

COMUNE DI SIENA

PROVINCIA DI SIENA



**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
(VAS)**

(ai sensi della L.R. 10/2010 s.m.i.)

**VARIANTE URBANISTICA AL PIANO OPEATIVO PER
INTERVENTO EDILIZIO DI "REALIZZAZIONE DI
NUOVI ALLOGGI ERP E RELATIVE OPERE DI
URBANIZZAZIONE IN VIA P. NENNI NEL
QUARTIERE DI SAN MINIATO"**

(art. 74 L.R. 65 del 12/11/2014 e Regolamento di attuazione
D.P.G.R. 25.08.2016, n. 63/R)

DOCUMENTO PRELIMINARE

(ai sensi dell'art 22 e 23 L.R. 10/2010 s.m.i.)

Proponente
Comune di Siena

Il tecnico Valutatore
Arch. Enrica Burroni

Enrica Burroni | Architetto

Studio Via della Pace, n. 65 53100 Siena
E-mail enrica.burroni@virgilio.it enrica.burroni@gmail.com
PEC enrica.burroni@pec.architettisienna.it
tel. ufficio +0577 378486 cell. +393493408954



CERTIFICATO n° 01123
Esperto Valutatore Immobiliare

INDICE

00. PREMESSA

01. RIFERIMENTI NORMATIVI

02. OBIETTIVI DEL DOCUMENTO

03. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA "VAS": LA NORMATIVA REGIONALE

04. CONTENUTI DEL DOCUMENTO (RAPPORTO) PRELIMINARE NELL'AMBITO DEL PROCESSO DI VAS

05. IL PROCEDIMENTO DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

06. SCENARI DI RIFERIMENTO, OBIETTIVI DELLA VARIANTE; RAPPORTI CON PIANI E PROGRAMMI PERTINENTI "SOVRAORDINATI" E PARTECIPAZIONE

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

06.1 Il PIT

06.2 La LR 65/14 "norme per il governo del territorio"

06.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

06.4 Il Piano Strutturale - obiettivi ed indirizzi

06.5 Il Piano Operativo - obiettivi ed indirizzi

ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI RIFERIBILI ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

Partecipazione, garante della comunicazione

SINTESI DELLA COERENZA

07. IL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE (VAS)

07.1 Analisi preliminare del contesto ambientale: analisi generale

Delle Potenzialità e criticità del territorio comunale

07.2 Obiettivi di sostenibilità

07.3 Dati utili per la redazione del rapporto ambientale

07.4 Struttura e contenuti del rapporto ambientale (RA)

07.5 Possibili misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti negativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del piano

07.6 Le ragioni della scelta delle alternative individuate

07.7 Le indicazioni sulle misure di monitoraggio ambientale

07.8 Sintesi non tecnica

08. SOGGETTI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO NELLA PROCEDURA DI VAS

09. ALLEGATO I LR 10/2010: CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI

CONCLUSIONI

00. - PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Siena è dotata dei seguenti strumenti urbanistici ed atti di governo del territorio:

- PIANO REGOLATORE GENERALE NON PIÙ VIGENTE DAL 6 APRILE 2011 OSSIA DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA N. 14 DEL 06/04/2011 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
- PIANO STRUTTURALE (PS) APPROVATO CON DEL. C.C. N. 32 DEL 13/02/2007
- REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO CON DEL. C.C. N.2 DEL 24.01.2011 E AGGIORNATO CON DEL. C.C. N.3 DEL 14.01.2020
- PIANO OPERATIVO CON VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE AI SENSI DELL'ART.19 DELLA L.R. 65/2014 E S.M.I. APPROVATO CON DELIBERA N. 216 DEL 25/11/2021

Il presente documento ha per oggetto una variante al vigente P.O. del comune di Siena che, con atto di indirizzo n.280 del 29.08.2024 della Giunta Comunale, ha individuato l'implementazione del numero degli alloggi ERP per far fronte all'emergenza abitativa del Comune.

