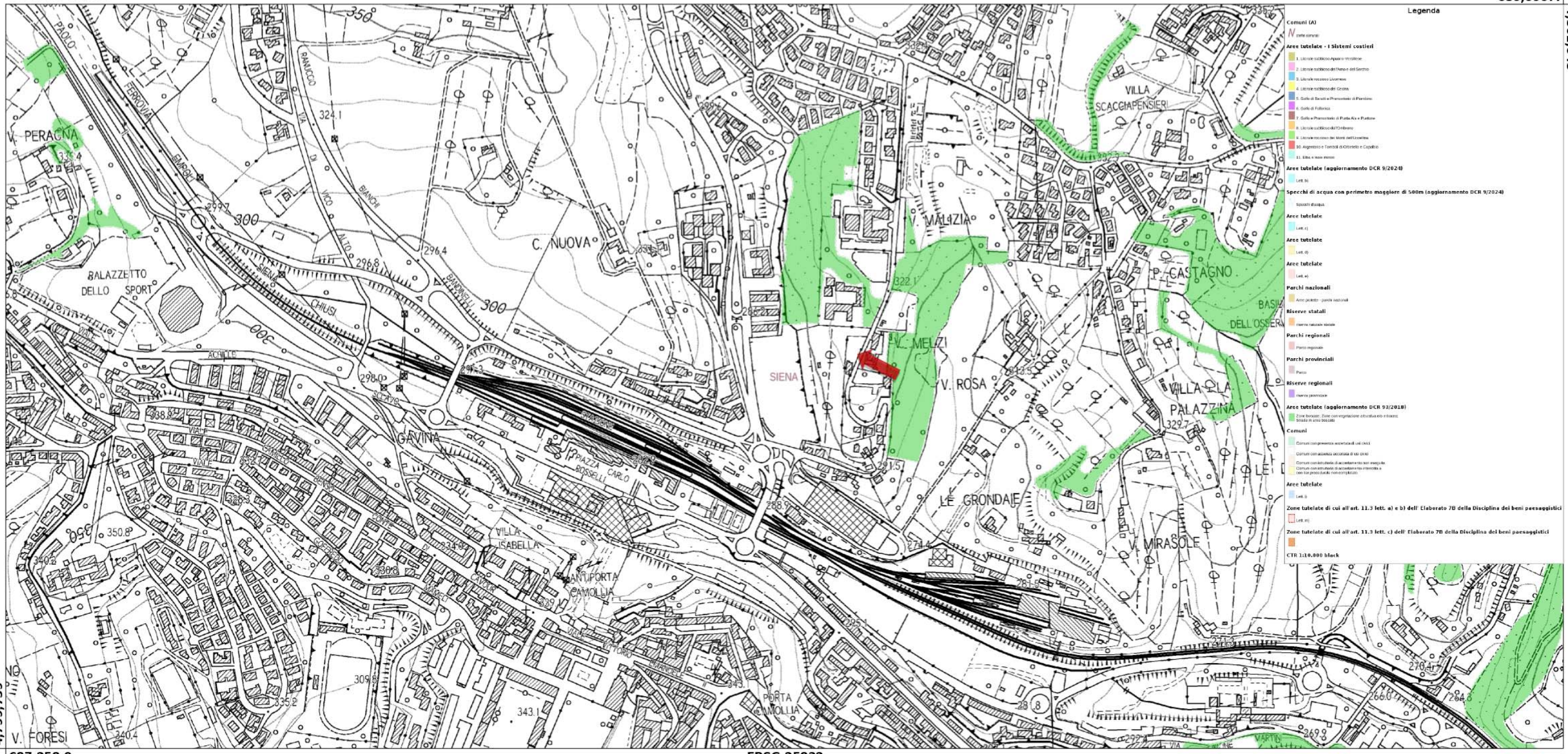
MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 7,000

689,999.4

4,801,048



- Legenda**
- Comuni (A)
 - Area tutelate - I sistemi costieri
 - Area tutelate (aggiornamento DCR 9/2024)
 - Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500m (aggiornamento DCR 9/2024)
 - Area tutelate
 - Area tutelate
 - Area tutelate
 - Area tutelate
 - Parco nazionali
 - Riserve statali
 - Parco regionali
 - Parco provinciali
 - Riserve regionali
 - Area tutelate (aggiornamento DCR 9/2024)
 - Comuni
 - Area tutelate
 - Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 70 della Disciplina dei beni paesaggistici
 - Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell' Elaborato 70 della Disciplina dei beni paesaggistici
- CTR 1:10.000 black

4,799,739

687,258.9

EPSG:25832

Beni architettonici ai sensi della Parte II D.Lgs 42/2004
Non sono presenti Beni architettonici tutelati nell'area di variante.

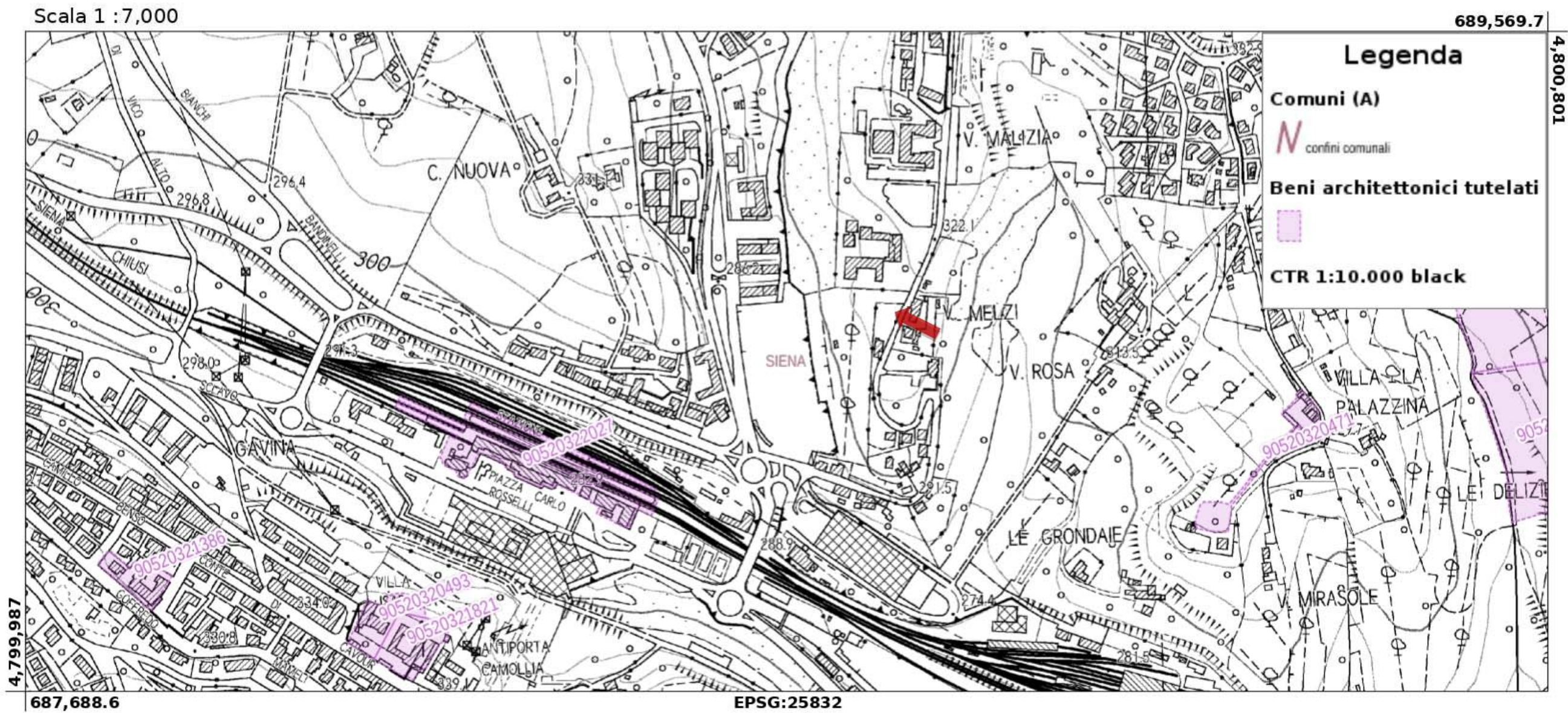


Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II D.Lgs 42/2004



Motivazioni della richiesta di variante

Attualmente l'area è identificata dal Piano Operativo nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC), come area a Intervento Diretto con trasferimento di Volumetrie Incongrue, identificato dalla sigla ID07.04, la cui disciplina è rubricata all'art. 148 delle N.T.A.

La destinazione urbanistica attuale e la relativa possibilità di intervento sull'area esistente sono quindi così definite:

Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)

1. Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città esterna", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.

2. Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

[...]

Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima

pioggia;

- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino 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, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche - con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali - e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

1. Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.O. devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento di un più compiuto assetto urbanistico e di una adeguata qualità e compatibilità paesaggistica.

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

- l'intervento deve sempre assecondare la morfologia del terreno; laddove la pendenza del terreno lo consenta,

soluzioni con spazi interrati o seminterrati devono contribuire a non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;

- *i nuovi edifici devono essere collocati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera ove vi siano valori panoramici e bersagli visivi da conservare;*
- *devono essere utilizzati materiali di qualità e durevoli nel tempo e finiture coerenti con il contesto;*
- *nei contesti di margine le sistemazioni esterne dovranno favorire una transizione graduale verso la campagna, anche attraverso opportune scelte di specie arboree e arbustive proprie della tradizione rurale;*
- *il progetto degli spazi a verde, in particolare, deve qualificarne l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.[...]*

Art 148 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Malizia (ID07.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.

2. Dimensionamento:

- *area d'intervento (ST): 1.300 mq*
- *superficie edificabile (SE): 140 mq*
- *numero di alloggi massimo: 2*
- *numero di piani fuori terra massimo: 1*
- *indice di Copertura massimo: 20%*
- *opere ed attrezzature pubbliche: -*

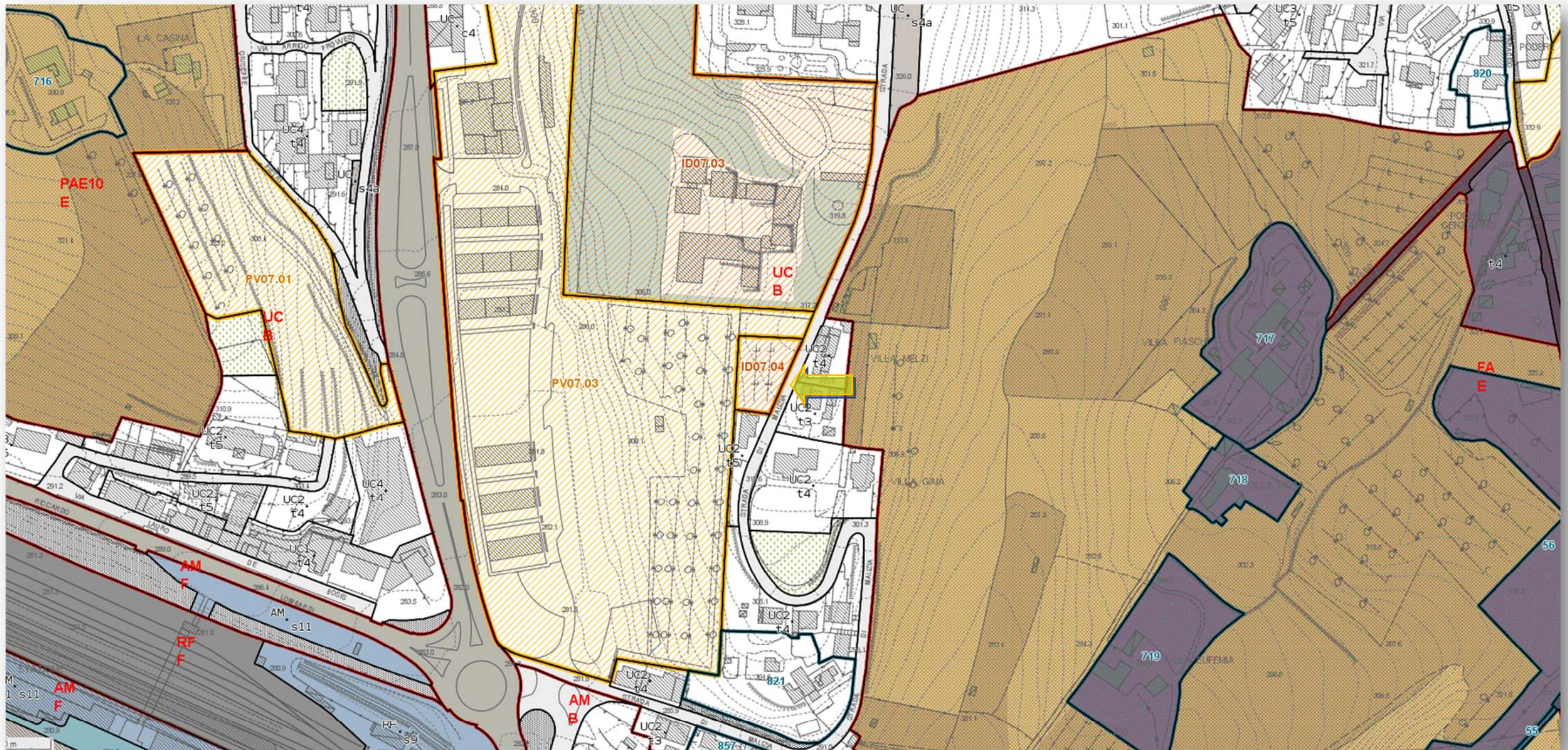
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.

4. Vincoli e tutele:

- *vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;*
- *area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.).*

5. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione dovrà essere per quanto possibile arretrata rispetto alla Strada di Malizia, in modo da non interferire con le visuali che si aprono dal crinale.



Proposta di variante

La proposta di variante è quindi quella di ridurre l'area, denominata ID07.04, pur mantenendo la stessa classificazione attuale come "Intervento diretto con trasferimento di volumetrie incongrue", individuando solo nel foglio 15 particella 134 (Art. 148 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Malizia - ID07.04)

Di seguito è riportato l'articolo di riferimento e la modifica dell'area:

Art. 148 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Malizia (ID07.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): ~~1.300 mq.~~ **773 mq**

Superficie edificabile (SE): ~~140 mq.~~ **100 mq**

numero alloggi massimo: ~~2~~ **1**

numero piani fuori terra massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 20%

opere ed attrezzature pubbliche: **realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico lungo strada di Malizia**

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio, **di minimo 140 mq**, a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
- area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.).

5. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione dovrà essere per quanto possibile arretrata rispetto alla Strada di Malizia, in modo da non interferire con le visuali che si aprono dal crinale.



Scheda ID07.04 modificata:



Art. 152 - Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto (ID07.08)

ID07.08, situato in Via di Sicilia, Vico Alto. Con PEC del 24/01/2023, l'architetto Paolo di Zanna tecnico incaricato dai proprietari Mario Pirolì e Emanuele Paglicci, a seguito di analisi in cui si evincono alcuni aspetti che non permettono l'attuazione della scheda ID07.08, in quanto da rilievi strumentali plano-altimetrici eseguiti rendono la progettazione dell'area destinata a nuovi posti auto di impossibile realizzazione, richiede una diminuzione dei posti auto dell'area a parcheggio. In particolare viene proposta una riduzione dei metri quadri da destinare ai parcheggi ad uso pubblico con posti auto da numero 18 a numero 15, gli stessi realizzabili in Via Sicilia e una parte in Via Lazio su proprietà comunale. La Variante è subordinata alla cessione a uso gratuito delle particelle o parti che di esse ricadono sulla fascia stradale in Via Sicilia, non ancora di proprietà del Comune di Siena.

Nell'ambito delle verifiche catastali effettuate nella revisione della scheda ID07.08 è emerso che, nella limitrofa via Lazio, una parte di sede stradale e di area di sosta sono ancora di proprietà di un privato, pertanto è necessario procedere con l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001.

L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014 dal Piano Strutturale, pertanto è possibile dare corso ad una variante semplificata al PO, approvato con deliberazione n.216 del 25.11.2021, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014.

















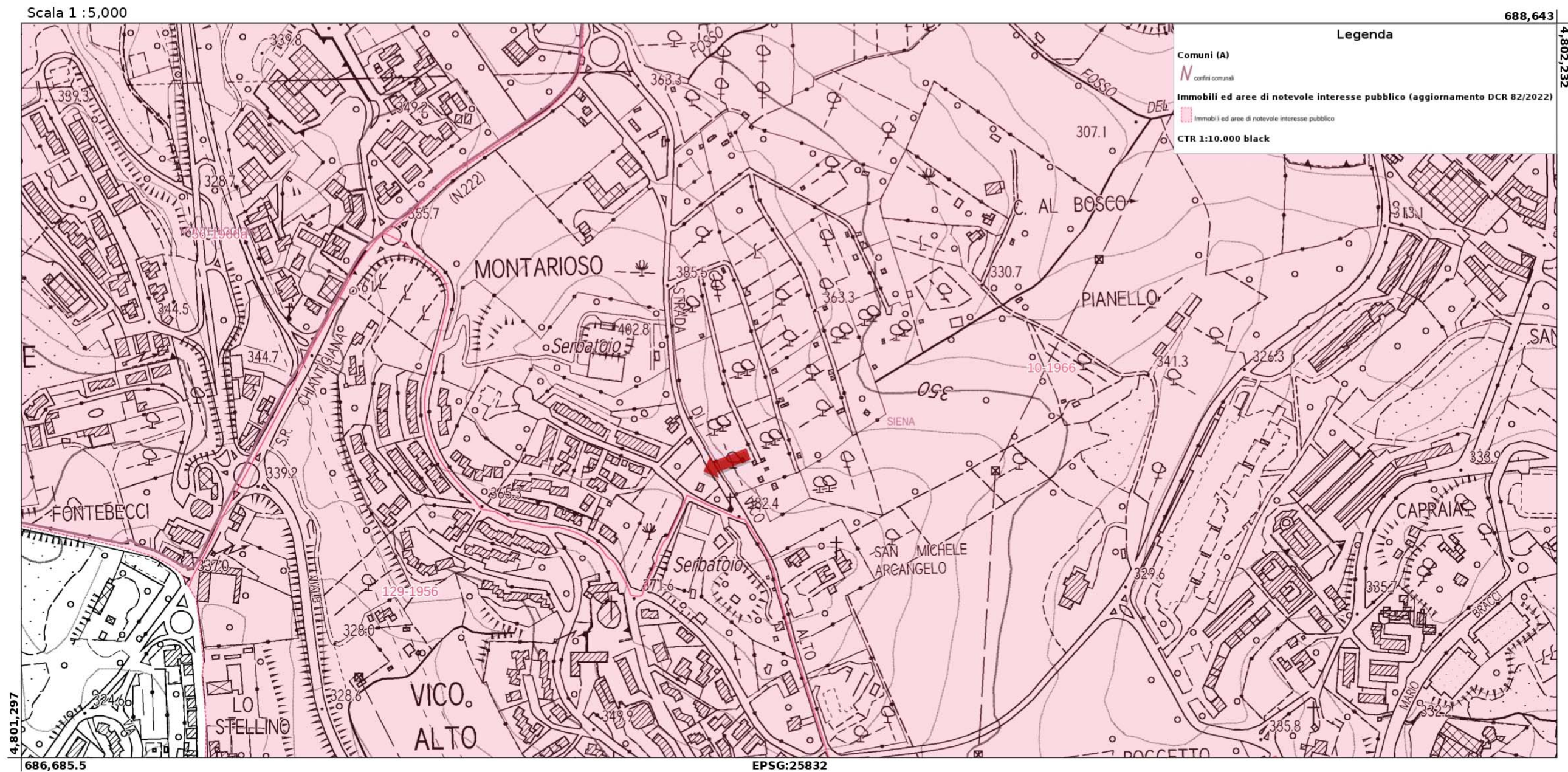
Vincoli presenti nell'area di variante Vincolo art. 136, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Siena presenta numerose aree tutelate per decreto, l'area di variante è ricompresa nell'area vincolata con il seguente vincolo ministeriale:

D.M. 29/10/1965 G.U. 10 del 1966 Zona sita nel territorio del comune di Siena quale allargamento del vincolo a suo tempo imposto.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