L'oggetto della presente VAS, nell'ambito di specifica Variante al P.O., riguarda quindi la realizzazione di un progetto di edilizia residenziale pubblica su un lotto di completamento di circa 3.379 mq di superficie fondiaria, nel quartiere di San Miniato, con la finalità di aderire al bando regionale di cui all'Avviso Pubblico (D.D.R.T. n. 20741 del 13/09/2024 pubblicato sul BURT in data 25/09/2024) avente ad oggetto la "Realizzazione nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) - FSC programmazione 21/27 – Delibera CIPESS n. 28/24 – DGR n. 999/2024" e rivolto ai comuni toscani per la presentazione di proposte volte alla realizzazione, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, di nuovi alloggi di E.R.P.

La presente documentazione fa seguito alla verifica in via preliminare della rispondenza della variante con gli obiettivi generali del P.O. vigente.

Nelle more della legislazione regionale il **presente Documento Preliminare costituisce l'avvio del procedimento della verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) di quanto proposto. Qualora l'Aut. Competente, dopo avere sentito i soggetti competenti in materia ambientale ritenga di assoggettare la variante proposta alla procedura di VAS il presente documento preliminare, ai sensi dell'art. 22 della LR 10/10 smi, vale da rapporto preliminare ambientale di avvio di procedimento.**

01. - RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente documento assume i seguenti riferimenti normativi:

- Direttiva 42/2001/CE "concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente";
- D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- L.R. 1/2005 "Norme per il Governo del Territorio";
- D.G.R. 87/2009 "D.Lgs. 152/2006 – Indirizzi transitori applicativi nelle more dell'approvazione della Legge Regionale in materia di VAS e di VIA";
- Legge Regionale 10/2010 "Testo coordinato della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 - Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza".
- L.R. 17 febbraio 2012 n. 6 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r.10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005

- DPGR n.24/R del 23/6/2011
- La LR 65/14, Titolo II “DISPOSIZIONI PROCEDURALI COMUNI; art. 14, Disposizioni generali per la VAS degli atti di governo del territorio e delle relative varianti.
- Disposizioni procedurali particolari per l'integrazione del PIT Art. 22 - Atti di integrazione al PIT
- La LR 65/14, Titolo III “NORME PROCEDURALI PER LA FORMAZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.
- La LR 65/14, Titolo IV “DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ DEL TERRITORIO. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PORTI REGIONALI Capo I, Capo II; Capo III.

Con la legge 10/2010 (come modificata e integrata dalla LR n. 6/2012), la Regione Toscana ha emanato una disciplina organica sulle diverse procedure ambientali (VAS, Via, Vi, AIA), adeguandosi di conseguenza anche al Codice Ambiente e alle sue ultime modifiche ed integrazioni. In linea generale, l'ambito di applicazione della VAS è il medesimo di quello sancito nella normativa nazionale di cui al D. Lgs. 152/2006 (e s.m.i.). La legge 20/2010 specifica però che In attuazione del principio di non duplicazione della valutazioni sono esclusi dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità i piani attuativi (previsti dall'articolo 65 della LR 1/2005), comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

Ai sensi dell'art. 12 co. 6 del D. Lgs. 152/2006 la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità o alla VAS, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

La VAS deve essere svolta con metodi e strumenti adeguati a ciascun livello amministrativo in cui viene effettuata; la legge prevede che si dovrà tenere conto delle valutazioni eventualmente già effettuate con riferimento ai piani e programmi sovraordinati, individuando quelle che possano più adeguatamente essere svolte in piani e programmi di maggior dettaglio. Restano, invece, salve le diverse valutazioni che si rendessero necessarie in conseguenza di sopravvenuti motivi di pubblico interesse o di mutamento della situazione di fatto o dipendenti da nuova valutazione dell'interesse pubblico originario. Al fine di evitare duplicazioni le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione dovranno essere coordinate con quelle previste per specifici piani e programmi secondo modalità che verranno definite con successivo regolamento di attuazione.

L'autorità competente deve essere distinta e autonoma rispetto all'autorità procedente e dovrà avere competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile; nel caso del comune di Siena l'Amministrazione Comunale, tenendo conto di quanto previsto per legge, con Atto dirigenziale n. 573 del 05/03/2020, ha individuato quale Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza del comune, un gruppo tecnico composto da componenti per lo più interni alla struttura comunale denominato “Nucleo tecnico comunale per le procedure di Valutazione Ambientale Strategica”.

Il procedimento di valutazione prevede, tra l'altro, che l'autorità competente, interagendo con il soggetto proponente, individui i soggetti (enti territoriali, pubbliche amministrazioni e soggetti pubblici) che devono essere consultati nel procedimento di VAS tenendo conto del territorio interessato, della tipologia di piano e di tutti gli interessi pubblici coinvolti (articoli 18 e 20 LR 10/2010).

Nello specifico trattandosi di Variante puntuale al Piano Operativo (PO) del Comune di Siena, si ritiene che debbano essere coinvolti nel processo valutativo i seguenti soggetti (riconosciuti quali soggetti competenti in materia ambientale – SCA, ovvero soggetti interessati alla presente VAS¹):

¹ Elenco derivato dai componenti individuati in sede di VAS del P.O., quale riferimento dei soggetti competenti e a vario titolo interessati che potrà in fase di consultazione comunque essere implementato a cura e sotto la responsabilità dell'Autorità Competente, ovvero delle

Soggetti competenti in materia ambientale (SCA)

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Regione Toscana
- Regione Toscana, Genio Civile di Siena
- Provincia di Siena
- ARPAT
- Autorità Idrica Toscana - Conferenza territoriale n.6 Ombrone (ex Consorzio ATO 6 Ombrone)
- Azienda U.S.L. Toscana Sud Est

Principali Fornitori di servizi (altri soggetti interessati)

- ENEL Distribuzione S.p.a.
- Terna S.p.a.
- Consorzio Terrecablate
- Centria s.r.l. / Estra S.p.a.
- Telecom Italia
- Acquedotto del Fiora S.p.a.
- SEI Toscana S.r.l.
- Ato Rifiuti Toscana Sud
- Tiemme S.p.a. - Servizi per la Mobilità
- Snam Rete Gas

02. - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO

Il presente documento è redatto al fine di fornire tutti gli elementi necessari per avviare la procedura per la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (in seguito VAS) **ai sensi dell'art. 23 della LR 10\2010 come modificato dall' art 21 dalla LR 6/12.**

Viene redatto allo scopo di fornire:

- a) le indicazioni necessarie inerenti la specifica variante al P.O. da avviare, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Il tutto in modo che l'Autorità Competente e i Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati possano fornire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale (RA), al fine di analizzare e valutare compiutamente le questioni ambientali rilevanti individuate ed i potenziali effetti ambientali conseguenti identificati in prima approssimazione.