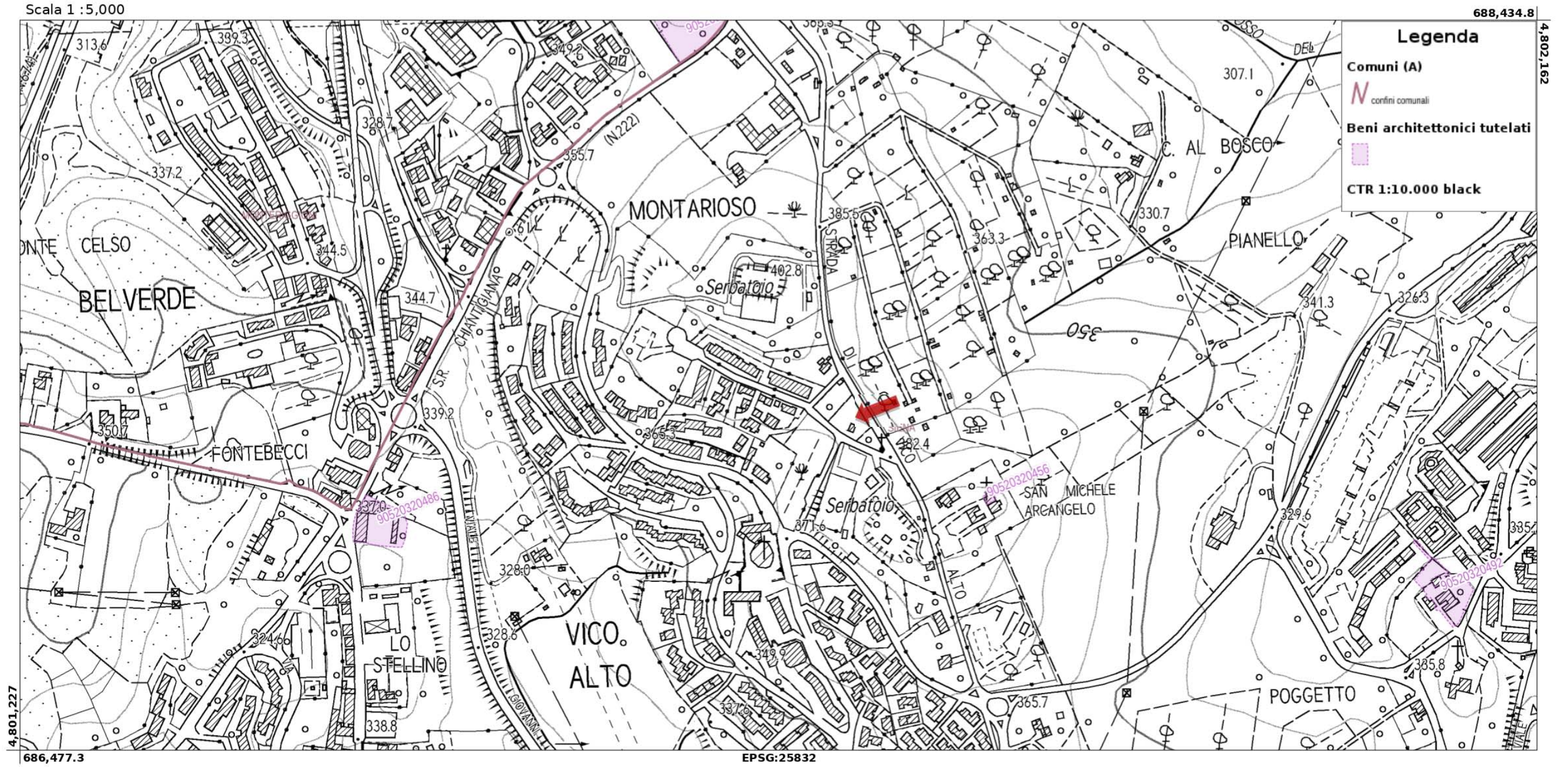


Beni architettonici ai sensi della Parte II D.Lgs 42/2004

Non sono presenti Beni architettonici tutelati nell'area di variante.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Motivazioni della richiesta di variante

Attualmente l'area è identificata dal Piano Operativo nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC), come area a Intervento Diretto, identificata dalla sigla ID07.08, la cui disciplina è rubricata all'art. 152 delle N.T.A.

La destinazione urbanistica attuale e la relativa possibilità di intervento sull'area esistente sono quindi così definite:

Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)

1. Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città esterna", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.

2. Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

[...]

Art. 119 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.

[...]

Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

5. Le Tavole di progetto del P.O. forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e - fermo restando l'obbligo di

rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;

per i percorsi pedonali e/o ciclopeditoni sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato; per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

[...]

Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino 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, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche - con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali - e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

1. Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.O. devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento di un più compiuto assetto urbanistico e di una adeguata qualità e compatibilità paesaggistica.

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

- l'intervento deve sempre assecondare la morfologia del terreno; laddove la pendenza del terreno lo consenta, soluzioni con spazi interrati o seminterrati devono contribuire a non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;
- i nuovi edifici devono essere collocati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera ove vi siano valori panoramici e bersagli visivi da conservare;
- devono essere utilizzati materiali di qualità e durevoli nel tempo e finiture coerenti con il contesto;
- nei contesti di margine le sistemazioni esterne dovranno favorire una transizione graduale verso la campagna, anche attraverso opportune scelte di specie arboree e arbustive proprie della tradizione rurale;
- il progetto degli spazi a verde, in particolare, deve qualificarne l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

[...]

Art 152 Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto (ID07.08)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Vico Alto.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): 2.700 mq
- superficie edificabile (SE) massima: 340 mq, compreso il recupero (anche con demolizione e ricostruzione) di eventuali superfici legittime esistenti nell'area
- numero di alloggi massimo: 5
- numero di piani fuori terra massimo: 2
- indice di Copertura massimo: 30%
- opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 18 posti auto (450 mq.), posizionato lungo Via Sicilia

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

4. Vincoli e tutele:

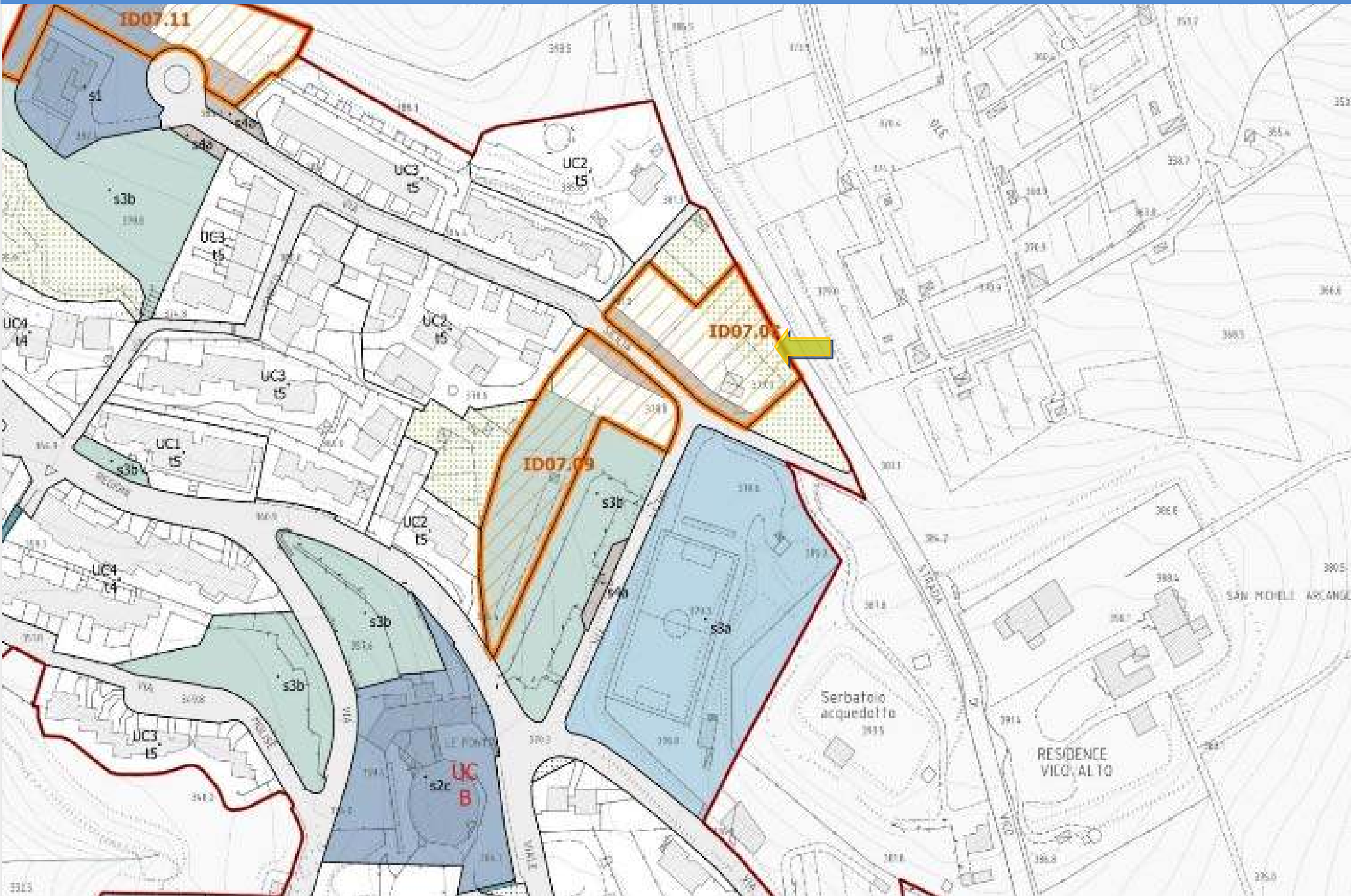
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

5. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere mantenute e potenziate le alberature presenti ai margini dell'area, prevedendo piantumazioni di filtro e di ambientazione al margine lungo Strada di Vico Alto. Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio rurale privilegiando specie tipiche e recuperando dove possibile gli olivi meglio conformati.

Schema di riferimento:

- 1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani), con eventuale recupero di superfici legittime esistenti
- 2 - parcheggio pubblico a raso alberato
- 3 - accesso carrabile
- 4 - verde privato con piantumazioni di filtro lungo la Strada di Vico Alto



Proposta di variante

La proposta di variante riguarda le opere ed attrezzature pubbliche, attraverso la diminuzione da 18 a 15 posti auto per la realizzazione e cessione di parcheggio pubblico posizionato lungo Via Sicilia e in Via Lazio, prevista all'articolo 152 Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto (ID 07.08) delle N.T.A.

La proposta di integrazione all'articolo 152 delle N.T.A. è la seguente:

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Vico Alto.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): 2.700 mq
- superficie edificabile (SE) massima: 340 mq, compreso il recupero (anche con demolizione e ricostruzione) di eventuali superfici legittime esistenti nell'area
- numero di alloggi massimo: 5
- numero di piani fuori terra massimo: 2
- indice di Copertura massimo: 30%
- opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno ~~18 auto~~ (450 mq), **15 posti** posizionati lungo Via Sicilia e Via Lazio.

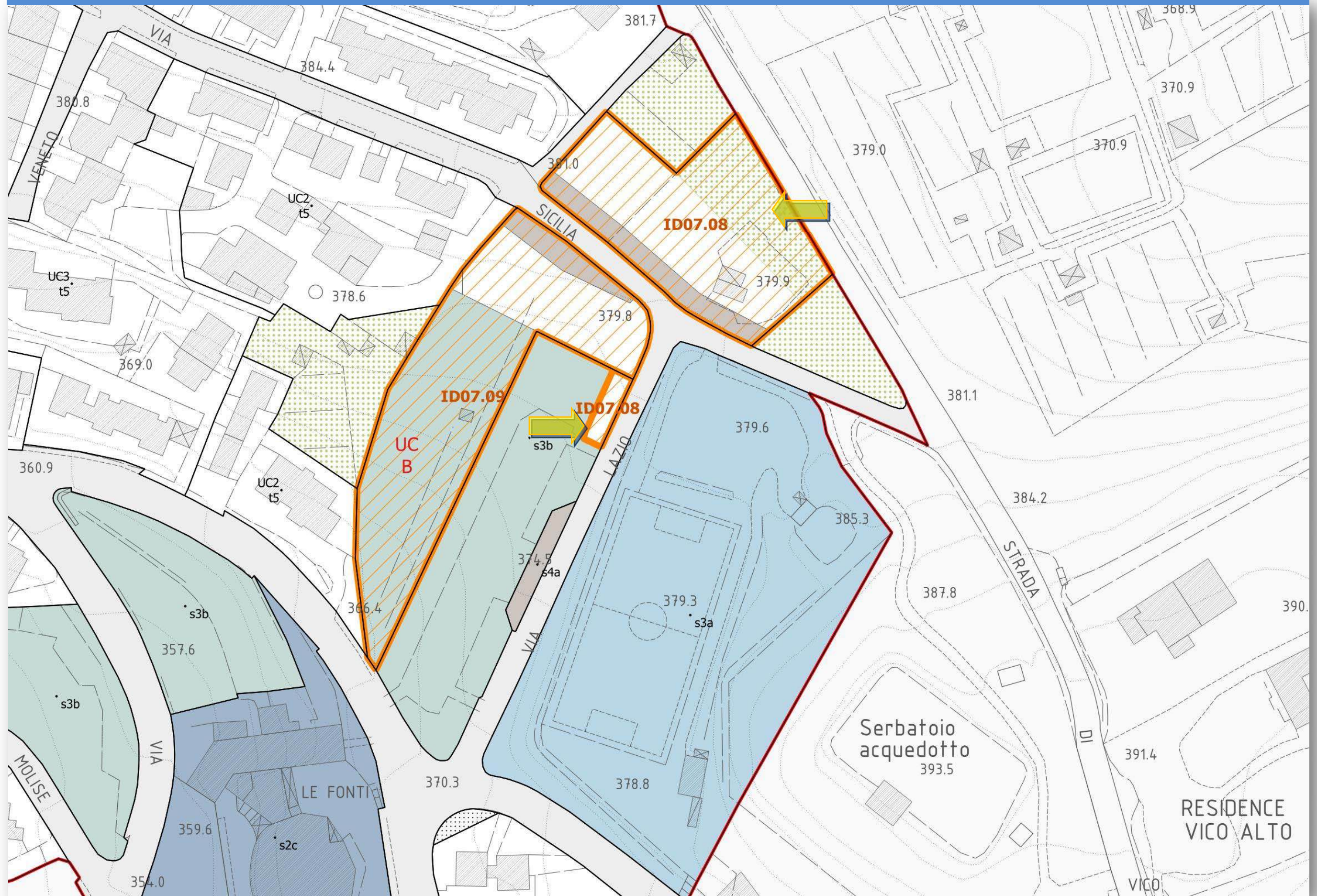
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato. **L'intervento è subordinato alla cessione a uso gratuito delle particelle o parti che di esse ricadono sulla fascia stradale poste in Via Sicilia.**

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere mantenute e potenziate le alberature presenti ai margini dell'area, prevedendo piantumazioni di filtro e di ambientazione al margine lungo Strada di Vico Alto. Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio rurale privilegiando specie tipiche e recuperando dove possibile gli olivi meglio conformati.















Vincoli presenti nell'area di variante Vincolo art. 136, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Siena presenta numerose aree tutelate per decreto, l'area di variante è ricompresa nell'area vincolata con il seguente vincolo ministeriale:

D.M. 29/10/1965 G.U. 10 del 1966 Zona sita nel territorio del comune di Siena quale allargamento del vincolo a suo tempo imposto.



Regione Toscana



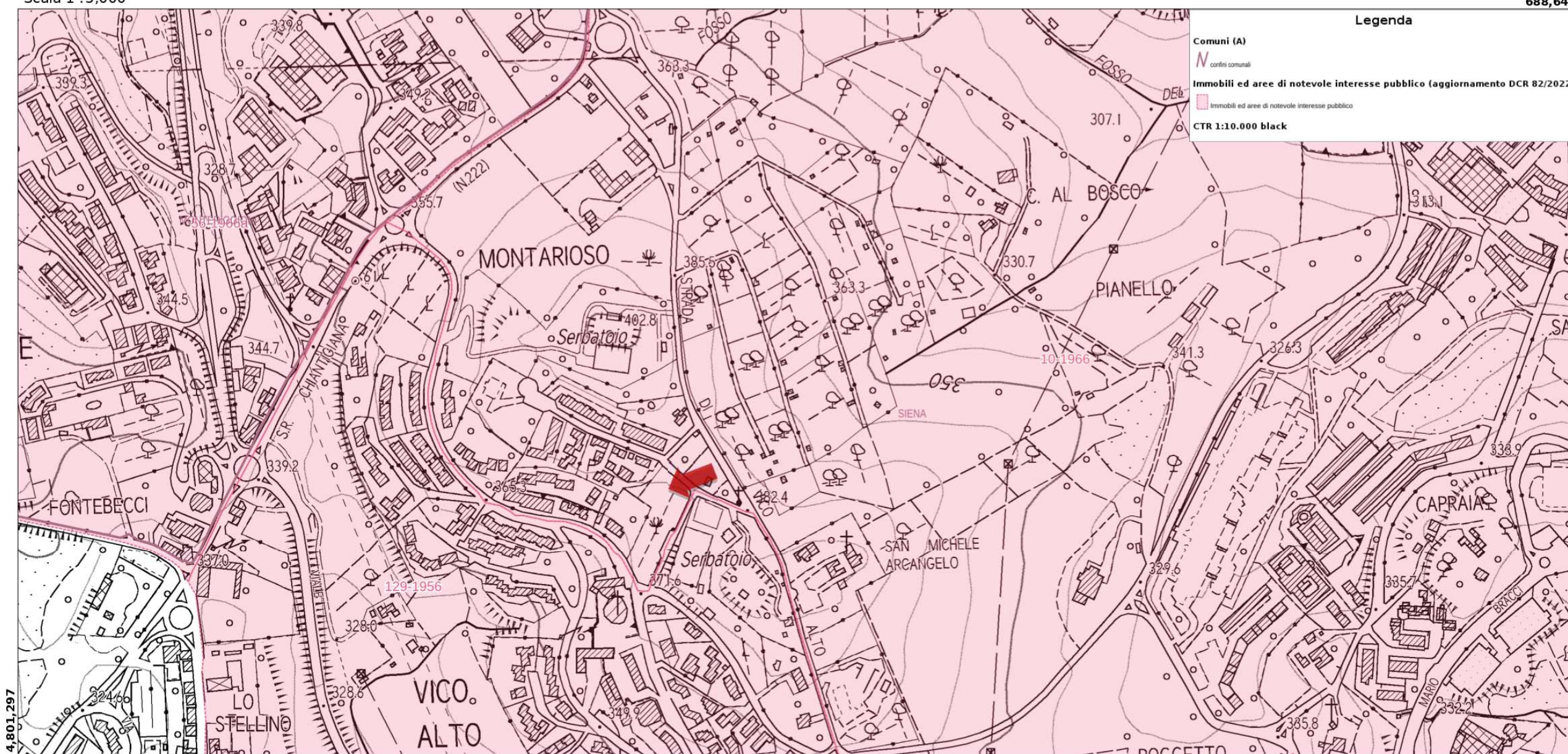
MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :5,000

688,643

4,802,232



686,685.5

EPSG:25832

Vincolo art. 142, D.lgs 42/2004

L'area di variante non è assoggettata a vincolo art.142 D.lgs 42/2004



Regione Toscana

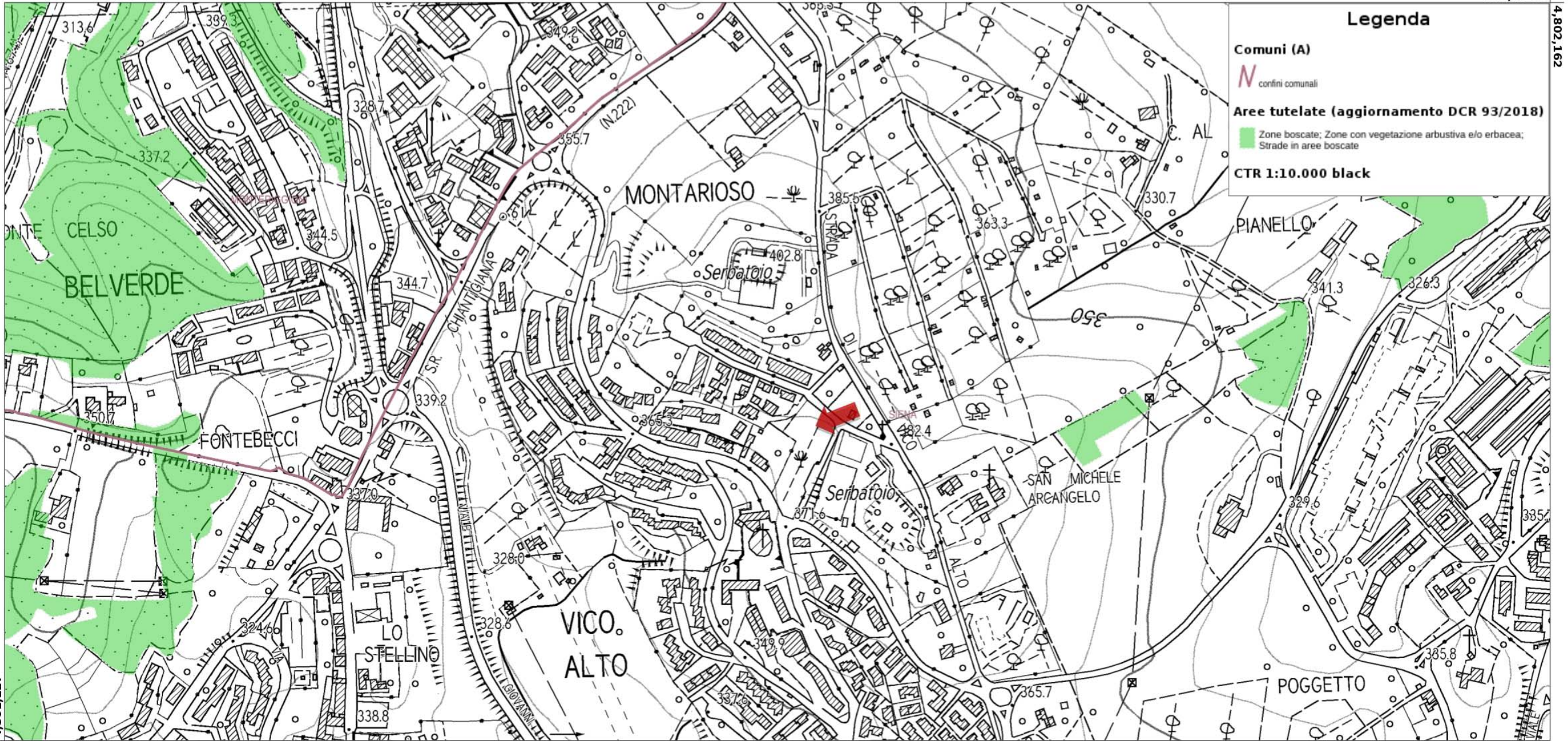


MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 5,000

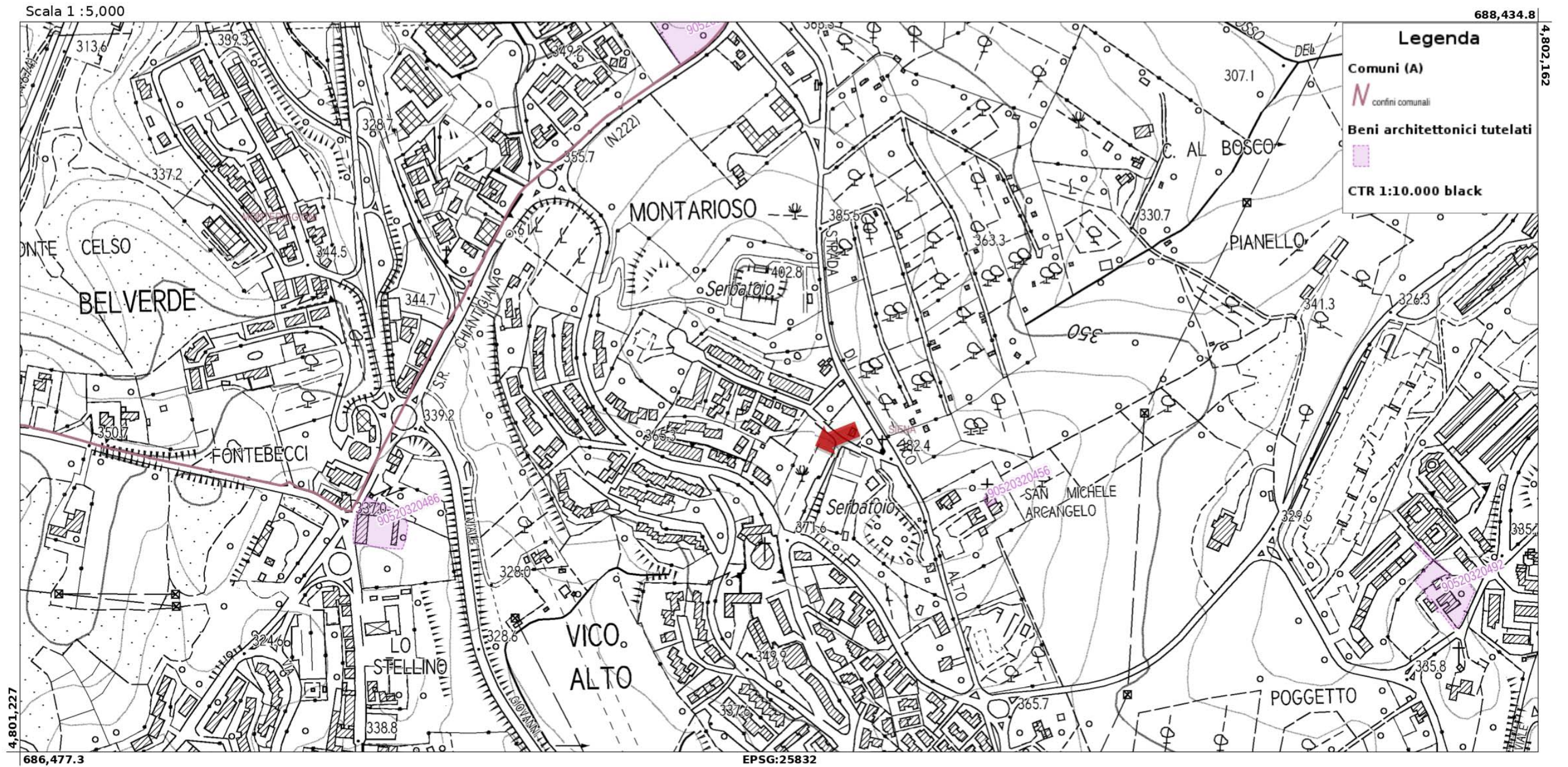
688,434.8



Beni architettonici ai sensi della Parte II D.Lgs 42/2004
Non sono presenti Beni architettonici tutelati nell'area di variante



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Motivazioni della richiesta di variante

Attualmente l'area è identificata dal Piano Operativo nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC), come area a Intervento Diretto, identificato dalla sigla ID07.09, la cui disciplina è rubricata all'art. 153 delle N.T.A.

La destinazione urbanistica attuale e la relativa possibilità di intervento sull'area esistente sono quindi così definite:

Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)

1. Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città esterna", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.

2. Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

[...]

Art. 119 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.

[...]

Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

5. Le Tavole di progetto del P.O. forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;

per i percorsi pedonali e/o ciclopedonali sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato;

per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

[...]

Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino 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, D.G.R., n. 815

del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche - con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali - e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

1. Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.O. devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento di un più compiuto assetto urbanistico e di una adeguata qualità e compatibilità paesaggistica.

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

- l'intervento deve sempre assecondare la morfologia del terreno; laddove la pendenza del terreno lo consenta, soluzioni con spazi interrati o seminterrati devono contribuire a non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;

- i nuovi edifici devono essere collocati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera ove vi siano valori panoramici e bersagli visivi da conservare;
- devono essere utilizzati materiali di qualità e durevoli nel tempo e finiture coerenti con il contesto;
- nei contesti di margine le sistemazioni esterne dovranno favorire una transizione graduale verso la campagna, anche attraverso opportune scelte di specie arboree e arbustive proprie della tradizione rurale;
- il progetto degli spazi a verde, in particolare, deve qualificarne l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

[...]

Art 153 Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto (ID07.09)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Vico Alto.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): 3.580 mq
- superficie edificabile (SE) massima: 480 mq
- numero di alloggi massimo: 6
- numero di piani fuori terra massimo: 2
- indice di Copertura massimo: 30%
- opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 8 posti auto (200 mq.), posizionato lungo Via Sicilia; cessione di aree da destinare a verde pubblico per una superficie minima di 2.500 mq., in continuità con il giardino pubblico esistente.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

4. Vincoli e tutele:

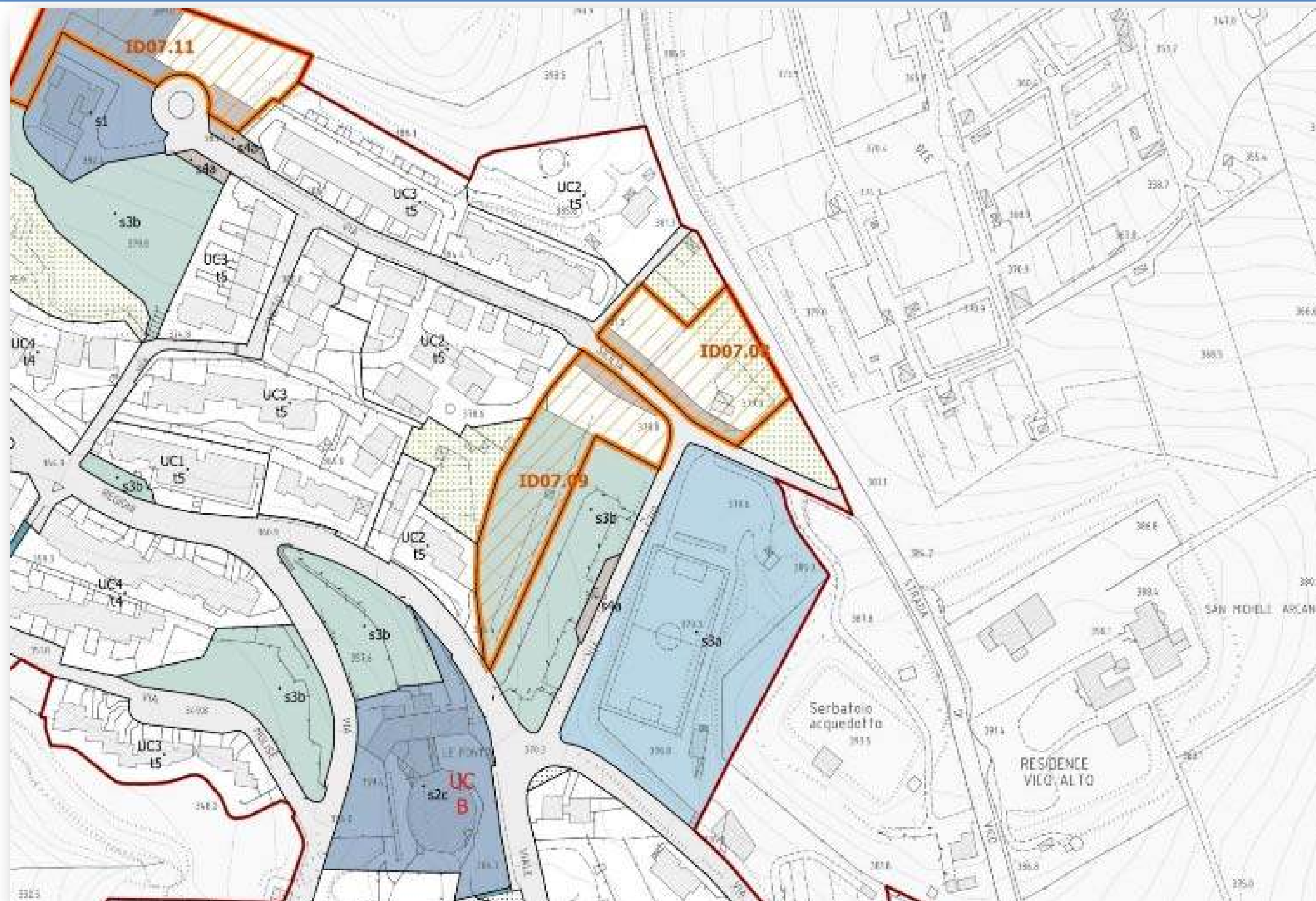
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

5. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere mantenute e potenziate le alberature presenti nell'area da destinare a verde pubblico.

Schema di riferimento:

- 1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
- 2 - parcheggio pubblico a raso alberato
- 3 - accesso carrabile
- 4 - verde pubblico in ampliamento del giardino pubblico esistente (5)
- 6 - parcheggio pubblico esistente



Proposta di variante

La proposta di variante riguarda errori materiali della scheda posizionata lungo Via Sicilia e Via Lazio, quali le aree esterne al perimetro della scheda, compresa l'alberatura posta in Via Lazio, prevista all'articolo 153 Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto (ID 07.09) delle N.T.A.

La proposta di integrazione all'articolo 153 delle N.T.A. è la seguente:

Art 153 Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto (ID07.09)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Vico Alto.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): 3.580 mq
- superficie edificabile (SE) massima: 480 mq
- numero di alloggi massimo: 6
- numero di piani fuori terra massimo: 2
- indice di Copertura massimo: 30%
- opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 8 posti auto (200 mq.), posizionato lungo Via Sicilia; cessione di aree da destinare a verde pubblico per una superficie minima di 2.500 mq., in continuità con il giardino pubblico esistente.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere mantenute e potenziate le alberature presenti nell'area da destinare a verde pubblico.



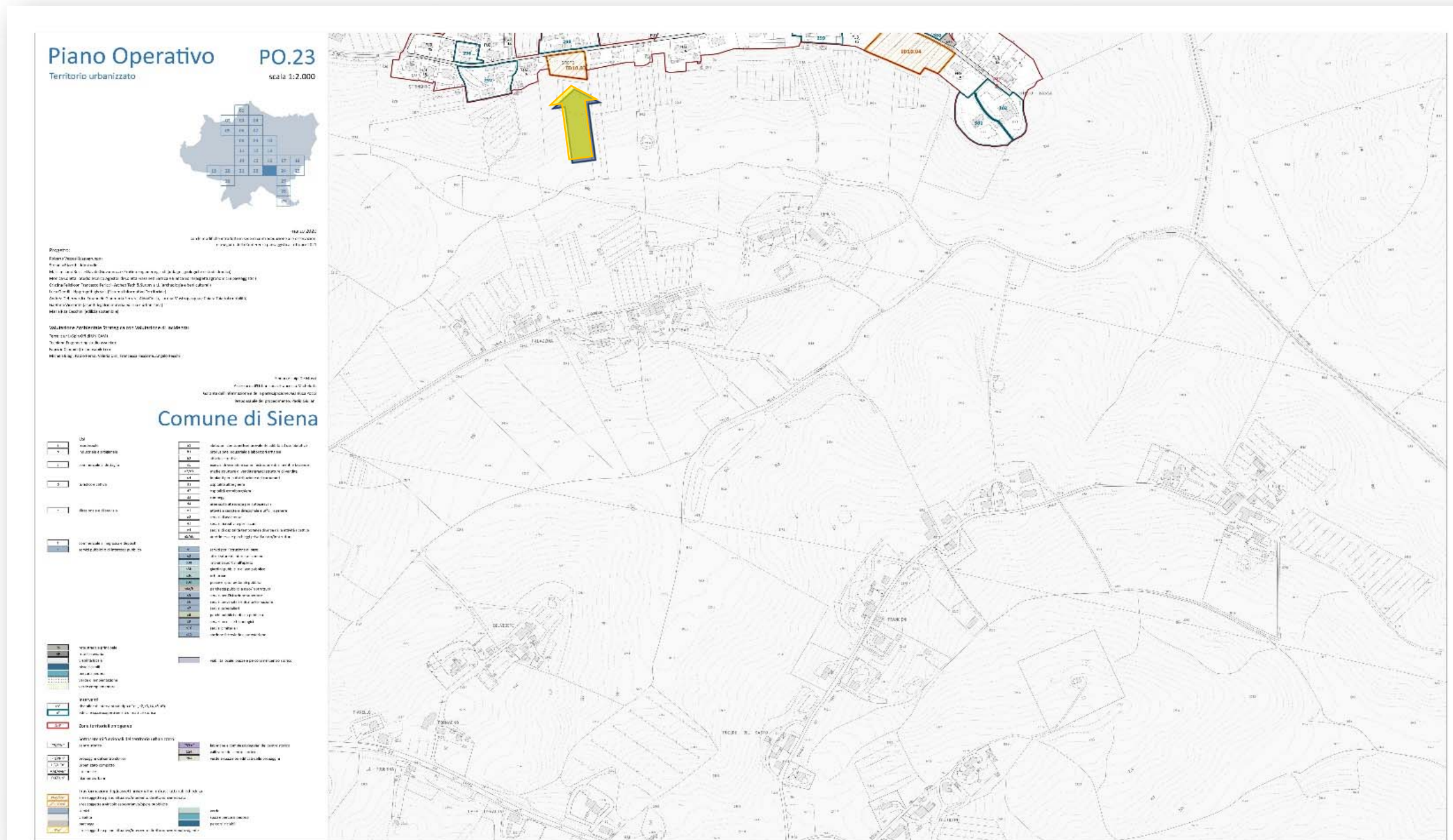
Schema di riferimento

- 1 – area destinata a nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
- 2 – parcheggio pubblico a raso alberato
- 3 – accesso carrabile
- 4 – verde pubblico ~~in ampliamento del giardino pubblico esistente (5)~~
- 6 – ~~parcheggio pubblico esistente~~

Art. 168 - Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 1 (ID10.03)

ID10.03, situato in Strada d'Istieto, con osservazione al Piano Operativo, prot. 55746 del 30/07/2020, i comproprietari Vigni Andrea, Marzucchi Mario e Marzucchi Paolo, propongono la diminuzione dell'area di Intervento Diretto ID10.03, così da interessare esclusivamente la particella catastale n. 77, foglio 105, con il potenziamento degli spazi per servizi comuni, quali aree di sosta e parcheggi.

L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014 dal Piano Strutturale, pertanto è possibile dare corso ad una variante semplificata al PO, approvato con deliberazione n.216 del 25.11.2021, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014.















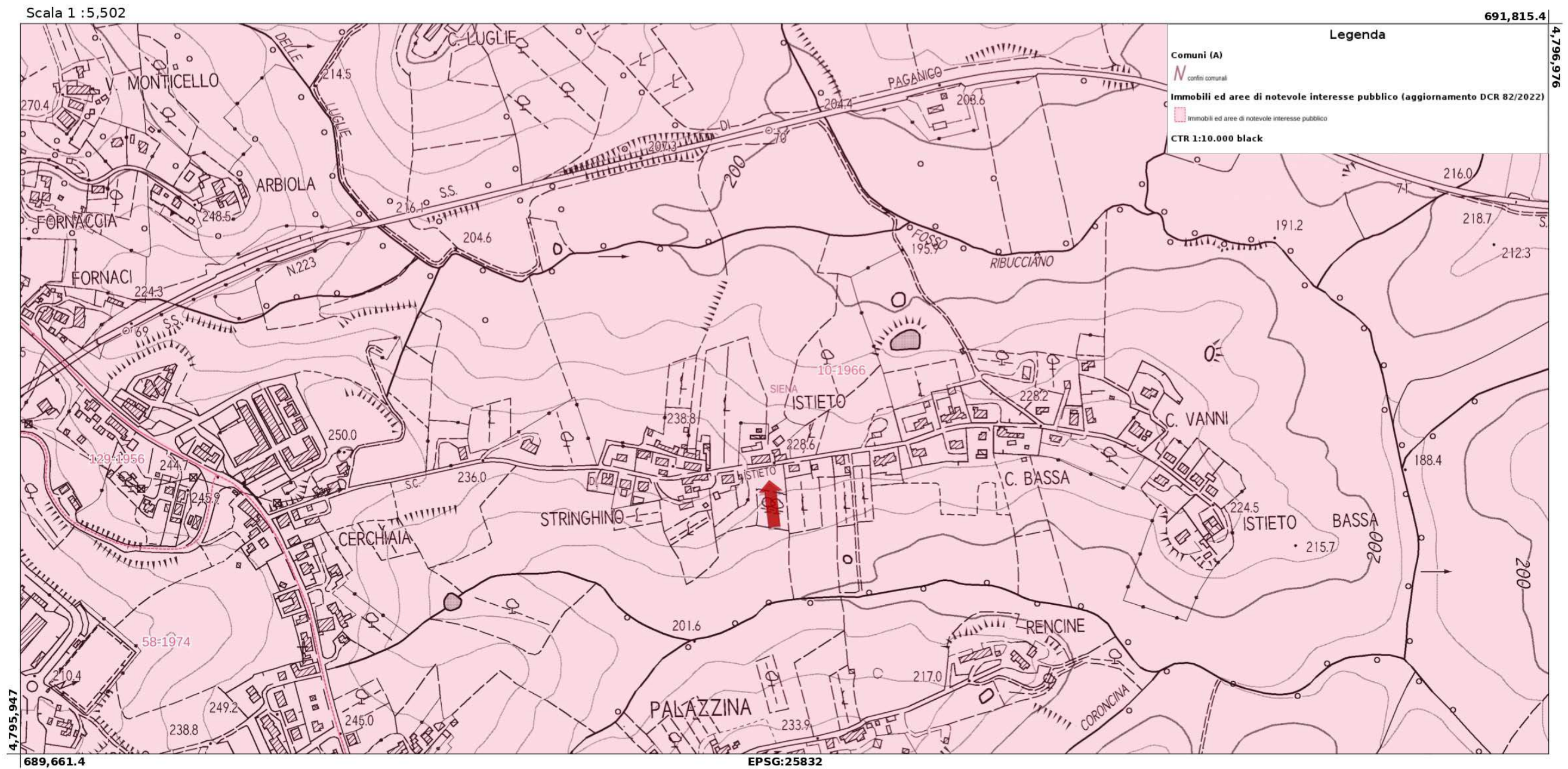
Vincolo art. 136, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Siena presenta numerose aree tutelate per decreto, l'area di variante è ricompresa nell'area vincolata con il seguente vincolo ministeriale:

D.M. 29/10/1965 G.U. 10 del 1966 Zona sita nel territorio del comune di Siena quale allargamento del vincolo a suo tempo imposto.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Vincolo art. 142, D.lgs 42/2004

L'area di variante non è assoggettata a vincolo art.142 D.lgs 42/2004

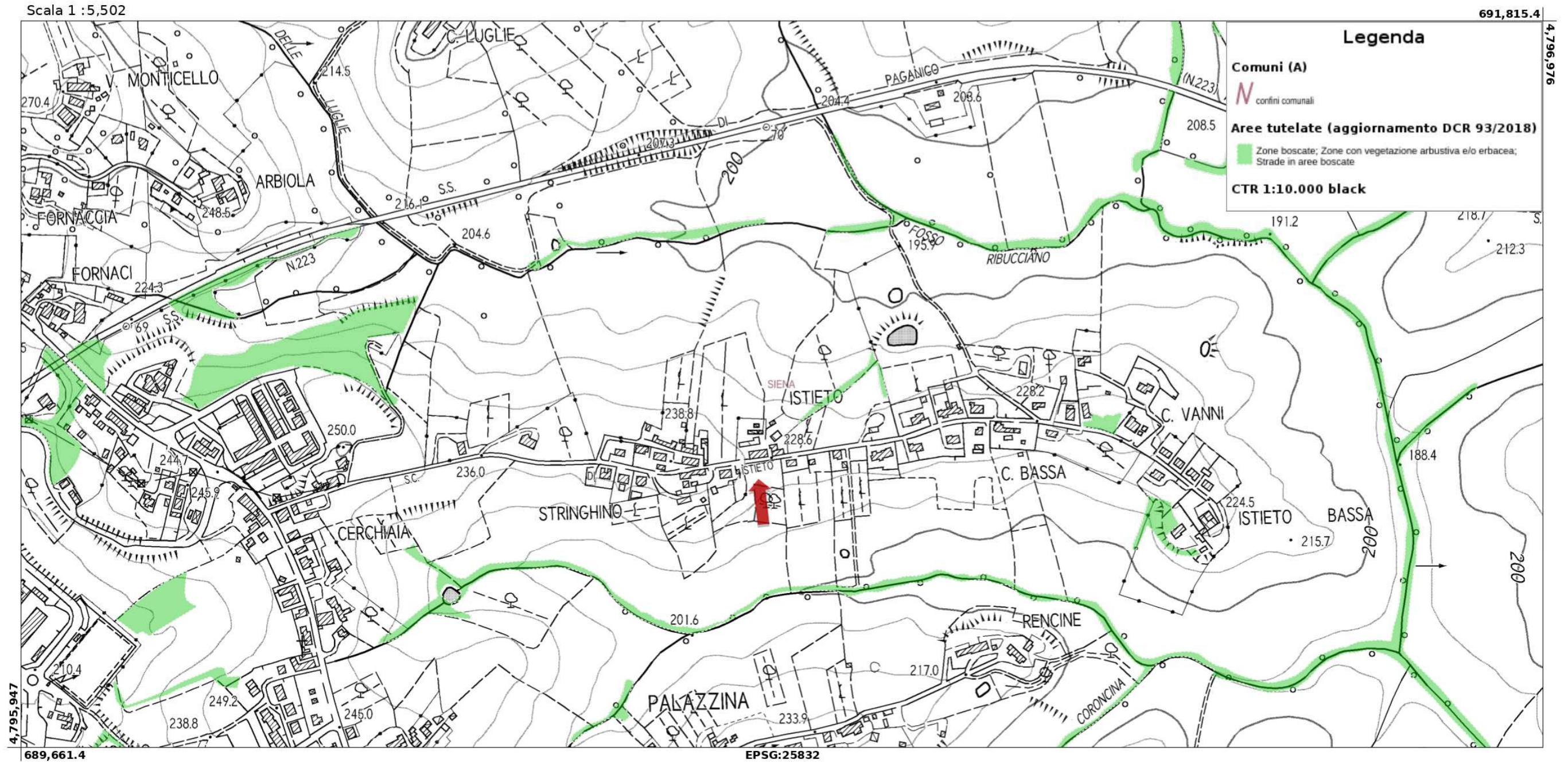


Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Beni architettonici ai sensi della Parte II D.Lgs 42/2004

Non sono presenti Beni architettonici tutelati nell'area di variante



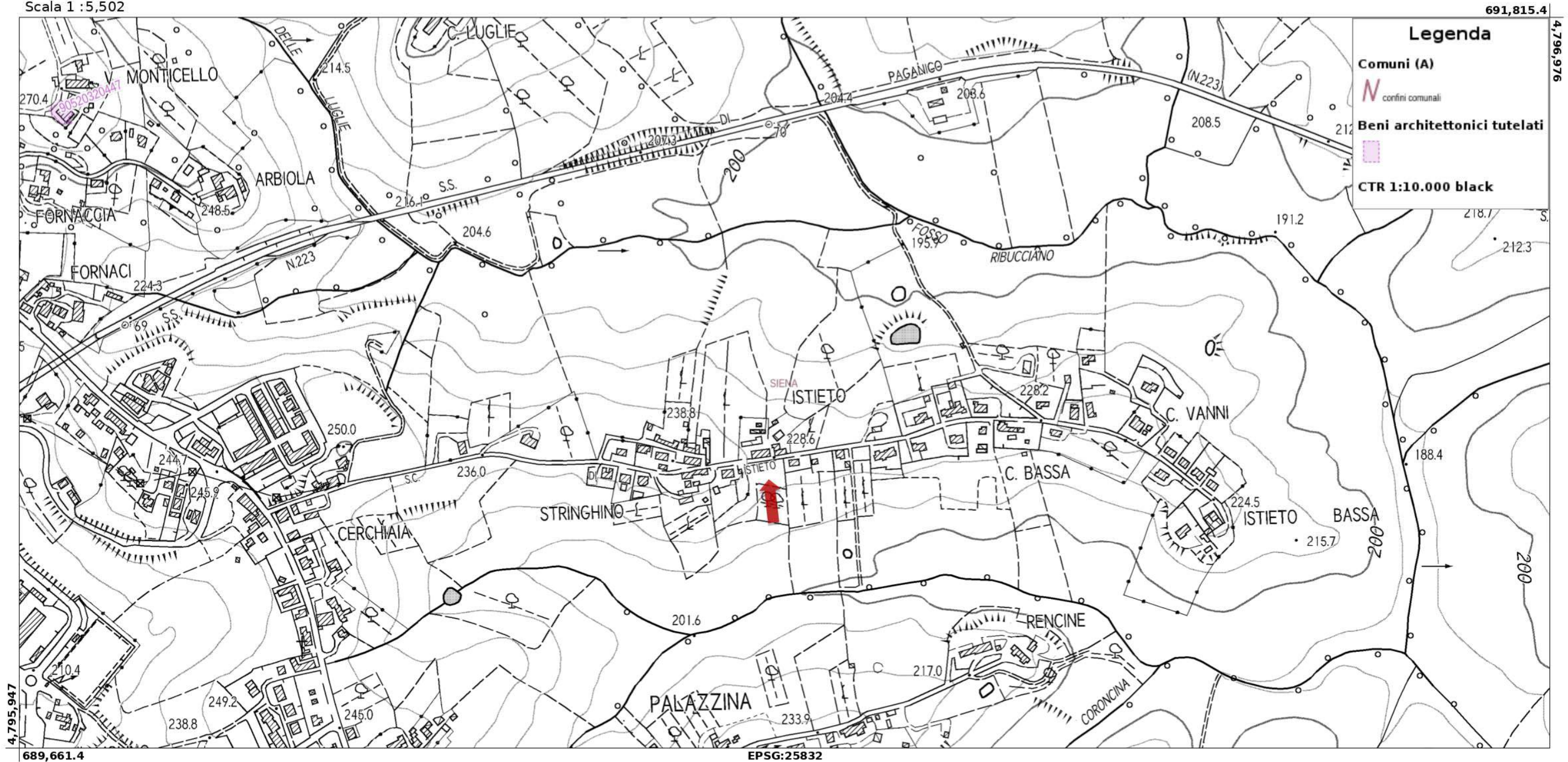
Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

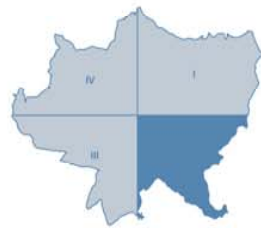
Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 5,502



Piano Operativo
Carta del potenziale archeologico
(sud-est)

A.II
scala 1:10.000



Progetto:
Roberto Vezzani (responsabile)
Stefania Ricotti - Isp studio
Massimiliano Rossi & Studio Geomatici - ProGeo Engineering s.r.l. (inforti geologici e studi strutturali)
Monica Colletti - Studio tecnico Agostini di Colletta Freschetti Santici e Bianca Bonni (spazi agronomici e paesaggistici)
Cristina Felici con Francesco Pericoli - Archeo Tech & Survey s.r.l. (archeologia e beni culturali)
Luca Gentili - Isp progetti gis s.r.l. (Sistema Informativo Territoriale)
Andrea Debonardi e Emanuele Giannini Ferraro, Aldo Cecchi, Lorenza Mastropasqua e Chiara Saronni (mobilità)
Giuseppe Vignonesi (spetti legali in materia edilizia e urbanistica)
Maria Rita Cecchi (edilizia sostenibile)

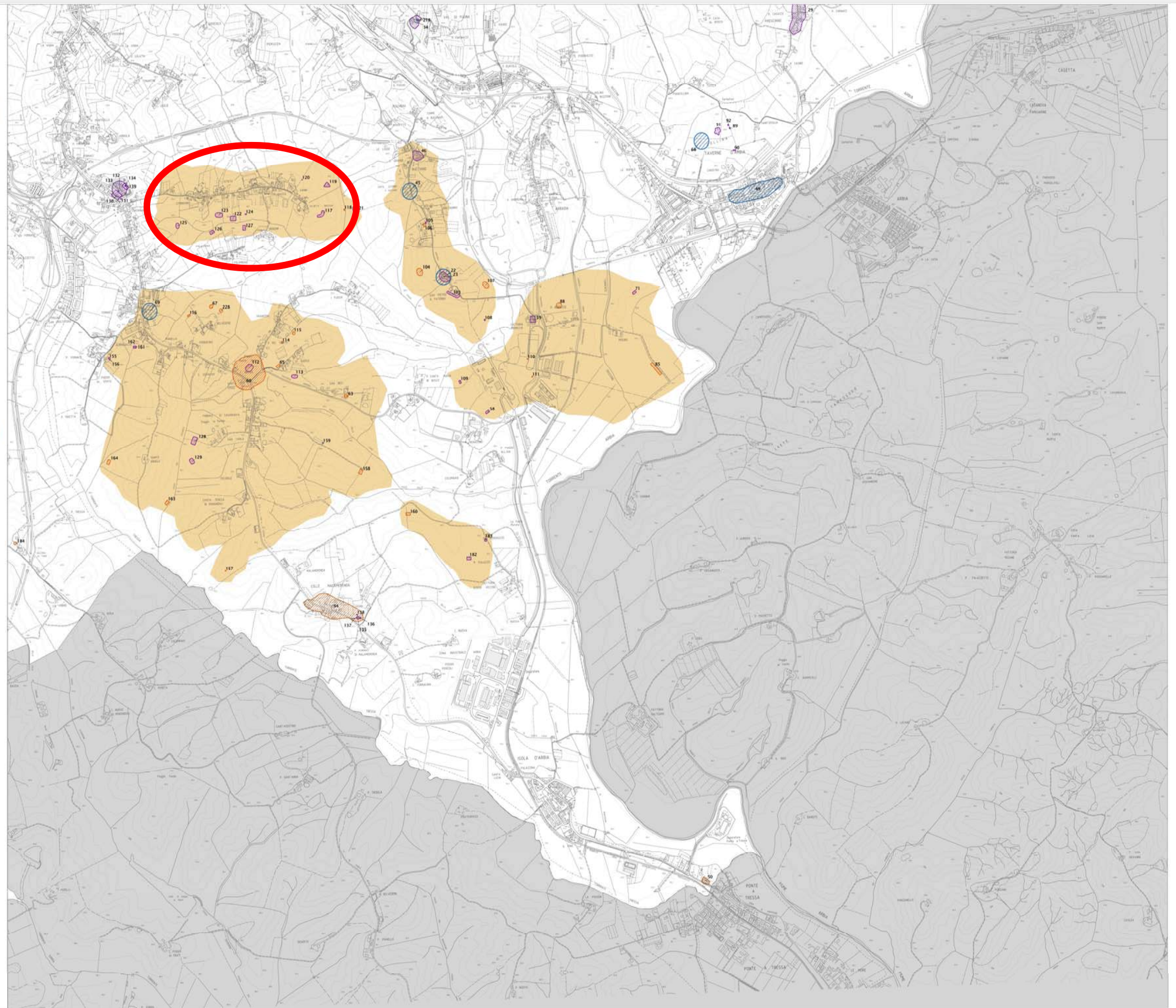
marzo 2020

Valutazione Ambientale Strategica con Valutazione di Incidenza:
Terra.it s.r.l. (Dgn OFF di UNICAM)
Tectrand Engineering studio associato
Fabrizio Caporin (responsabile) con
Michela Biagi, Paolo Ferrin, Valeria Dioti, Francesca Faccione, Angiola Rocchi

Sindaco: Luigi De Masi
Assessore all'Urbanistica: Francesco Michelotti
Garante dell'informazione e della partecipazione: Gianluca Picci
Responsabile del procedimento: Paolo Guliani

Comune di Siena

- grado 3 - rischio archeologico con posizione topograficamente sfavorevole (intervento da fonti bibliografiche)
- grado 4 - rischio archeologico con posizione topograficamente sfavorevole (intervento da ricerche archeologiche di superficie e/o fonti bibliografiche)
- grado 5 - rischio archeologico con posizione topograficamente sfavorevole e/o verificata archeologicamente (intervento da ricerche archeologiche di superficie e/o scavi)
- riferimento allo Schedario delle evidenze archeologiche



Motivazioni della richiesta di variante

Attualmente l'area è identificata dal Piano Operativo nel sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani (FU), come area a Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 1 (ID10.03), la cui disciplina è rubricata all'art.168 delle N.T.A.

La destinazione urbanistica attuale e la relativa possibilità di intervento sull'area esistente sono quindi così definite:

Art. 81 Discipline generali dei Filamenti Urbani (FU)

1. Il sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani (FU) rappresenta l'edificato che nel tempo si è attestato lungo i percorsi viari di antico impianto, con prevalente funzione residenziale. I filamenti urbani accompagnano il raggiungimento della città o l'uscita dalla stessa fino a giungere al territorio aperto.

5. Nel sottosistema dei Filamenti Urbani (FU) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

[...]

Art. 119 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.

[...]

Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

5. Le Tavole di progetto del P.O. forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il

percorso e le modalità di intersezione;

per i percorsi pedonali e/o ciclopedonali sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato; per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

[...]

Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino 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, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.
- [...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;

- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche - con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali - e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

1. Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.O. devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento di un più compiuto assetto urbanistico e di una adeguata qualità e compatibilità paesaggistica.

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

- l'intervento deve sempre assecondare la morfologia del terreno; laddove la pendenza del terreno lo consenta, soluzioni con spazi interrati o seminterrati devono contribuire a non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;
- i nuovi edifici devono essere collocati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera ove vi siano valori panoramici e bersagli visivi da conservare;
- devono essere utilizzati materiali di qualità e durevoli nel tempo e finiture coerenti con il contesto;
- nei contesti di margine le sistemazioni esterne dovranno favorire una transizione graduale verso la campagna, anche attraverso opportune scelte di specie arboree e arbustive proprie della tradizione rurale;
- il progetto degli spazi a verde, in particolare, deve qualificarne l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

2. Nei casi in cui le trasformazioni debbano essere più specificatamente orientate all'assetto definito in sede di Conferenza di paesaggio, per la conformazione al PIT-PPR (ex art. 21 della Disciplina di Piano), gli schemi grafici riportati nella disciplina specifica delle aree di trasformazione al successivo Titolo XI - comprese eventuali sezioni ambientali -, in coerenza e ad integrazione delle disposizioni testuali, costituiscono il riferimento per la definizione dell'impianto, l'organizzazione spaziale complessiva e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, da sviluppare nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

Hanno perciò carattere prescrittivo la disposizione reciproca e le relazioni tra gli spazi secondo la loro

destinazione (aree destinate alla nuova edificazione, aree verdi pubbliche e/o private, aree per la sosta carrabile pubblica e/o privata, viabilità...), non la loro estensione planimetrica, perimetrazione e geometria, né le quote rispetto al terreno.

Non hanno carattere prescrittivo i sedimi e i profili dei nuovi volumi, che sono indicativi di un possibile ingombro a terra e in alzata degli edifici coerente con le prescrizioni del piano; sarà la successiva fase di approfondimento progettuale a definire forme e soluzioni architettoniche, nel rispetto di tali prescrizioni e indirizzi

Art 168 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 1 (ID10.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): 1.890 mq
- superficie edificabile (SE) massima: 180 mq
- numero di alloggi massimo: 2
- numero di piani fuori terra massimo: 2
- indice di Copertura massimo: 20%
- opere ed attrezzature pubbliche: -

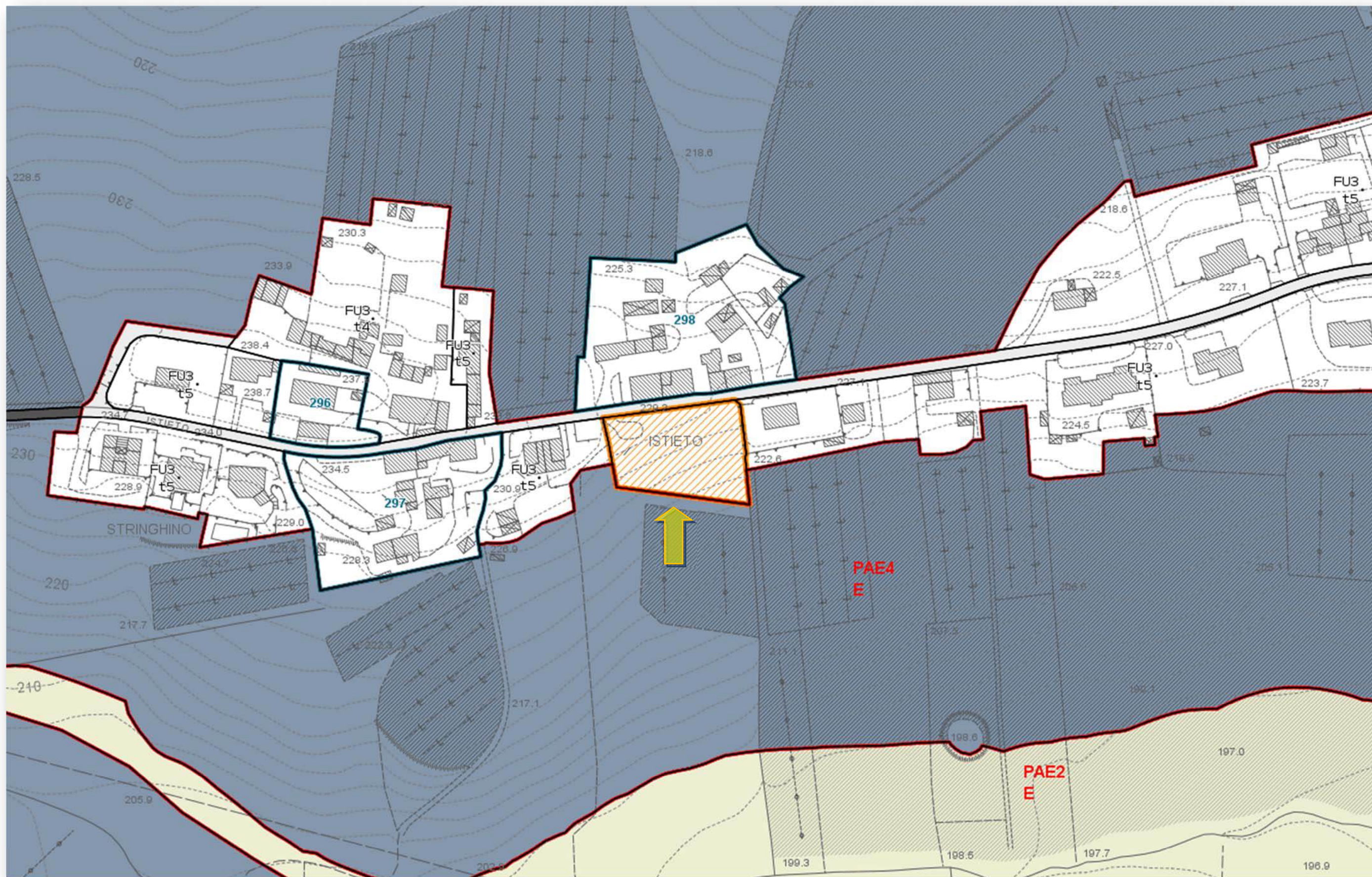
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;5.
- potenziale archeologico di grado 4 (reperti di epoca medievale interpretati come tracce di un abitato bassomedievale a maglie larghe nella zona Coroncina-Istieto - rif. Schedario evidenze archeologiche 117-121-122-127 -).