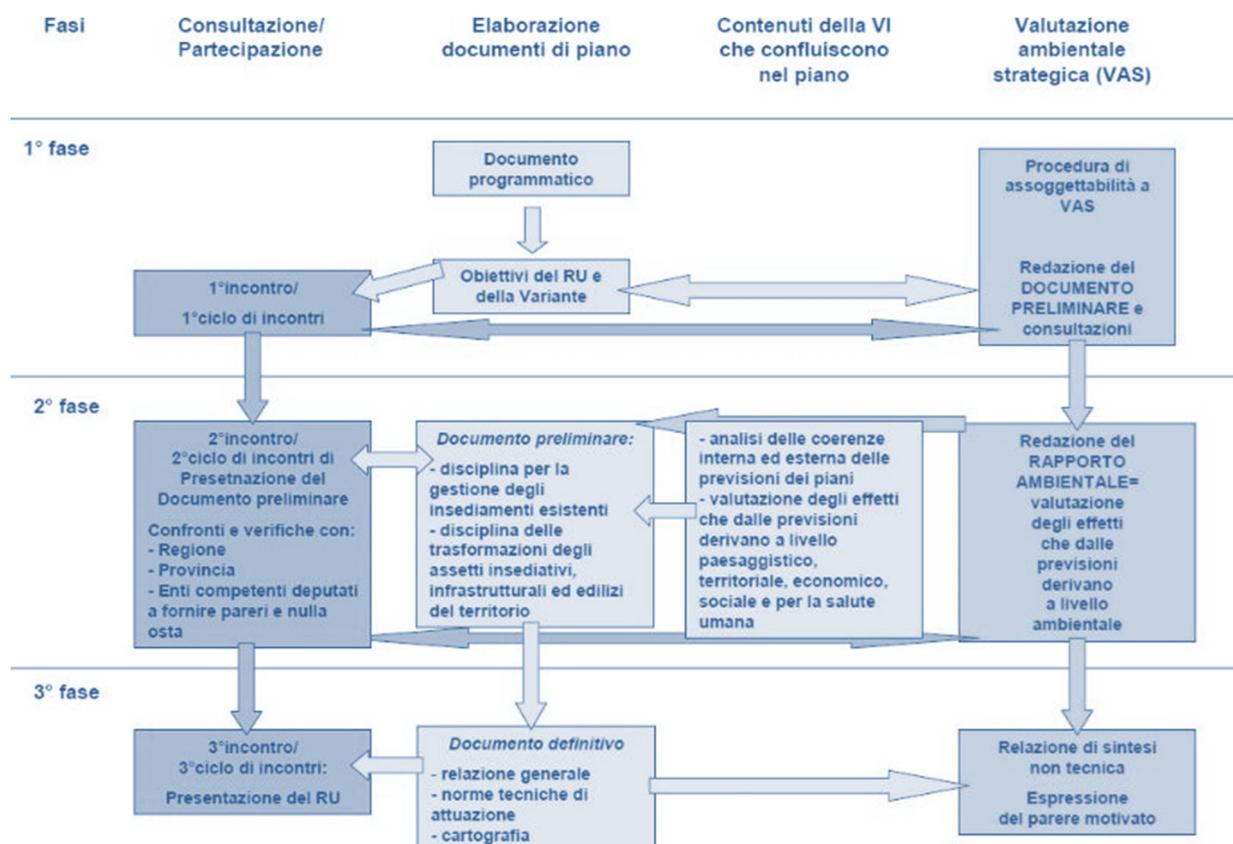
03. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS - : LE MODIFICHE ALLANORMATIVA REGIONALE

La LR 6/2012 *"Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005"* pone chiarezza su ciò che deve essere soggetto o meno alla Valutazione Ambientale Strategica, specificando, all'art. 8 *"inserimento dell'art. 5bis nella LR 10/2012"* cosa è soggetto a VAS:

L.R. 6/12 a modifica della L 10/2010- Art. 5 bis: Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a VAS

1. *Atti di governo del territorio soggetti a VAS (30)*
2. *1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) .*
3. *2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.*
4. *3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis).*

Come detto, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali. Nel suo insieme il quadro normativo regionale, in merito alle Valutazione dei piani, è recentemente cambiato a seguito della L.R. 17 febbraio 2012 n. 6 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r.10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005. Tale provvedimento comporta profonde modifiche nell'apparato valutativo toscano, in particolare in relazione alle procedure ed ai contenuti della Valutazione Integrata di cui all'art. 11 della LR 1/2005, che sono ricompresi parte nell'ambito del processo di piano e parte nell'ambito del processo di valutazione ambientale strategica ai sensi della Lr. 10/2010. Con le procedure definite dalla Legge regionale 10/2010 come modificata dalla LR 6/2012, la Regione Toscana persegue la finalità di assicurare che venga effettuata la valutazione ambientale dei piani e dei programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente affinché, attraverso l'integrazione efficace



e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo regionale e locale senza incorrere nella duplicazione delle valutazioni come disposto dalle Direttive Europee e dalla legislazione regionale. Nel caso in cui l’Autorità Competente decida di assoggettare alla VAS il Piano proposto, i rapporti tra Piano e VAS si esplicitano nel modo seguente:

La LR n. 10 del 12/12/2010 “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione d’Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione d’Incidenza (V.Inc)” modificata ed integrata dalla LR n. 11 del 12/12/2010 pubblicata sul BURT n. 09 del 17/02/2010 e dalla LR 6/2012 individua, agli artt.li 22 e 23, la procedura di verifica dell’assoggettabilità e la procedura per lo svolgimento della fase preliminare.