Disposizioni specifiche: I nuovi corpi di fabbrica dovranno seguire l'andamento del pendio, preferibilmente con asse principale in direzione est-ovest, in conformità al principio insediativo ricorrente, ove possibile riprendendo orientamento o allineamenti di edifici vicini. Non dovranno comunque essere introdotti elementi estranei al contesto per tipologia edilizia, materiali e finiture. Eventuali recinzioni dovranno fare riferimento a quanto disciplinato per le sistemazioni pertinenziali nel territorio rurale all'art. 100 delle presenti Norme. Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo. L'impianto di progetto dovrà studiare una disposizione tale da mantenere ampie vedute panoramiche verso la campagna aperta.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale, eliminando eventuali conifere presenti nell'area.



Proposta di variante

La proposta di variante è quindi quella di ridurre l'area, denominata ID10.03, pur mantenendo la stessa classificazione attuale come "Intervento diretto con trasferimento di volumetrie incongrue", individuando solo nel foglio 105 particella 77 (Art. 168 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 1 - ID10.03)

Di seguito è riportato l'articolo di riferimento e la modifica dell'area:

Art. 168 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 1 (ID10.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): ~~1.890 mq~~ **1.458 mq**

Superficie edificabile (SE): 180 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 20%

opere ed attrezzature pubbliche: **realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 4 m. di profondità e 32 m. di lunghezza, posizionato lungo strada di Istieto.**

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti, **non inferiore a 250 mq**, e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
- potenziale archeologico di grado 4 (reperti di epoca medievale interpretati come tracce di un abitato bassomedievale a maglie larghe nella zona Coroncina-Istieto - rif. Schedario evidenze archeologiche 117-121-122-127 -)

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi corpi di fabbrica dovranno seguire l'andamento del pendio, preferibilmente con asse principale in direzione est-ovest, in conformità al principio insediativo ricorrente, ove possibile riprendendo orientamento o allineamenti di edifici vicini. Non dovranno comunque essere introdotti elementi estranei al contesto per tipologia edilizia, materiali e finiture. Eventuali recinzioni dovranno fare riferimento a quanto disciplinato per le sistemazioni pertinenziali nel territorio rurale all'art. 100 delle presenti Norme.

Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo.

L'impianto di progetto dovrà studiare una disposizione tale da mantenere ampie vedute panoramiche verso la campagna aperta.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale, eliminando eventuali conifere presenti nell'area.

Scheda ID10.03



Scheda ID10.03 modificata:

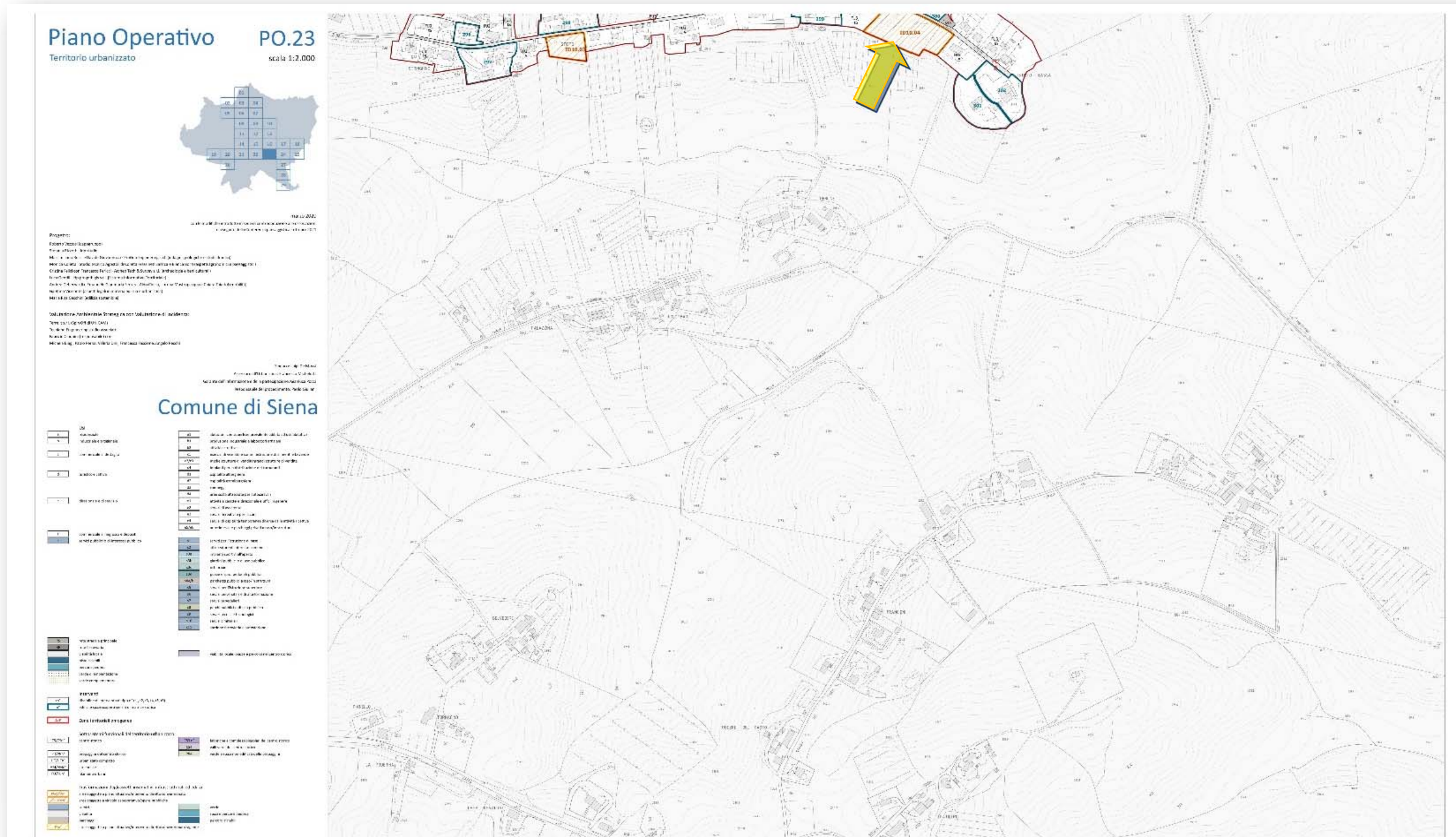


Art. 169 -Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 2 (ID10.04)

ID10.04, situato in Strada d'Istieto. Con PEC del 21/05/2022, il comproprietario Filippo Grisanti, chiede la modifica dell'accesso della scheda di Trasformazione Urbana ID10.04 in quanto, detta strada d'ingresso è l'unica che conduce al terreno agricolo sottostante, coltivato e facente parte della azienda agricola.

La cancellazione dell'unica via d'accesso renderebbe il terreno agricolo intercluso.

L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014 dal Piano Strutturale, pertanto è possibile dare corso ad una variante semplificata al PO, approvato con deliberazione n.216 del 25.11.2021, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/201

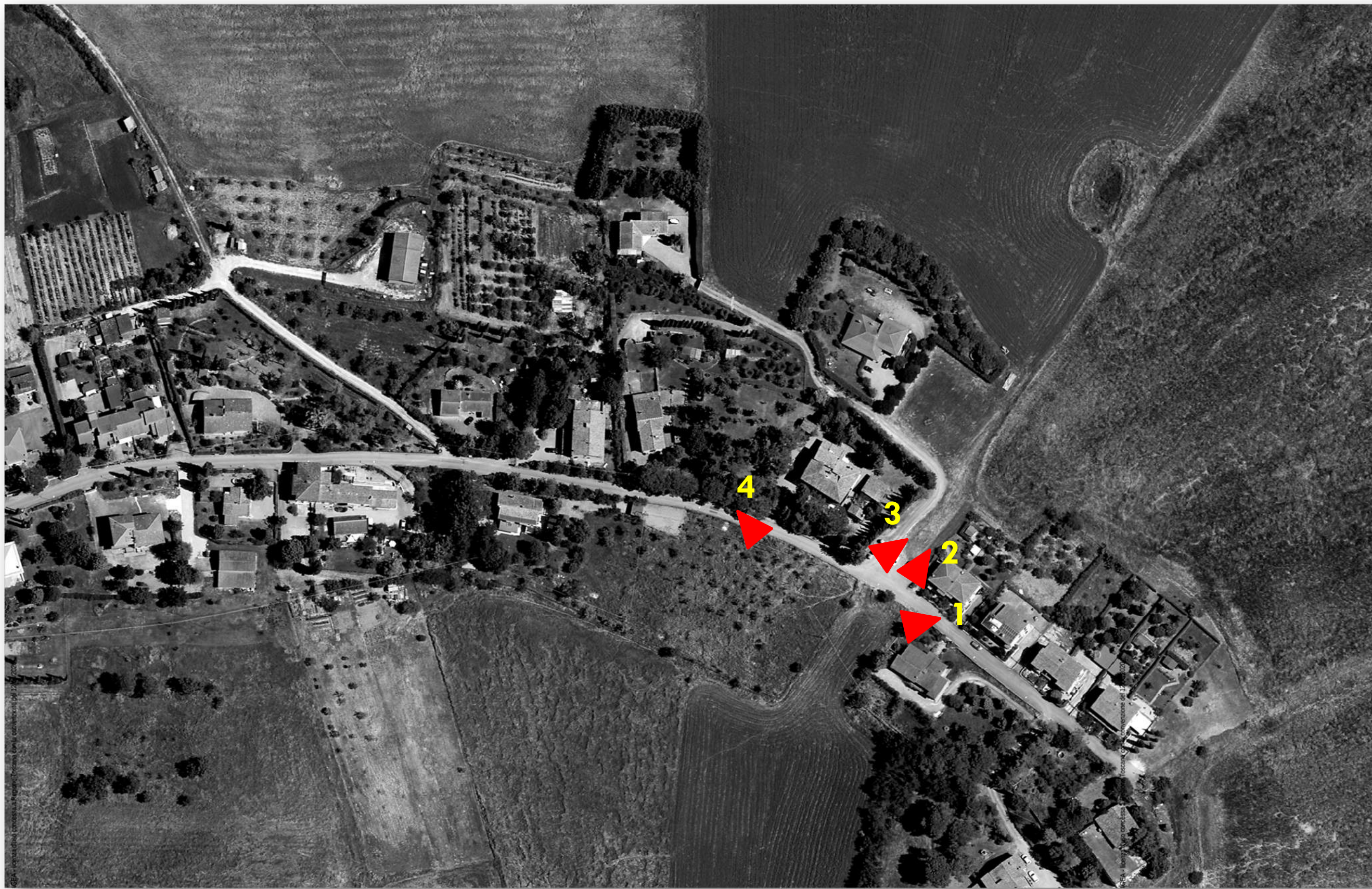














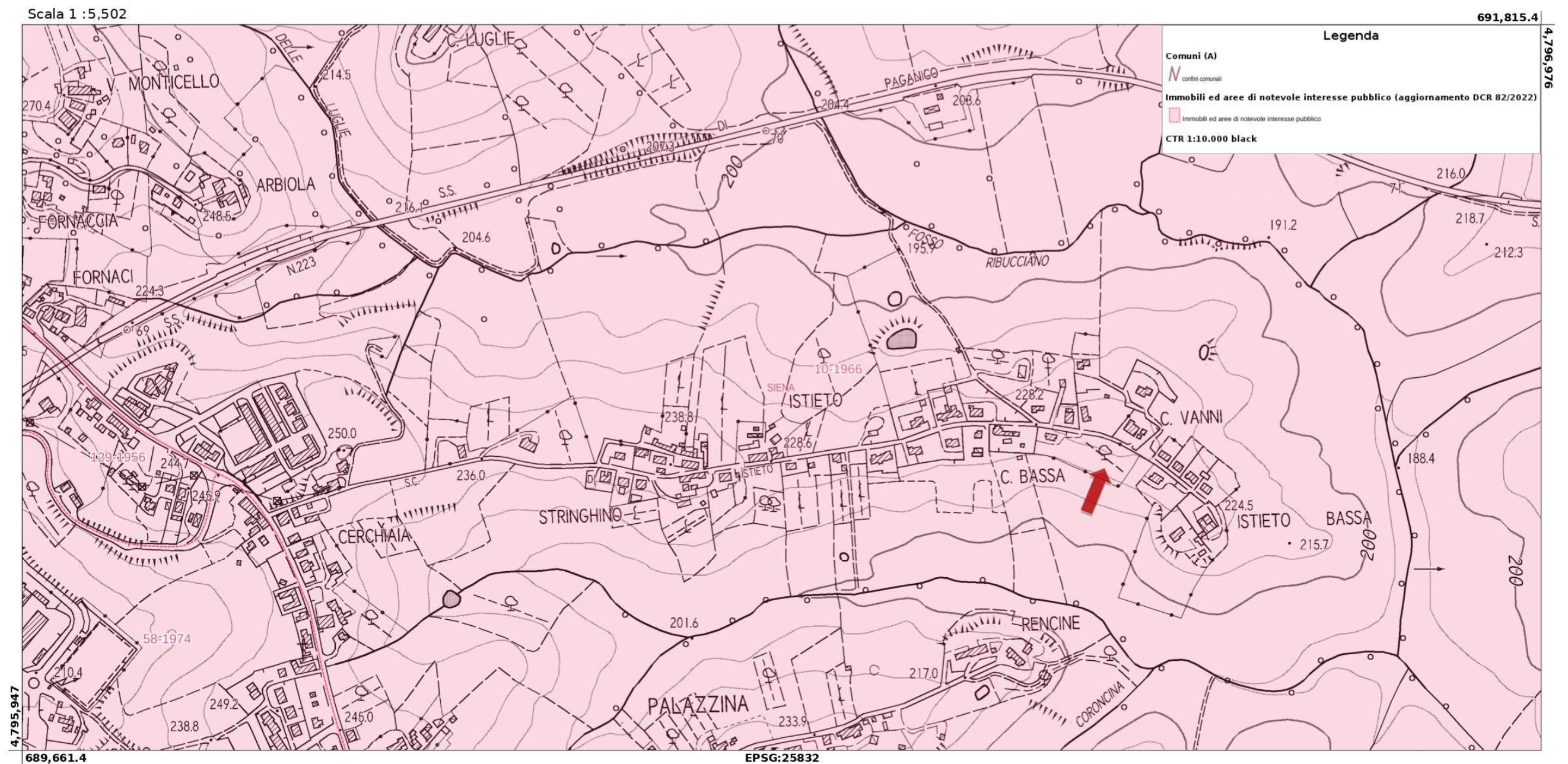
Vincolo art. 136, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Siena presenta numerose aree tutelate per decreto, l'area di variante è ricompresa nell'area vincolata con il seguente vincolo ministeriale:

D.M. 29/10/1965 G.U. 10 del 1966 Zona sita nel territorio del comune di Siena quale allargamento del vincolo a suo tempo imposto.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Vincolo art. 142, D.lgs 42/2004

L'area di variante non è assoggettata a vincolo art.142 D.lgs 42/2004

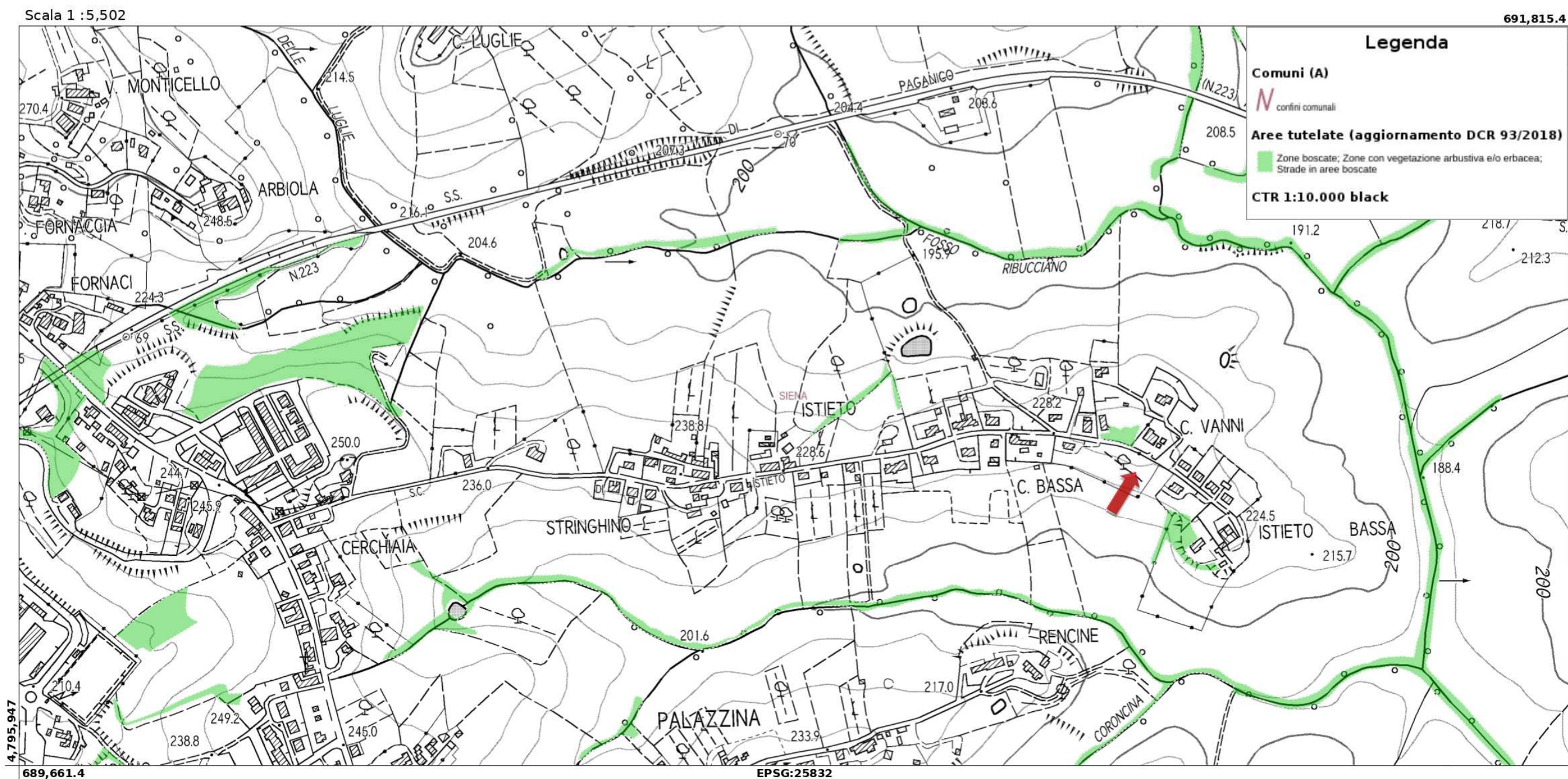


Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Beni architettonici ai sensi della Parte II D.Lgs 42/2004

Non sono presenti Beni architettonici tutelati nell'area di variante



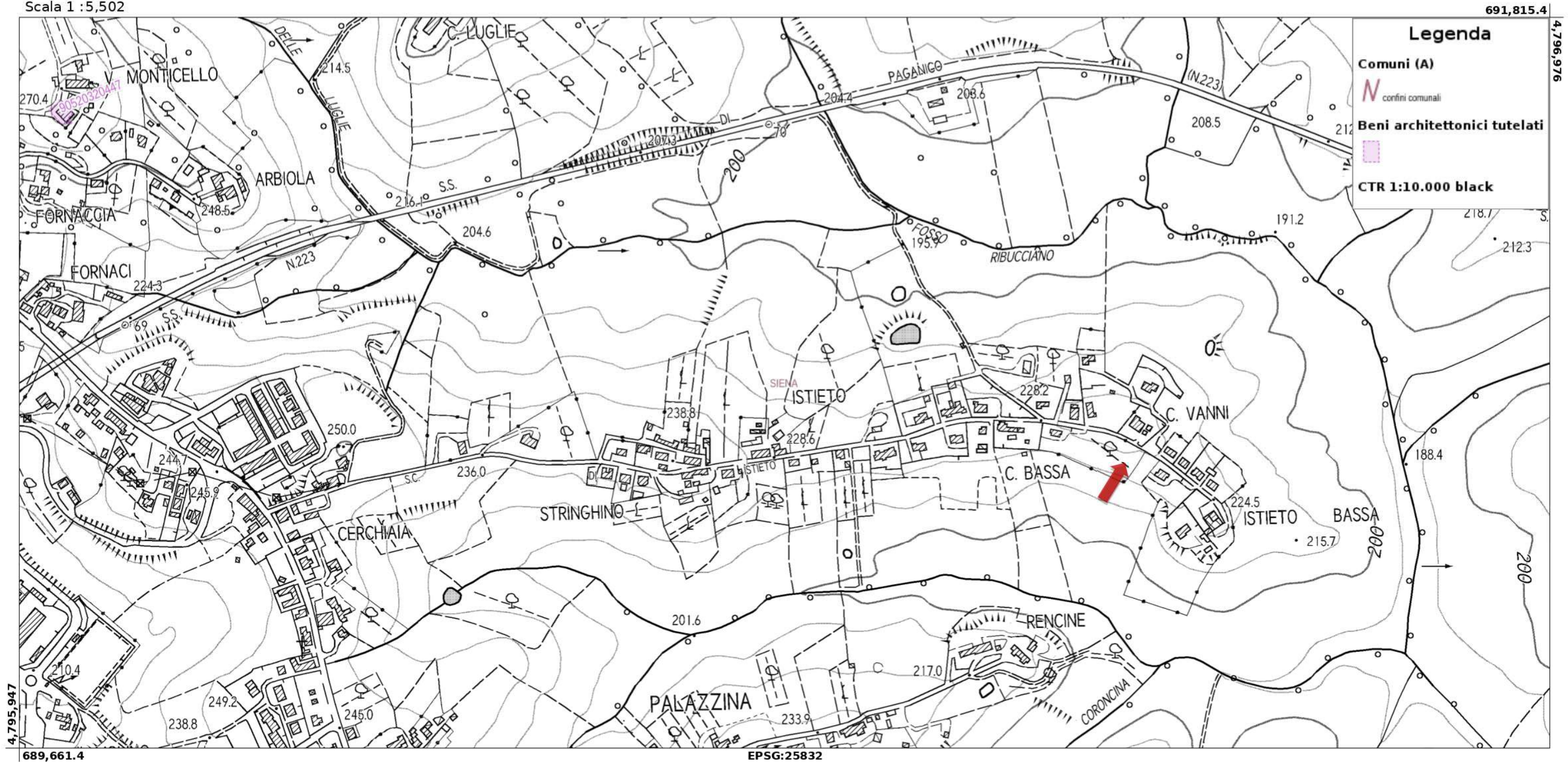
Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 5,502



689,661.4

EPSG:25832

Rischio potenziale archeologico

Piano Operativo

Carta del potenziale archeologico
(sud-est)

A.II

scala 1:10.000



Progetto:
Roberto Vicini (Ingegnere)
Stefano Ricotti (Isp. studio)
Massimiliano Rossi e Davide Giovannotti - Profidea Engineering s.r.l. (Indagini geologiche e studi strutturali)
Monica Calzetti - Studio tecnico Agricoli di Castelnuovo Tirreno e Banca Serr (spazi agrari e paesaggistici)
Cristina Felici con Francesco Perini - Archeo Tech & Survey s.r.l. (archeologia e beni culturali)
Luca Gerelli - Isp. progetti ge.s.r.l. (Sistema Informativo Territoriale)
Andrea Sideri - A. Sideri Studio Geomatico, Mario Cecchi, Loretta Mastropasqua e Chiara Tassinari (mobilità)
Giuseppe Vicinone (esperto legge in materia edilizia e urbanistica)
Maria Rita Caschero (pubblica assistente)

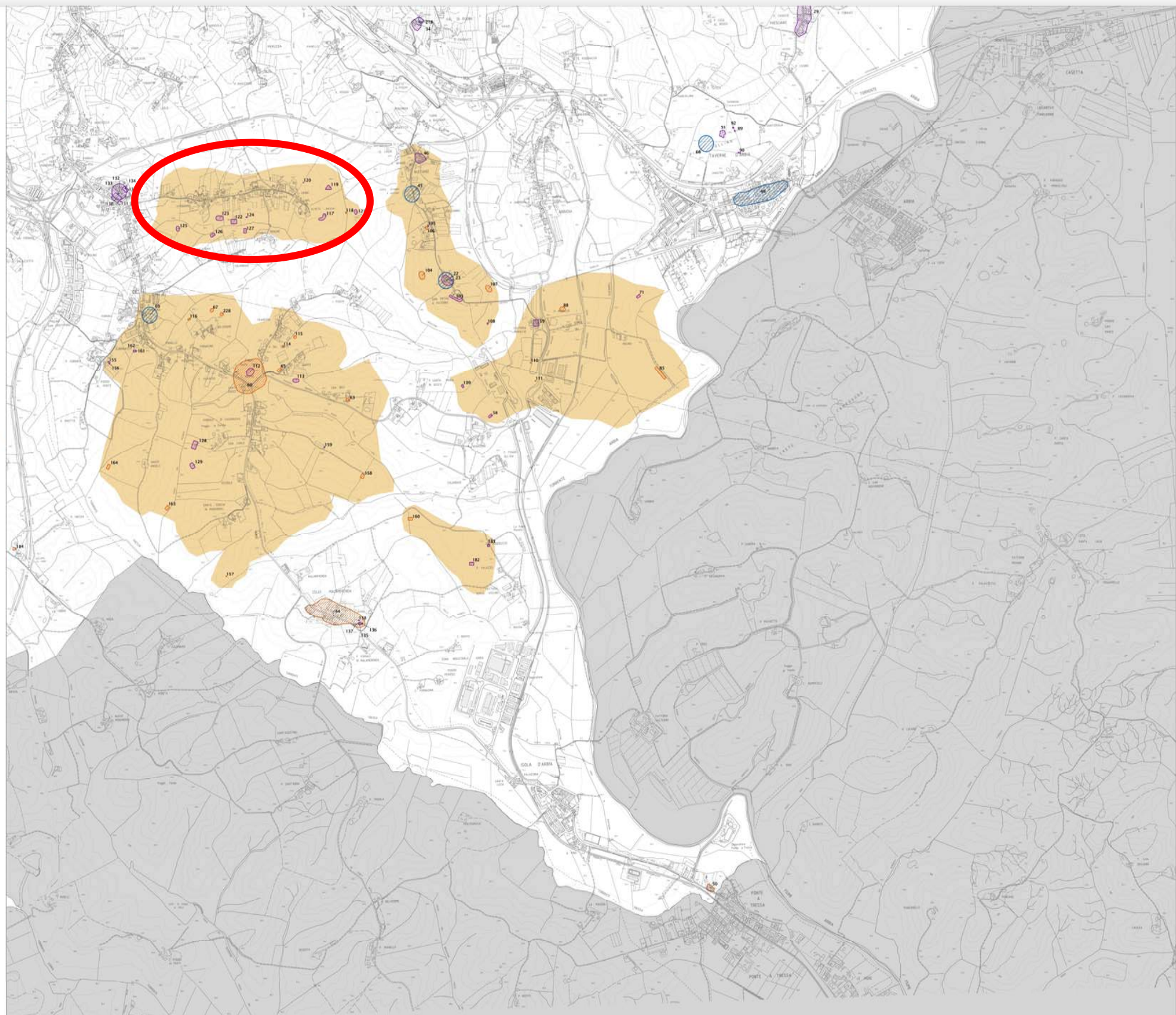
marzo 2020

Valutazione Ambientale Strategica con Valutazione di Incidenza:
Teresa s.r.l. (Spa DR di UNICAM)
Tecnical Engineering studio associato
Fabrizio Crepani (responsabile) con
Michela Biagi, Paolo Perini, Valeria Dini, Francesca Faccioni, Angela Recchi

Sindaco Luigi De Masi
Assessore all'Urbanistica Francesco Micheliotti
Garante dell'informazione e della partecipazione Gianluca Pucci
Responsabile del procedimento Paolo Giuliani

Comune di Siena

- grado 1: evidenze archeologiche con posizione approssimativa basata sul toponimo (preparato da fonti bibliografiche)
- grado 2: evidenze archeologiche con posizione topograficamente attendibile (preparato da rilievi archeologici di superficie con fonti bibliografiche)
- grado 3: evidenze archeologiche con posizione topograficamente attendibile ed verificata archeologicamente (preparato da campagne archeologiche di superficie ed scavi)
- riferimento alla Scheda delle evidenze archeologiche



Motivazioni della richiesta di variante

Attualmente l'area è identificata dal Piano Operativo nel sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani (FU), come area a Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 2 (ID10.04), la cui disciplina è rubricata all'art.169 delle N.T.A.

La destinazione urbanistica attuale e la relativa possibilità di intervento sull'area esistente sono quindi così definite:

Art. 81 Discipline generali dei Filamenti Urbani (FU)

1. Il sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani (FU) rappresenta l'edificato che nel tempo si è attestato lungo i percorsi viari di antico impianto, con prevalente funzione residenziale. I filamenti urbani accompagnano il raggiungimento della città o l'uscita dalla stessa fino a giungere al territorio aperto.

5. Nel sottosistema dei Filamenti Urbani (FU) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

[...]

Art. 119 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.

[...]

Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

5. Le Tavole di progetto del P.O. forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il

percorso e le modalità di intersezione;

per i percorsi pedonali e/o ciclopedonali sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato; per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

[...]

Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino 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, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della

stessa;

- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche - con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali - e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

1. Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.O. devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento di un più compiuto assetto urbanistico e di una adeguata qualità e compatibilità paesaggistica.

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

- l'intervento deve sempre assecondare la morfologia del terreno; laddove la pendenza del terreno lo consenta, soluzioni con spazi interrati o seminterrati devono contribuire a non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;
- i nuovi edifici devono essere collocati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera ove vi siano valori panoramici e bersagli visivi da conservare;
- devono essere utilizzati materiali di qualità e durevoli nel tempo e finiture coerenti con il contesto;
- nei contesti di margine le sistemazioni esterne dovranno favorire una transizione graduale verso la campagna, anche attraverso opportune scelte di specie arboree e arbustive proprie della tradizione rurale;
- il progetto degli spazi a verde, in particolare, deve qualificarne l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

2. Nei casi in cui le trasformazioni debbano essere più specificatamente orientate all'assetto definito in sede di Conferenza di paesaggio, per la conformazione al PIT-PPR (ex art. 21 della Disciplina di Piano), gli schemi grafici riportati nella disciplina specifica delle aree di trasformazione al successivo Titolo XI - comprese eventuali sezioni ambientali -, in coerenza e ad integrazione delle disposizioni testuali, costituiscono il riferimento per la definizione dell'impianto, l'organizzazione spaziale complessiva e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, da sviluppare nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

Hanno perciò carattere prescrittivo la disposizione reciproca e le relazioni tra gli spazi secondo la loro destinazione (aree destinate alla nuova edificazione, aree verdi pubbliche e/o private, aree per la sosta carrabile pubblica e/o privata, viabilità...), non la loro estensione planimetrica, perimetrazione e geometria, né le quote rispetto al terreno.

Non hanno carattere prescrittivo i sedimi e i profili dei nuovi volumi, che sono indicativi di un possibile ingombro a terra e in alzata degli edifici coerente con le prescrizioni del piano; sarà la successiva fase di approfondimento progettuale a definire forme e soluzioni architettoniche, nel rispetto di tali prescrizioni e indirizzi

Art 169 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 2 (ID10.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): 5.285 mq
- superficie edificabile (SE) massima: 540 mq
- numero di alloggi massimo: 6
- numero di piani fuori terra massimo: 2
- indice di Copertura massimo: 20%
- opere ed attrezzature pubbliche: -

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;5.
- potenziale archeologico di grado 4 (reperti di epoca medievale interpretati come tracce di un abitato bassomedievale a maglie larghe nella zona Coroncina-Istieto - rif. Schedario evidenze archeologiche 117-121-122-127 -).

Disposizioni specifiche:

I nuovi corpi di fabbrica dovranno seguire l'andamento del pendio, preferibilmente con asse principale in direzione est-ovest, in conformità al principio insediativo ricorrente, ove possibile riprendendo orientamento o allineamenti di edifici vicini. Non dovranno comunque essere introdotti elementi estranei al contesto per tipologia edilizia, materiali e finiture. Eventuali recinzioni dovranno fare riferimento a quanto disciplinato per le sistemazioni pertinenti nel territorio rurale all'art. 100 delle presenti Norme.

Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo.

L'impianto di progetto dovrà studiare una disposizione tale da mantenere ampie vedute panoramiche verso la campagna aperta, evitando la formazione di fronti edificati continui e sistemazioni vegetazionali dense a ridosso della Strada di Istieto.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale, eliminando eventuali conifere presenti nell'area. Le piante di olivo dovranno essere mantenute per quanto possibile.

Schema di riferimento:

1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

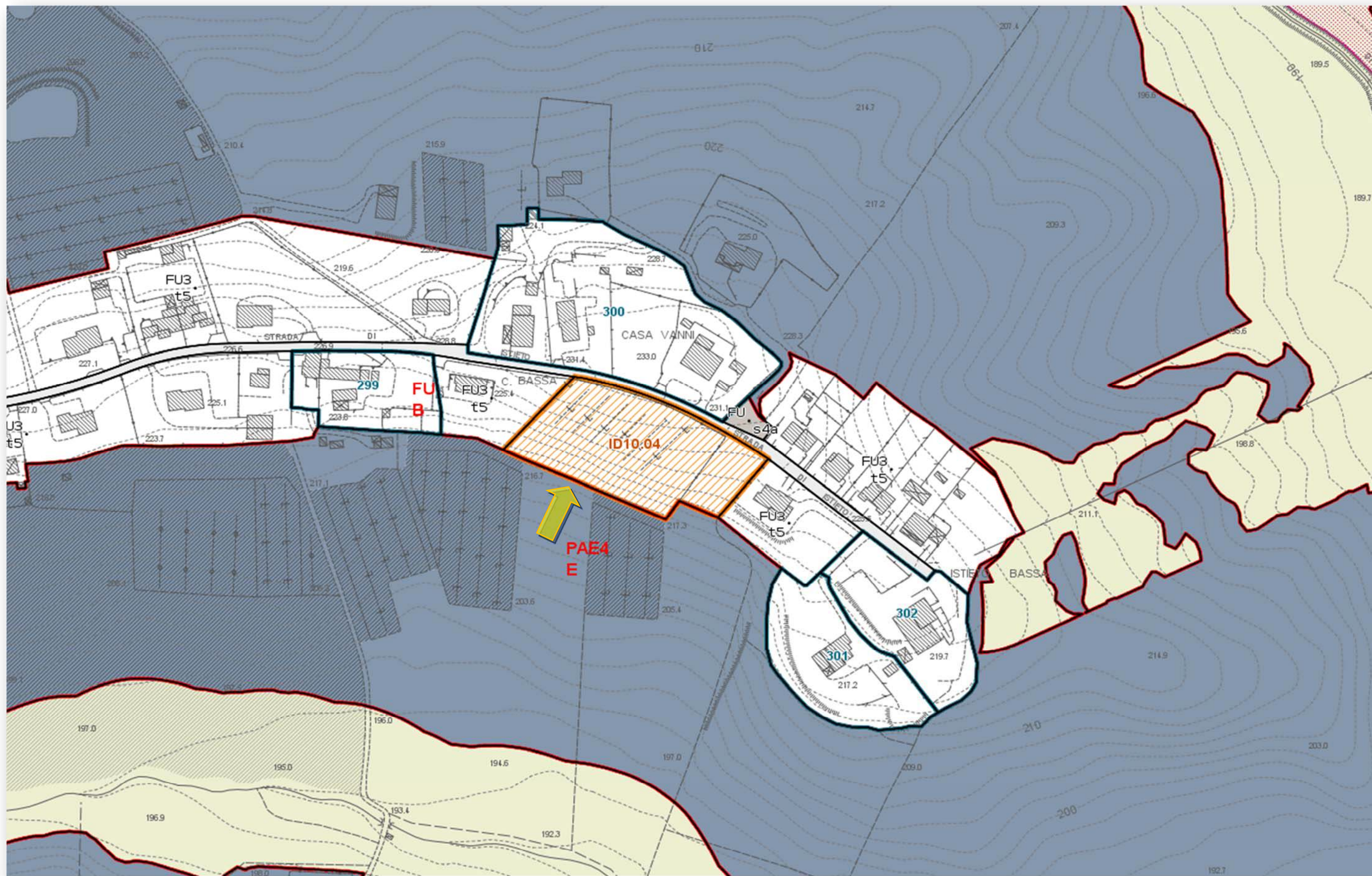
2 - percorso carrabile interno all'area di intervento (tracciato indicativo)

3 - fascia verde di margine verso la campagna

4 - Strada di Istieto

5 - sistemazione del margine lungo la strada con alberature rade per mantenere le aperture visuali.





Proposta di variante

La proposta di variante riguarda l'accesso al lotto raffigurato al punto 2 dello schema di riferimento (2 - percorso carrabile interno all'area di intervento) prevista all'articolo 169 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 2 (ID10.04) delle N.T.A.

La proposta di integrazione all'articolo 169 delle N.T.A. è la seguente:

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): ~~5.285 mq~~ **5.143 mq**
- superficie edificabile (SE) massima: 540 mq
- numero di alloggi massimo: 6
- numero di piani fuori terra massimo: 2
- indice di Copertura massimo: 20%
- opere ed attrezzature pubbliche: **realizzazione e cessione di parcheggio pubblico posizionato lungo strada di Istieto.**

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
- potenziale archeologico di grado 4 (reperti di epoca medievale interpretati come tracce di un abitato bassomedievale a maglie larghe nella zona Coroncina-Istieto - rif. Schedario evidenze archeologiche 117-121-122-127 -).

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi corpi di fabbrica dovranno seguire l'andamento del pendio, preferibilmente con asse principale in direzione est-ovest, in conformità al principio insediativo ricorrente, ove possibile riprendendo orientamento o allineamenti di edifici vicini. Non dovranno comunque essere introdotti elementi estranei al contesto per tipologia edilizia, materiali e finiture. Eventuali recinzioni dovranno fare riferimento a quanto disciplinato per le sistemazioni pertinenziali nel territorio rurale all'art. 100 delle presenti Norme.

Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo.

L'impianto di progetto dovrà studiare una disposizione tale da mantenere ampie vedute panoramiche verso la campagna aperta, evitando la formazione di fronti edificati continui e sistemazioni vegetazionali dense a ridosso della Strada di Istieto.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale, eliminando eventuali conifere presenti nell'area. Le piante di olivo dovranno essere mantenute per quanto possibile.

Schema di riferimento:

1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

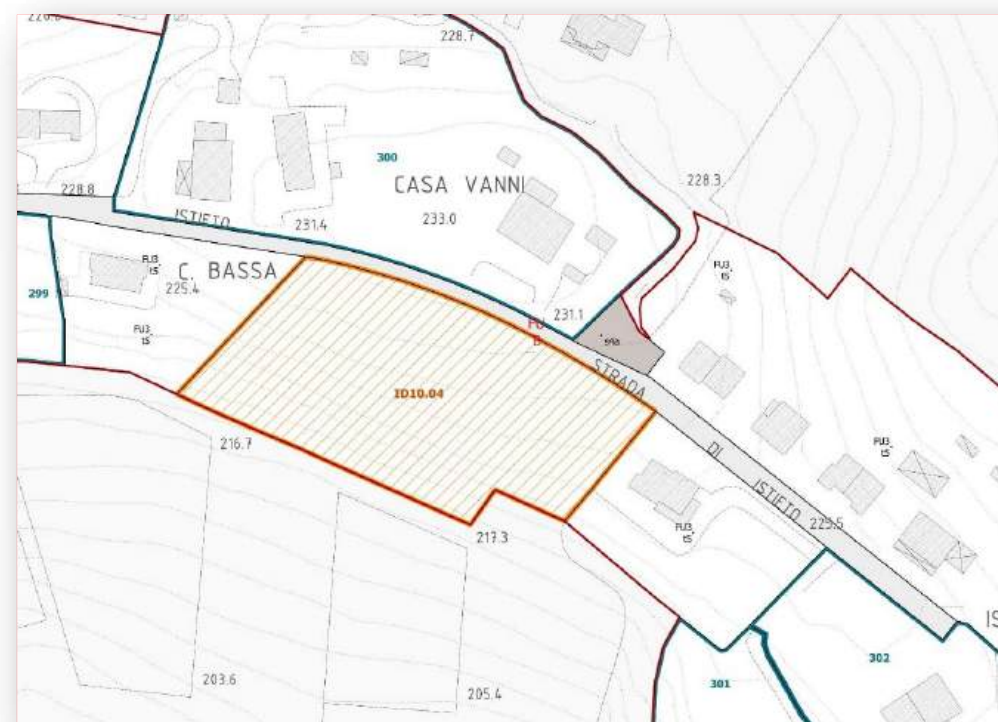
2 - percorso carrabile interno all'area di intervento (tracciato indicativo)

3 - fascia verde di margine verso la campagna

4 - Strada di Istieto

5 - sistemazione del margine lungo la strada con alberature rade per mantenere le aperture visuali.