L’art. 22 della LR 10\2010 dell’come modificato dall’ art 20 dalla LR 6/12 (verifica di assoggettabilità alla VAS) nel rispetto l’art. 4 del DLgs n. 152/06 precisa che la parte seconda del Codice Ambientale oramai recepisce ed attua, secondo i principi di semplificazione e coordinamento, le Direttive: 2001/42/CE (VAS)- 2003/35/CE (VIA) e 2008/1/CE (IPPC-AIA).

L’art 12 del DLgs n. 152/06 stabilisce che per le modifiche di piani e programmi già sottoposti positivamente a verifica di significatività rispetto alle possibili incidenze sull’ambiente, va verificata l’assoggettabilità a VAS dei soli "effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati".

In particolare in questa ottica, tra gli strumenti sovraordinati devono essere considerati sia il Piano Strutturale sia il Regolamento Urbanistico (in seguito RU) approvati rispettivamente nel 2009 e nel 2012.

Rilevanza particolare assume l’approvazione del PIT-PPR avvenuta il 27 marzo 2015.

L’ Art. 23 della LR10/10 “Procedura per la fase preliminare” modificato dall’art 21 della LR 6/2012 recita:

1. Ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, l’autorità procedente o il proponente predispone un documento preliminare contenente:
 - a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
 - b) i criteri per l’impostazione del rapporto ambientale.
2. Per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, il proponente trasmette, con modalità telematiche, il documento preliminare all’autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro novanta giorni, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra proponente e autorità competente.
3. In relazione alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, l’autorità competente promuove iniziative di semplificazione procedurale per il coordinamento dei pareri di volta in volta necessari, anche secondo le modalità definite nel regolamento di cui all’articolo 38.

Nelle more della LR 10/10 smi vengono individuati i seguenti soggetti:

- **Proponente:** Comune di Siena
- **Responsabile Unico del Procedimento (RUP):** Ing. Eugenio Rossi / Comune di Siena
- **Autorità Competente:** da nominare come da Regolamento (Giunta Comunale, Commissione del Paesaggio con competenze in materia di VAS del Comune di Siena)
- **Autorità Procedente:** Consiglio Comunale del Comune di del Comune di Siena
- **Garante della Comunicazione:** da nominare come da Regolamento

04. CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE NELL’AMBITO DEL PROCESSO DI VAS

Il **Rapporto Preliminare** incluso nel presente documento, è **redatto ai sensi degli 22 e 23 della LR 10/2010**

come modificato dagli art. 20 e 21 della LR 6/12 (previsto anche dall'art 13 del D.Lgs 152/06, come necessario nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs 16/01/2008 n° 4 recante *"ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto 03/04/2006 n° 152 recante norme in materia ambientale"* che recepisce i contenuti della Dir 2001/42/CEE e che modifica il Titolo primo del D.Lgs 152/06 sulla procedura di VAS). Ai sensi degli art 22 e 23 della LR 10/2010 smi il **documento preliminare** contiene le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione e i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale. Contiene inoltre una sintetica descrizione dell'atto di governo del territorio e le informazioni e i dati necessari alla verifica dei **possibili impatti significativi sull'ambiente** derivanti dall'attuazione dello stesso utilizzando come riferimento i tematismi e i criteri indicati dagli Allegati. Va quindi a costituire una "fase preliminare" indispensabile per definire la portata e il livello di dettaglio dei contenuti del Rapporto Ambientale (in maniera analoga alla fase di "scoping" nella procedura di VIA).

Esso prevede l'attivazione di forme di consultazione, sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione del piano, tra l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente oltre che con gli altri soggetti competenti in materia ambientale. L'iter infatti prevede che l'Autorità Procedente trasmetta il rapporto preliminare all'Autorità Competente e che vengano individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale a cui inviare il documento per acquisirne il parere entro il termine ordinatorio di 30 giorni. Inoltre l'art. 5 par. 1 della Dir 2001/42/CEE recita: *"... nel caso sia necessaria una valutazione ambientale ai sensi dell'art. 3, par. 1, deve essere redatto un rapporto ambientale in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma. Tale rapporto ambientale contiene le informazioni che possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione attuali, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma e, per evitare duplicazioni della valutazione, della fase in cui si trova nell'iter decisionale e della misura in cui taluni aspetti sono più adeguatamente valutati in altre fasi di detto iter"*.

Questi, in sintesi, sono i contenuti del rapporto ambientale ai sensi dell'allegato I della Direttiva 2001/42/CEE (come da legislazione regionale e nazionale):

1. illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali della Variante urbanistica al P.O. e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
2. aspetti pertinenti allo stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione della Variante urbanistica al P.O.
3. caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
4. qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano, ivi compresi quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle Dir. 92/43/CEE e 79/409/CEE (relazione di incidenza relativa a Siti della Rete Natura 2000);
5. obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano e in modo in cui, durante la sua preparazione si è tenuto conto degli obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
6. possibili effetti significativi sull'ambiente compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
7. misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dall'attuazione della Variante urbanistica al P.O.;
8. sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché gli eventuali difficoltà incontrate nella raccolta di informazioni

- richieste;
9. la descrizione dello stato attuale dell'ambiente e della sua evoluzione.

Nel presente rapporto preliminare, vengono quindi definiti:

- forme di partecipazione e soggetti coinvolti nel processo valutativo;
- indicatori utili a descrivere le principali criticità ambientali come emerse dal quadro conoscitivo del vigente P.O. vigente;
- obiettivi di sostenibilità ambientale;
- i dati necessari nell'ambito della elaborazione del Rapporto Ambientale per valutare gli impatti, anche potenziali, a breve o a lungo termine, reversibili o irreversibili sulle risorse ambientali determinati dalle previsioni urbanistiche. Tali dati permetteranno di costruire un set di indicatori funzionale per indirizzare le scelte valutando ipotesi alternative;
- i contenuti del Rapporto Ambientale.

Il Comune di Siena, a mezzo dell'Autorità Procedente, provvederà alla trasmissione della prima fase di valutazione a tutti i Soggetti Competenti ed a renderlo pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune. Tale valutazione iniziale prende in considerazione:

a) gli scenari di riferimento

b) gli obiettivi che l'atto di governo del territorio si prefigge di raggiungere valutando:

1. la fattibilità tecnica, amministrativa ed economica finanziaria degli obiettivi e indicata l'eventuale necessità di impegnare nuove risorse;
2. la coerenza degli obiettivi generali con quelli degli altri strumenti di pianificazione di settore che interessano il medesimo territorio.

Il tutto indicando la procedura di valutazione che si intende seguire e il relativo percorso partecipativo. Il documento di valutazione iniziale costituisce quindi riferimento per il Rapporto Preliminare per quanto concerne il contesto territoriale, gli obiettivi dell'atto di governo del territorio secondo quanto individuato strategicamente nel Piano Strutturale (compresa la loro fattibilità tecnica, giuridico - amministrativa ed economica- finanziaria), la coerenza degli stessi rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinati (PIT e PTC). L'attività di comunicazione esterna per la partecipazione e l'accessibilità dei contenuti dello strumento urbanistico in oggetto messi a disposizione del pubblico per assicurare la visibilità dei processi valutativi più rilevanti sarà promossa attraverso la pubblicazione dell'attività di valutazione della Variante urbanistica al P.O. in itinere tramite:

- ATTIVITÀ DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
- SITO DEL COMUNE DI SIENA
- OPPORTUNI MEZZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE.