Scheda ID10.04 attuale:



Scheda ID10.04 modificata:

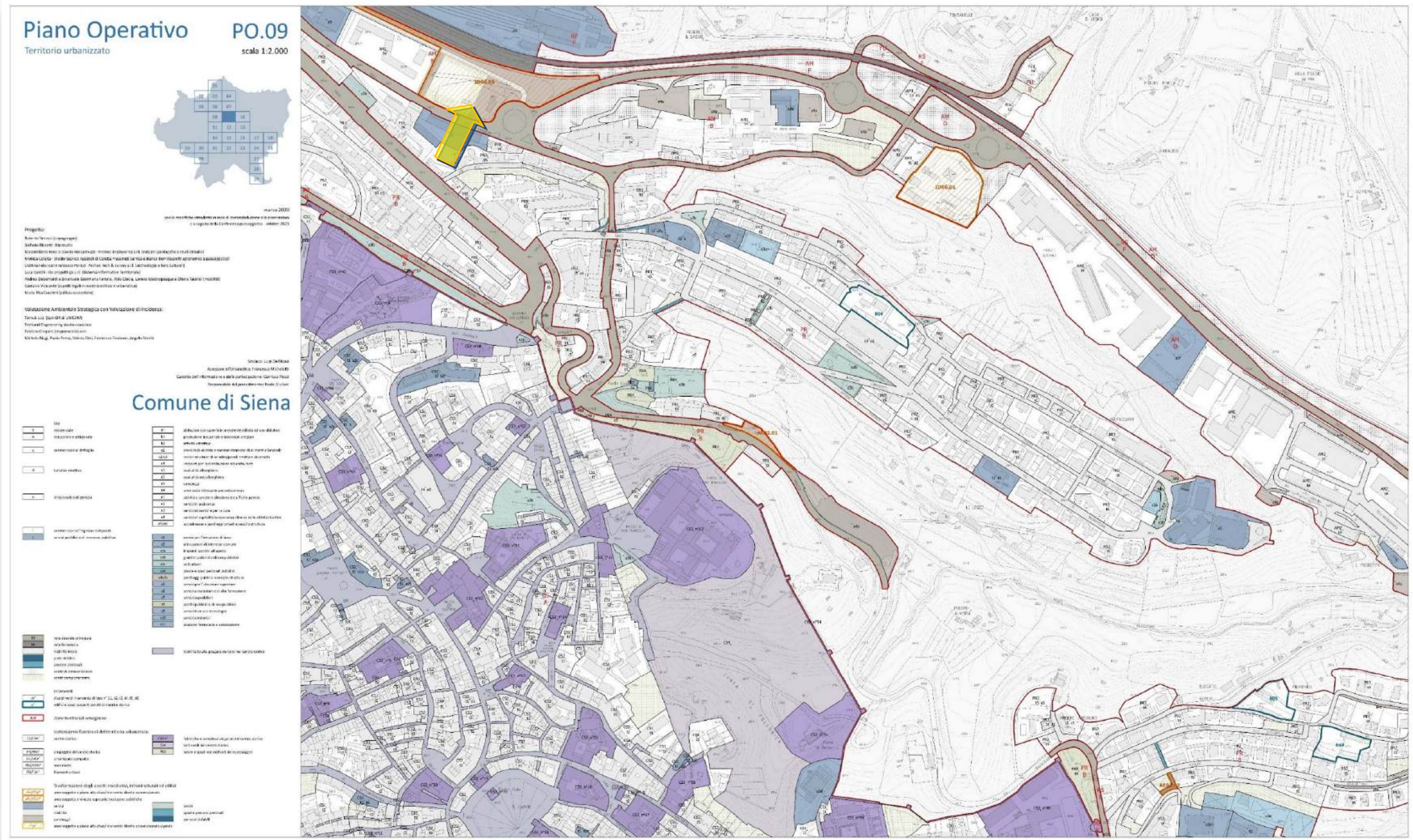


Art. 143 bis - Intervento Diretto in viale Sardegna (ID06.03)

ID06.03, situato in Viale Sardegna. Con osservazione al Piano Operativo adottato, prot. Prot. 56138 del 31/07/2020, la società Sistemi Urbani (Ferrovie dello Stato Italiane) ha richiesto la modifica della scheda di cui all'art. 143 bis - *Intervento Diretto in viale Sardegna* (ID06.03) delle NTA, che prevede l'eliminazione di una stretta fascia prevista lungo la ferrovia, di proprietà delle Ferrovie dello Stato, in quanto necessaria per le opere di manutenzione della rete ferroviaria. E' stato inoltre richiesto di eliminare dalla previsione un'area destinata a

parcheggio, prevista a notevole distanza dall'area di intervento, sempre in terreno delle Ferrovie dello Stato, considerato che detta non è funzionale all'intervento previsto con la scheda ID06.03 e che l'Amministrazione Comunale sta trattando con Sistemi Urbani e Ferrovie dello Stato per la cessione di alcune aree poste lungo l'asse viario fra viale Achille Scavo e viale Sardegna

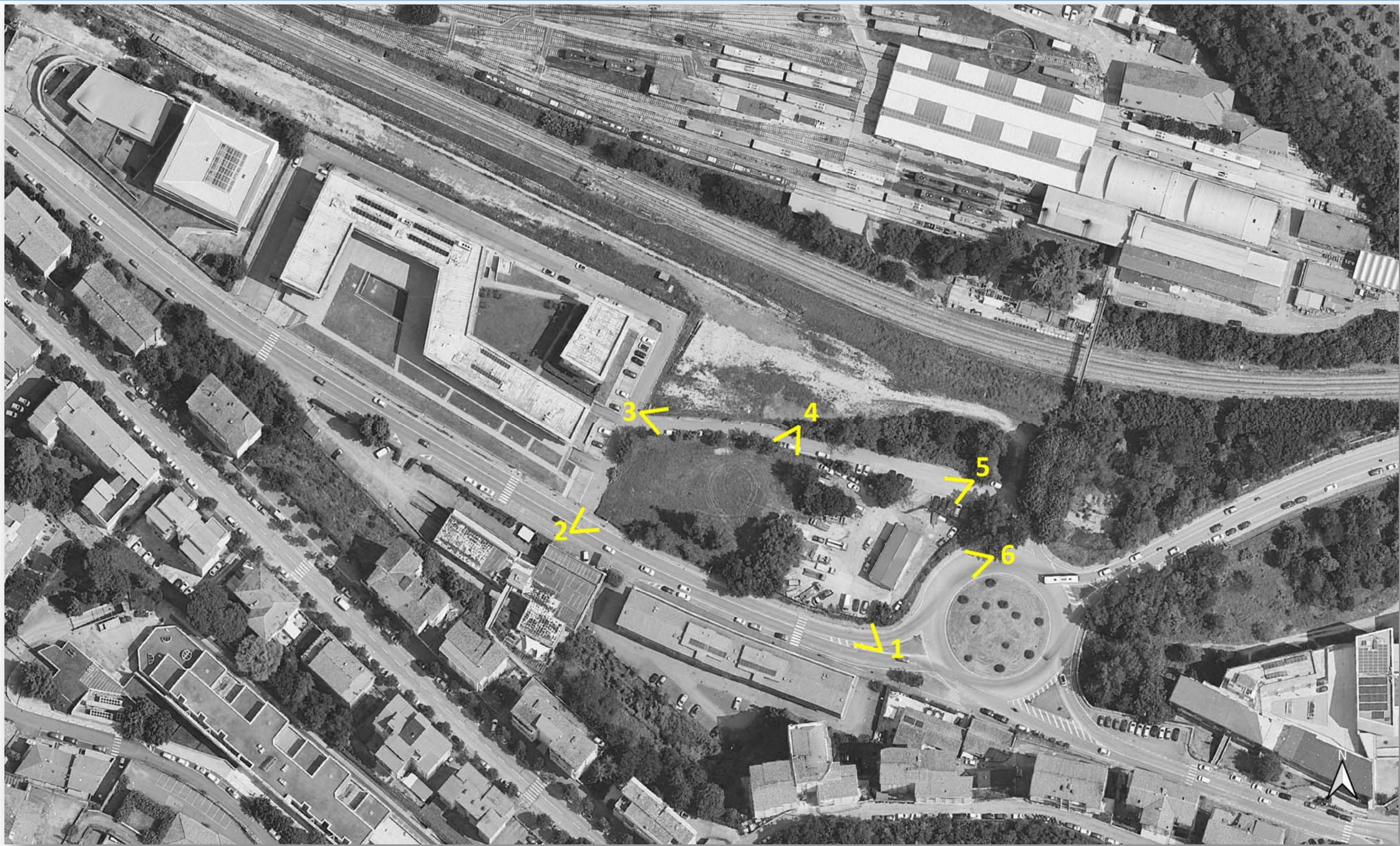
L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014 dal Piano Strutturale, pertanto è possibile dare corso ad una variante semplificata al PO, approvato con deliberazione n.216 del 25.11.2021, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014

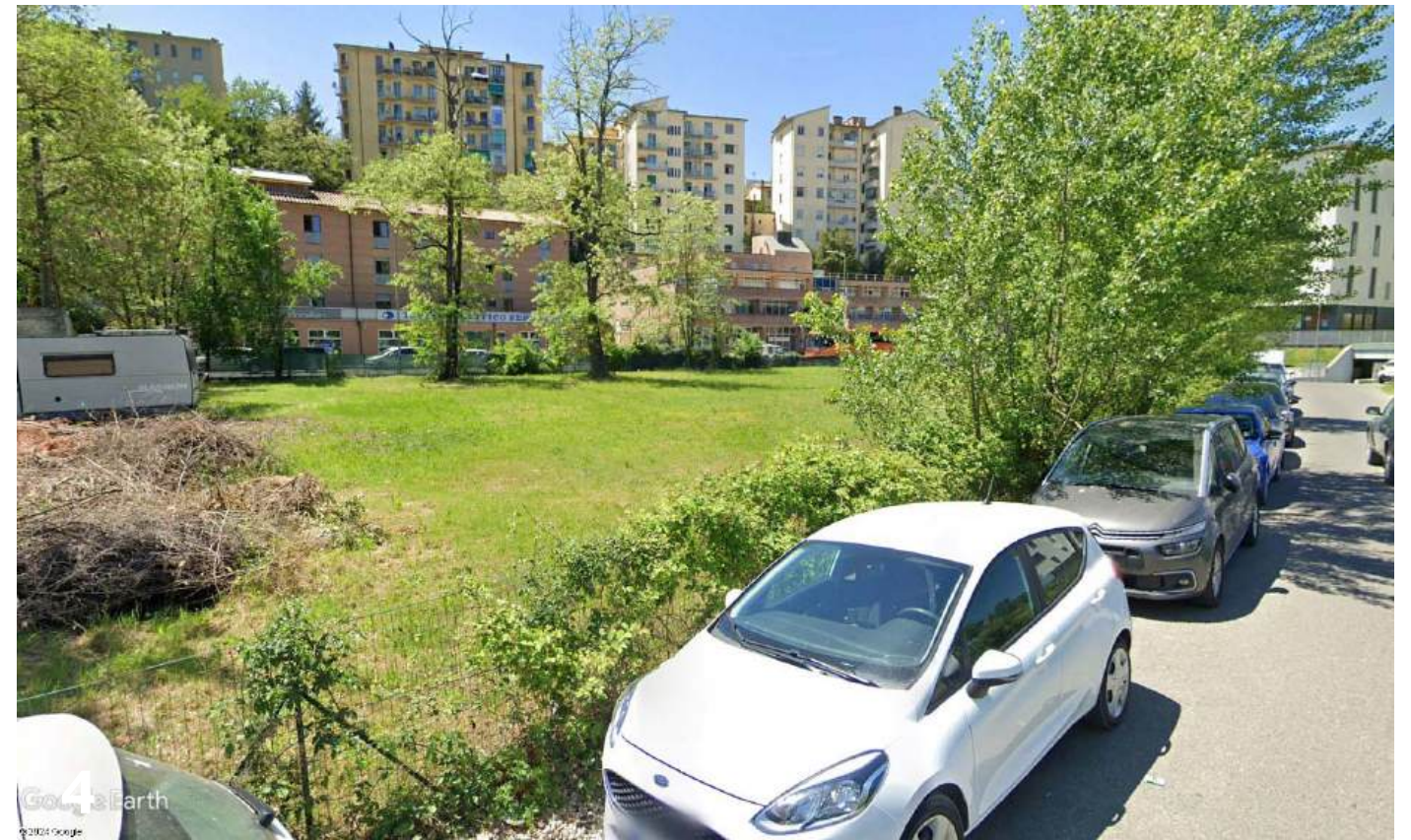




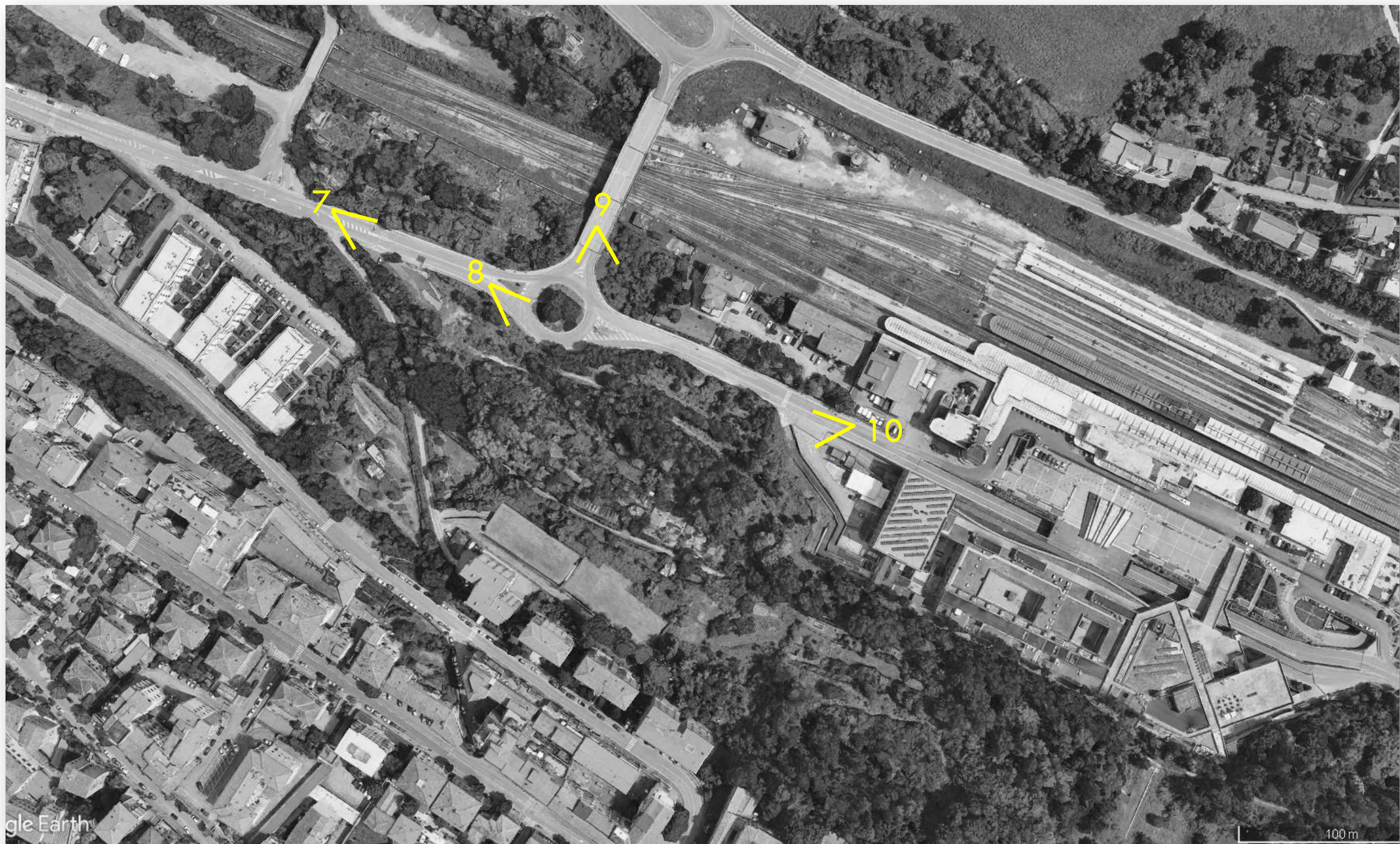














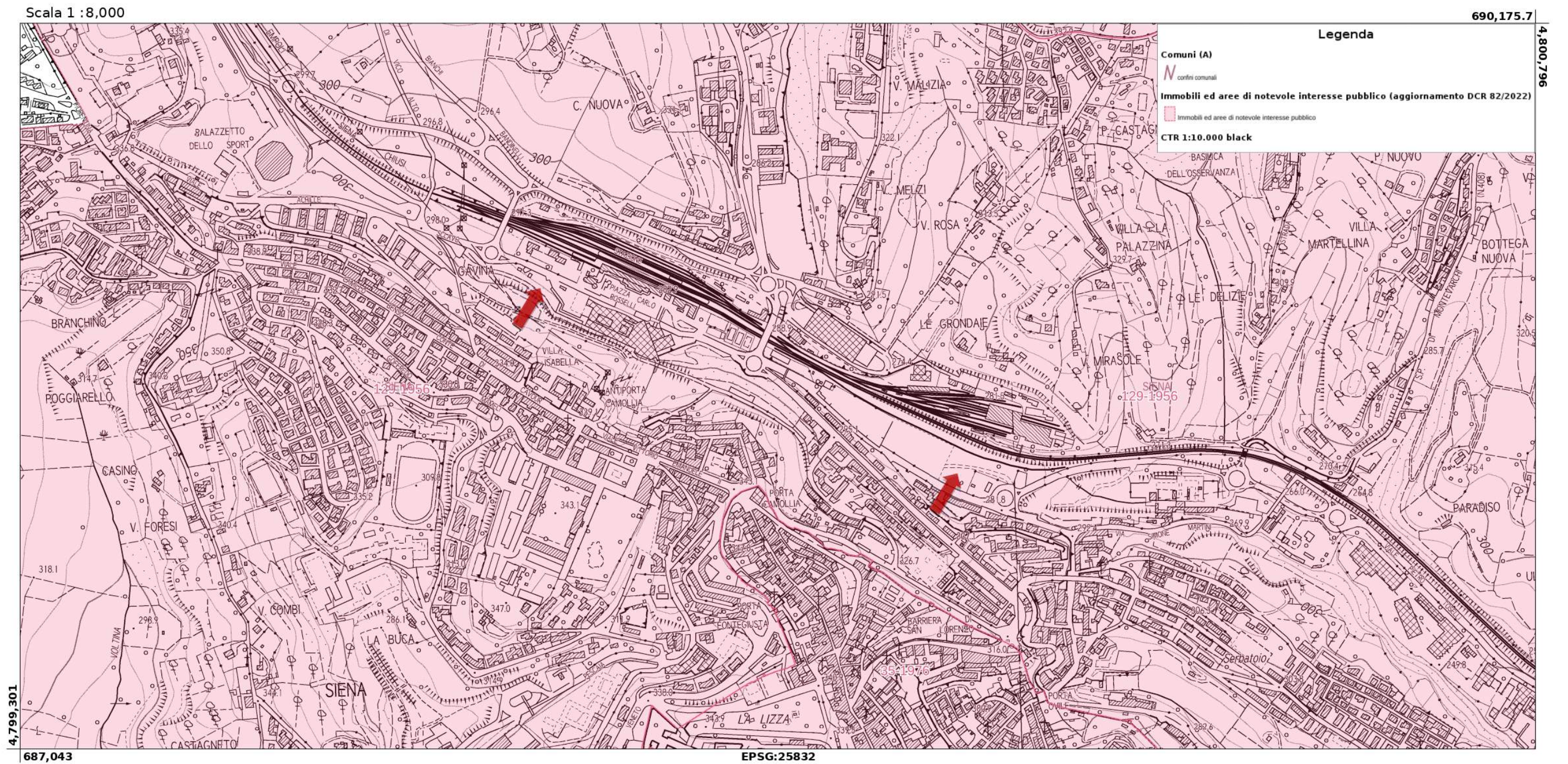
Vincolo art. 136, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Siena presenta numerose aree tutelate per decreto, l'area di variante è ricompresa nell'area vincolata con il seguente vincolo ministeriale:

D.M. 14/05/1956 G.U. 129 del 1956 Zona sita nel territorio del comune di Siena (circostante l'abitato di Siena).



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Vincolo art. 142, D.lgs 42/2004

L'area di variante non è assoggettata a vincolo art.142 D.lgs 42/2004



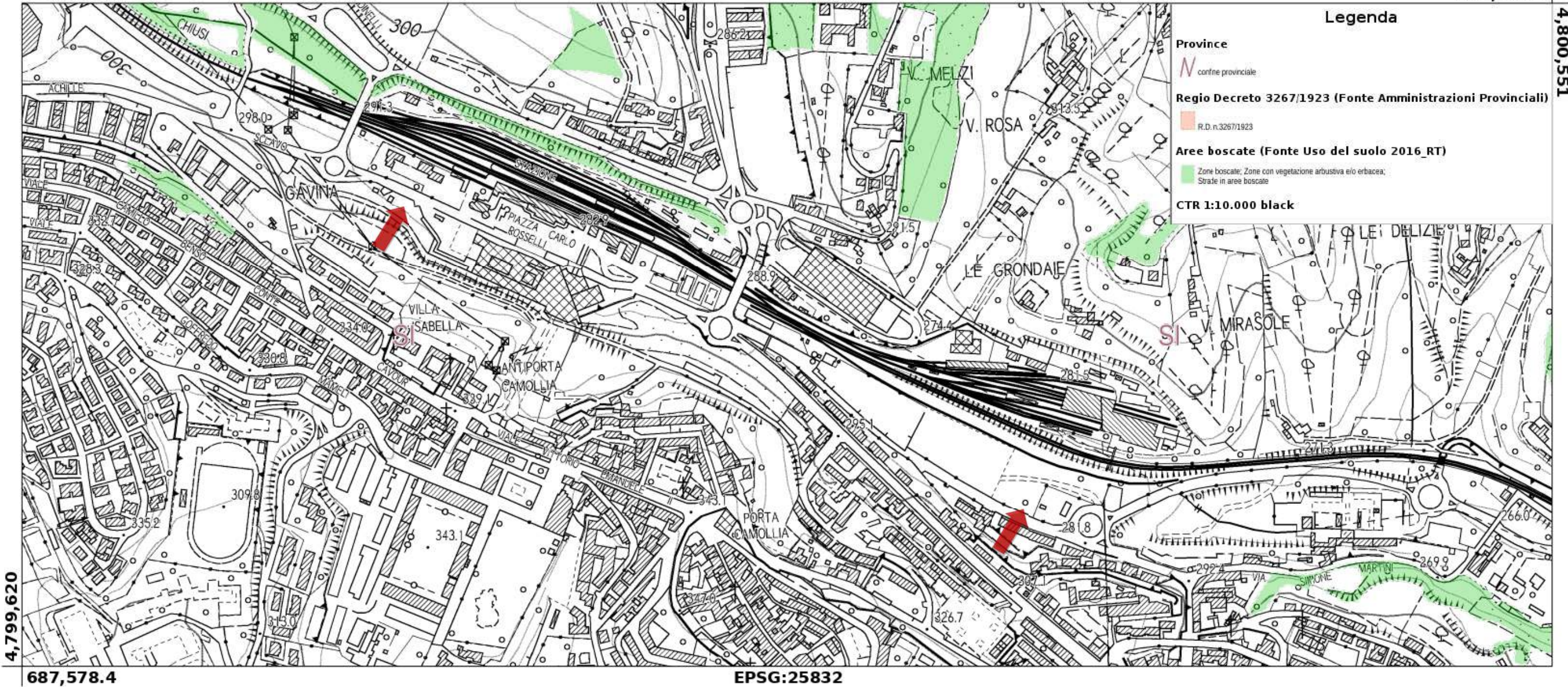
Regione Toscana



Regione Toscana - SIPT: Vincolo idrogeologico

Scala 1 :8,000

689,728.9



Beni architettonici ai sensi della Parte II D.Lgs 42/2004

Non sono presenti Beni architettonici tutelati nell'area di variante.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Motivazioni della richiesta di variante

Attualmente l'area è identificata dal Piano Operativo nel sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM), come area a Intervento Diretto in Viale Sardegna (ID06.03), la cui disciplina è rubricata all'art.143 bis delle N.T.A.

La destinazione urbanistica attuale e la relativa possibilità di intervento sull'area esistente sono quindi così definite:

Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)

1. Il sottosistema funzionale delle Aree Miste comprende tessuti caratterizzati da un edificato prevalentemente con tipologia a capannone per attività commerciali, artigianali o industriali. La loro distribuzione nel territorio, in aree di fondovalle, segna lo sviluppo che la città ha avuto nel tempo, evidenziando le fasi del progressivo trasferimento delle piccole attività produttive e commerciali presenti nel centro storico verso siti più adatti alle moderne esigenze di gestione.

2. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM), l'intervento di frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti e degli edifici per cui il P.O. prevede la categoria funzionale residenziale a) è sempre ammesso.

3. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

4. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM) non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a superfici di vendita superiori a 1.500 mq.

Art. 119 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.

[...]

Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

5. Le Tavole di progetto del P.O. forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;

per i percorsi pedonali e/o ciclopedonali sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato; per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

[...]

Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino 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, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche - con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali - e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

1. Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.O. devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento di un più compiuto assetto urbanistico e di una adeguata qualità e compatibilità paesaggistica.

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

- l'intervento deve sempre assecondare la morfologia del terreno; laddove la pendenza del terreno lo consenta, soluzioni con spazi interrati o seminterrati devono contribuire a non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;
- i nuovi edifici devono essere collocati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera ove vi siano valori panoramici e bersagli visivi da conservare;
- devono essere utilizzati materiali di qualità e durevoli nel tempo e finiture coerenti con il contesto;
- nei contesti di margine le sistemazioni esterne dovranno favorire una transizione graduale verso la campagna, anche attraverso opportune scelte di specie arboree e arbustive proprie della tradizione rurale;
- il progetto degli spazi a verde, in particolare, deve qualificarne l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

2. Nei casi in cui le trasformazioni debbano essere più specificatamente orientate all'assetto definito in sede di Conferenza di paesaggio, per la conformazione al PIT-PPR (ex art. 21 della Disciplina di Piano), gli schemi grafici riportati nella disciplina specifica delle aree di trasformazione al successivo Titolo XI - comprese eventuali sezioni ambientali -, in coerenza e ad integrazione delle disposizioni testuali, costituiscono il riferimento per la definizione dell'impianto, l'organizzazione spaziale complessiva e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, da sviluppare nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

Hanno perciò carattere prescrittivo la disposizione reciproca e le relazioni tra gli spazi secondo la loro destinazione (aree destinate alla nuova edificazione, aree verdi pubbliche e/o private, aree per la sosta carrabile pubblica e/o privata, viabilità...), non la loro estensione planimetrica, perimetrazione e geometria, né le quote rispetto al terreno.

Non hanno carattere prescrittivo i sedimi e i profili dei nuovi volumi, che sono indicativi di un possibile ingombro a terra e in alzata degli edifici coerente con le prescrizioni del piano; sarà la successiva fase di approfondimento progettuale a definire forme e soluzioni architettoniche, nel rispetto di tali prescrizioni e indirizzi

Art 143 bis Intervento Diretto in Viale Sardegna (ID06.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di uno studentato e il completamento del nuovo assetto dell'area dell'ex scalo merci, con il potenziamento delle dotazioni di aree di sosta.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): 23.570 mq
- superficie edificabile (SE) massima: 7.000 mq. a destinazione direzionale e di servizio (studentato e4)
- numero di alloggi massimo: 250
- numero di piani fuori terra massimo: 5 (compreso il livello corrispondente all'eventuale basamento seminterrato, analogo a quello del complesso adiacente)
- indice di Copertura massimo: 50%
- opere ed attrezzature pubbliche: completamento della realizzazione e cessione della viabilità pubblica interna al comparto;

realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 100 posti auto (2.500 mq.), posizionato tra viale Sardegna e la viabilità di servizio all'insediamento; cessione delle aree comprese nella fascia tra la viabilità interna e le aree ferroviarie per la realizzazione di parcheggi pubblici, per una superficie minima di 4.500 mq.; cessione dell'area in viale A. Sclavo (8.350 mq.), vicina alla Stazione e adiacente al complesso denominato Edificio lineare, destinata alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso, che potrà essere finalizzato alla sosta dei bus a lunga percorrenza; dovranno essere adottate opportune soluzioni per l'accesso, in modo da evitare criticità ai flussi di traffico su viale Sclavo e previsti collegamenti pedonali con l'area della stazione ferroviaria e l'Edificio lineare; dovranno inoltre essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione, anche lungo i percorsi pedonali e in corrispondenza delle scarpate.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
- fascia di rispetto ferroviario, ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

Il nuovo complesso dovrà rispettare gli allineamenti definiti dall'edificio adiacente sia lungo viale Sardegna, sia verso le aree ferroviarie. Il piano terra potrà essere configurato come basamento, anche seminterrato, in analogia all'edificio adiacente. La progettazione architettonica dovrà essere sviluppata accuratamente per garantire la qualificazione complessiva dell'area di intervento e del contesto, di valore strategico per la città.

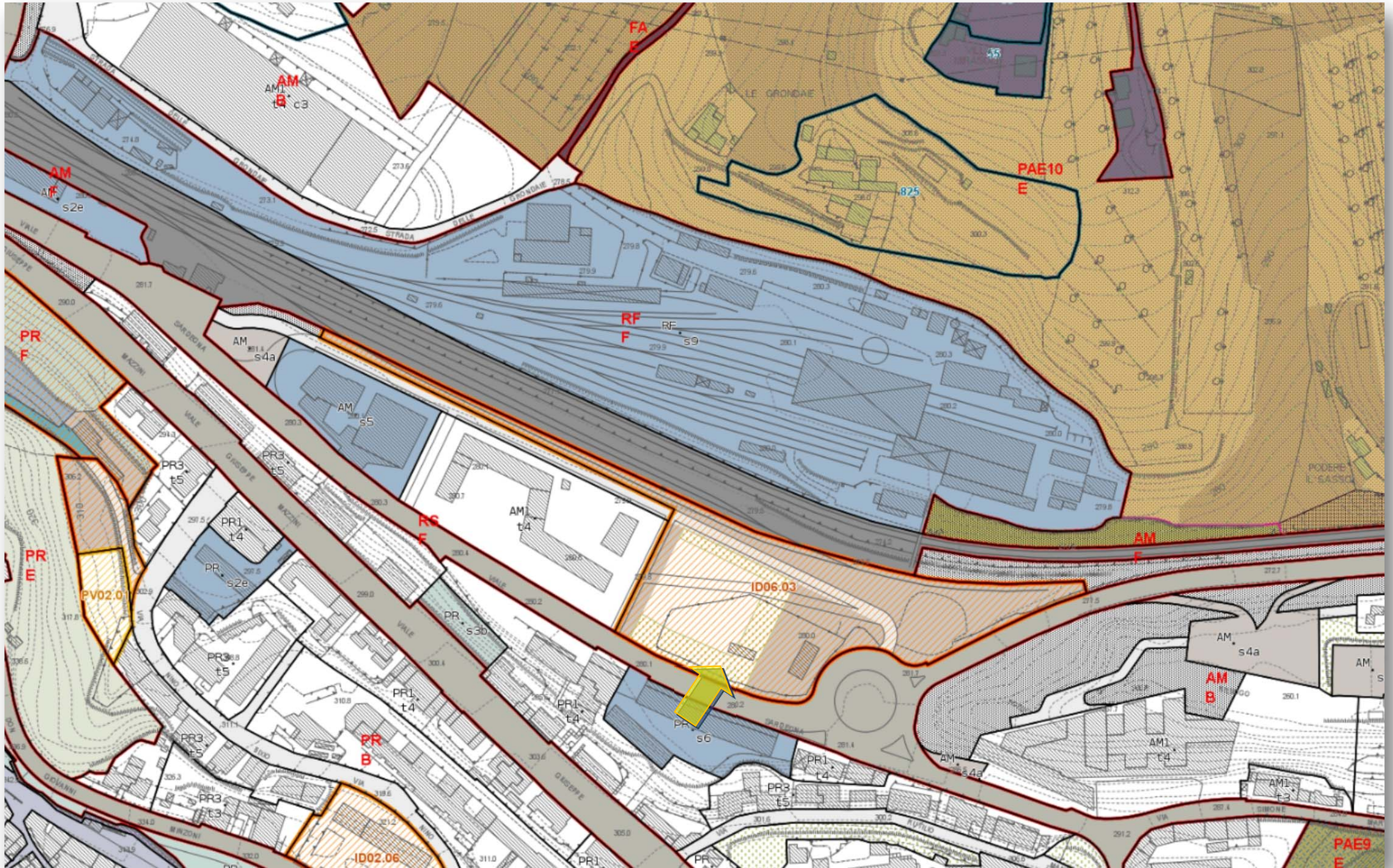
Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione e, dove possibile, conservando le alberature meglio conformate. I parcheggi a raso dovranno essere equipaggiati con alberature a intervallare gli spazi di sosta.

Tutti gli accessi carrabili, sia al nuovo complesso che ai parcheggi, dovranno essere collocati sulla viabilità interna.

Nella definizione degli spazi si dovrà tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali

In considerazione della prossimità alla linea ferroviaria è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti.



Proposta di variante

La proposta di variante riguarda la riduzione del perimetro per l'eliminazione di una fascia prevista lungo la ferrovia, di proprietà delle Ferrovie dello Stato, in quanto necessaria per le opere di manutenzione della rete ferroviaria. Viene inoltre tolta dalla scheda un'area destinata a parcheggio nello stato attuale prevista a notevole distanza dall'area di intervento, sempre in terreno delle Ferrovie dello Stato., come individuate all'articolo 143 bis Intervento Diretto in Viale Sardegna (ID06.03) delle N.T.A.

La proposta di integrazione all'articolo 143bis delle N.T.A. è la seguente:

1. Il progetto prevede la realizzazione di uno studentato e il completamento del nuovo assetto dell'area dell'ex scalo merci, con il potenziamento delle dotazioni di aree di sosta.

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): ~~23.570 mq~~ **13.870 mq**
- superficie edificabile (SE) massima: 7.000 mq a destinazione direzionale e di servizio (studentato e4)
- numero di alloggi massimo: 250
- numero di piani fuori terra massimo: 5 (compreso il livello corrispondente all'eventuale basamento seminterrato, analogo a quello del complesso adiacente)
- indice di Copertura massimo: 50%
- opere ed attrezzature pubbliche: completamento della realizzazione e cessione della viabilità pubblica interna al comparto;
realizzazione e ~~cessione~~ di parcheggio **ad uso** pubblico per almeno 100 posti auto (2.500 mq.), posizionato tra viale Sardegna e la viabilità di servizio all'insediamento;
cessione delle aree comprese nella fascia tra la viabilità interna e le aree ferroviarie per la realizzazione di parcheggi pubblici, per una superficie minima di 4.500 mq.;
~~cessione dell'area in viale A. Sclavo (8.350 mq.), vicina alla Stazione e adiacente al complesso denominato Edificio lineare, destinata alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso, che potrà essere finalizzato alla sosta dei bus a lunga percorrenza; dovranno essere adottate opportune soluzioni per l'accesso, in modo da evitare criticità ai flussi di traffico su viale Sclavo e previsti collegamenti pedonali con l'area della stazione ferroviaria e l'Edificio lineare;~~ dovranno inoltre essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione, anche lungo i percorsi pedonali e in corrispondenza delle scarpate.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
- fascia di rispetto ferroviario, ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

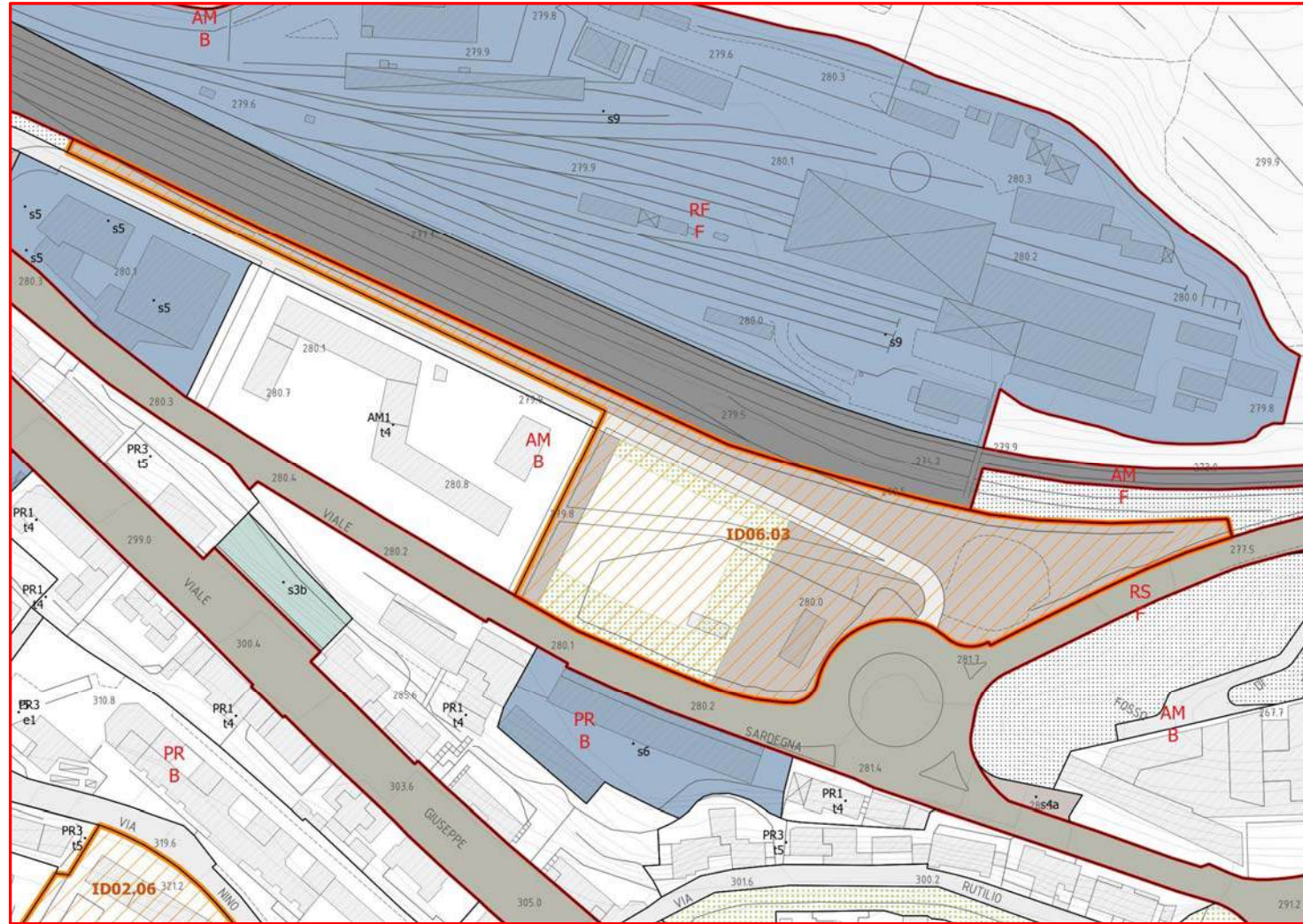
Il nuovo complesso dovrà rispettare gli allineamenti definiti dall'edificio adiacente sia lungo viale Sardegna, sia verso le aree ferroviarie. Il piano terra potrà essere configurato come basamento, anche seminterrato, in analogia all'edificio adiacente. La progettazione architettonica dovrà essere sviluppata accuratamente per garantire la qualificazione complessiva dell'area di intervento e del contesto, di valore strategico per la città.

Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione e, dove possibile, conservando le alberature meglio conformate. I parcheggi a raso dovranno essere equipaggiati con alberature a intervallare gli spazi di sosta. Tutti gli accessi carrabili, sia al nuovo complesso che ai parcheggi, dovranno essere collocati sulla viabilità interna. Nella definizione degli spazi si dovrà tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In considerazione della prossimità alla linea ferroviaria è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti.

Scheda ID06.03 attuale



Scheda ID06.03 modificata