05. IL PROCEDIMENTO DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Azioni	Tempi previsti ai sensi della LR 10/2010 smi.
1. Predisposizione del Documento preliminare con i contenuti di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e all'autorità competente per via telematica	Tempi tecnici non determinabili a priori
2. Acquisizione di pareri e contributi; conclusione degli adempimenti	Entro 30 giorni dal ricevimento del documento preliminare

QUALORA L'AUTORITA' COMPETENTE RITENGA DI NON ASSOGGETTARE LA VARIANTE PROPOSTA ALLA PROCEDURA DI VAS IL PRODIMENTO VALUTATIVO SI CONCLUDE	
QUALORA L'AUTORITA' COMPETENTE DETERMINA CHE LA PROPOSTA DI PDR SIA DA ASSOGGETTARE ALLA VAS DEVONO ESSERE SVOLTE LE ULTERIORI FASI	
3. Redazione del Rapporto ambientale e della sintesi non, tecnica; redazione della variante normativa e cartografica	Tempi tecnici non determinabili a priori
4. Adozione del PdR	Tempi tecnici non determinabili a priori
5. Pubblicazione contestuale del provvedimento di adozione del Piano, del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) dando atto della separazione delle procedure, comma 6 art. 8 L.R. 10/10	15 - 20 giorni dal recepimento del Regolamento urbanistico e della V.A.S. da parte dell'ufficio del B.U.R.T.
6. Deposito della documentazione sopra citata presso gli uffici dell'autorità competente, procedente e proponente; pubblicazione web e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti individuati della medesima	Contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.T.
7. Osservazioni: procedura PdR e procedura V.A.S.	60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T.
8. Espressione del parere motivato (approvazione della V.A.S.) dell'autorità competente	A seguito dei 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. e comunque entro 90 giorni a seguire dai precedenti 60
9. Dichiarazione di sintesi delle eventuali revisioni Del PdR	Tempi tecnici non determinabili a priori
10. Trasmissione del PdR, del rapporto ambientale, del parere motivato e della documentazione pervenuta tramite le consultazioni al Consiglio comunale	Tempi tecnici non determinabili a priori
11. Approvazione del PdR	Tempi tecnici non determinabili a priori
12. Pubblicazione contestuale del provvedimento di approvazione del PdR, del parere motivato e della dichiarazione di sintesi sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) con indicazione della sede dove è possibile prendere visione del Regolamento urbanistico approvato, del rapporto ambientale e delle indicazioni per il monitoraggio	Tempi tecnici non determinabili a priori

6. SCENARI DI RIFERIMENTO, OBIETTIVI DEL PDR; RAPPORTI CON PIANI E PROGRAMMI PERTINENTI "SOVRAORDINATI" E PARTECIPAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Siena ha approvato il Piano Strutturale (PS) con DCC n. 32 del 13/02/2007; il Piano Operativo con variante di aggiornamento del Piano Strutturale, promosso ai sensi dell'art.19 della l.r. 65/2014 e s.m.i., è stato approvato con delibera n. 216 del 25/11/2021. Successivamente, il Piano Operativo Comunale con contestuale variante al Piano Strutturale è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38/2020 del 06/10/2020. Il Piano Operativo è stato quindi approvato con DCC n. 51 del 11-11-2022 (corredato di VAS). La strumentazione urbanistica è stata dichiarata coerente agli ultimi strumenti legislativi e di indirizzo regionale; gli atti di Governo del territorio comunale sono stati adeguati ai seguenti piani sovraordinati:

- **Livello regionale:** Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

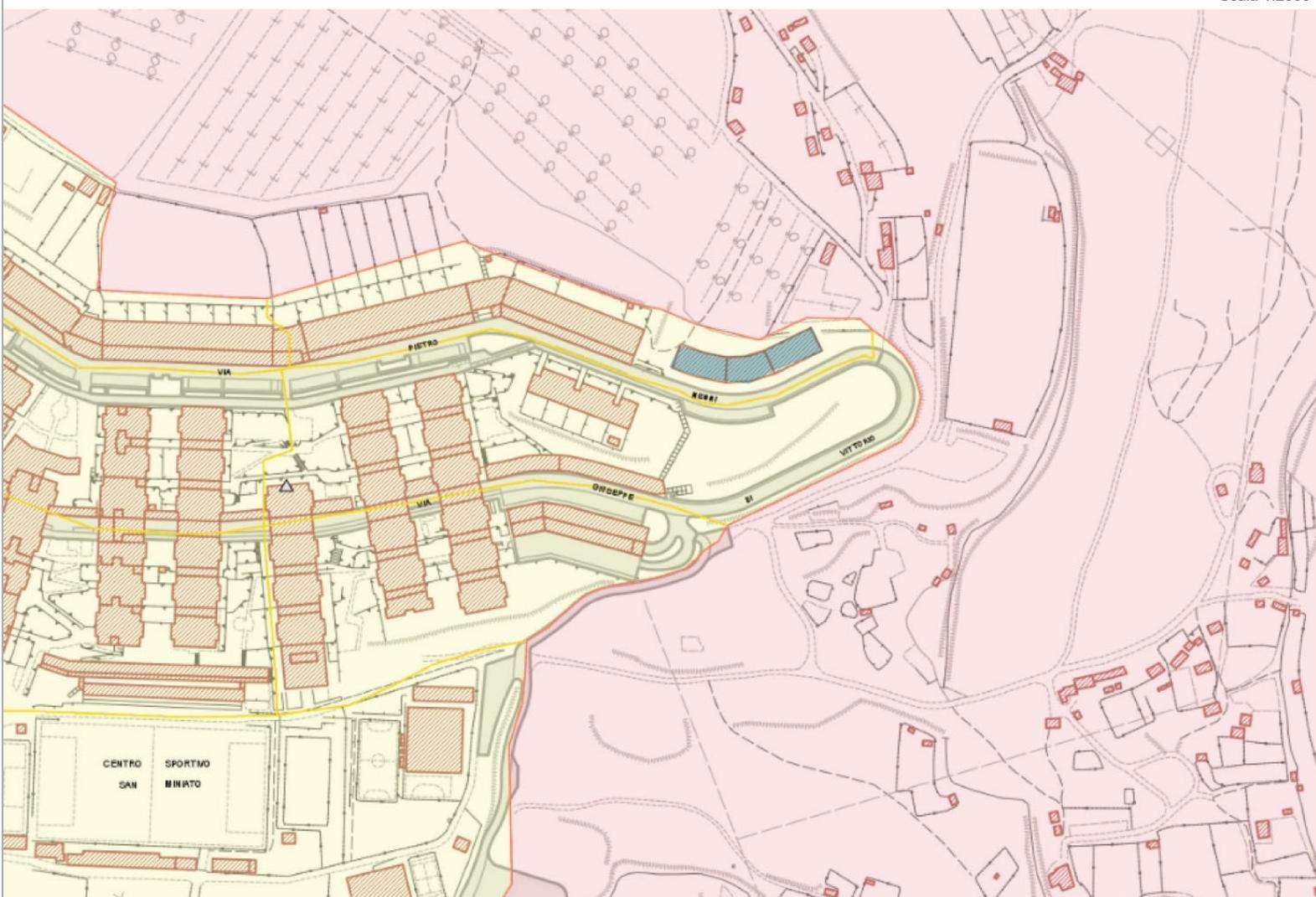
approvato con deliberazione del CRT il 27/03/2015²

- Livello regionale LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio pubblicato sul BURT n. 53 il 12 novembre 2014 successivamente adeguata al PIT-PPR con la LR 49 del 20 aprile 2015.

Descrizione del progetto (Variante al P.O.) e finalità

La presente VAS riguarda un intervento di edilizia residenziale pubblica (ERP) a completamento dell’abitato del Quartiere residenziale di San Miniato, nella periferia nord est del territorio comunale di Siena. Il progetto prevede la realizzazione di 26 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, da realizzare nella parte terminale di Via Pietro Nenni, a completamento dell’area già edificata. Il lotto urbanistico di Variante prevede un edificio in linea suddiviso in tre blocchi, con n.9 alloggi in ciascuno dei blocchi esterni e n.8 alloggi in quello centrale; i blocchi si articolano “a ventaglio” seguendo la conformazione dell’area, l’allineamento all’edificato esistente, con uno sviluppo parallelo alle curve di livello ed alla pubblica via.

Scala 1:2000



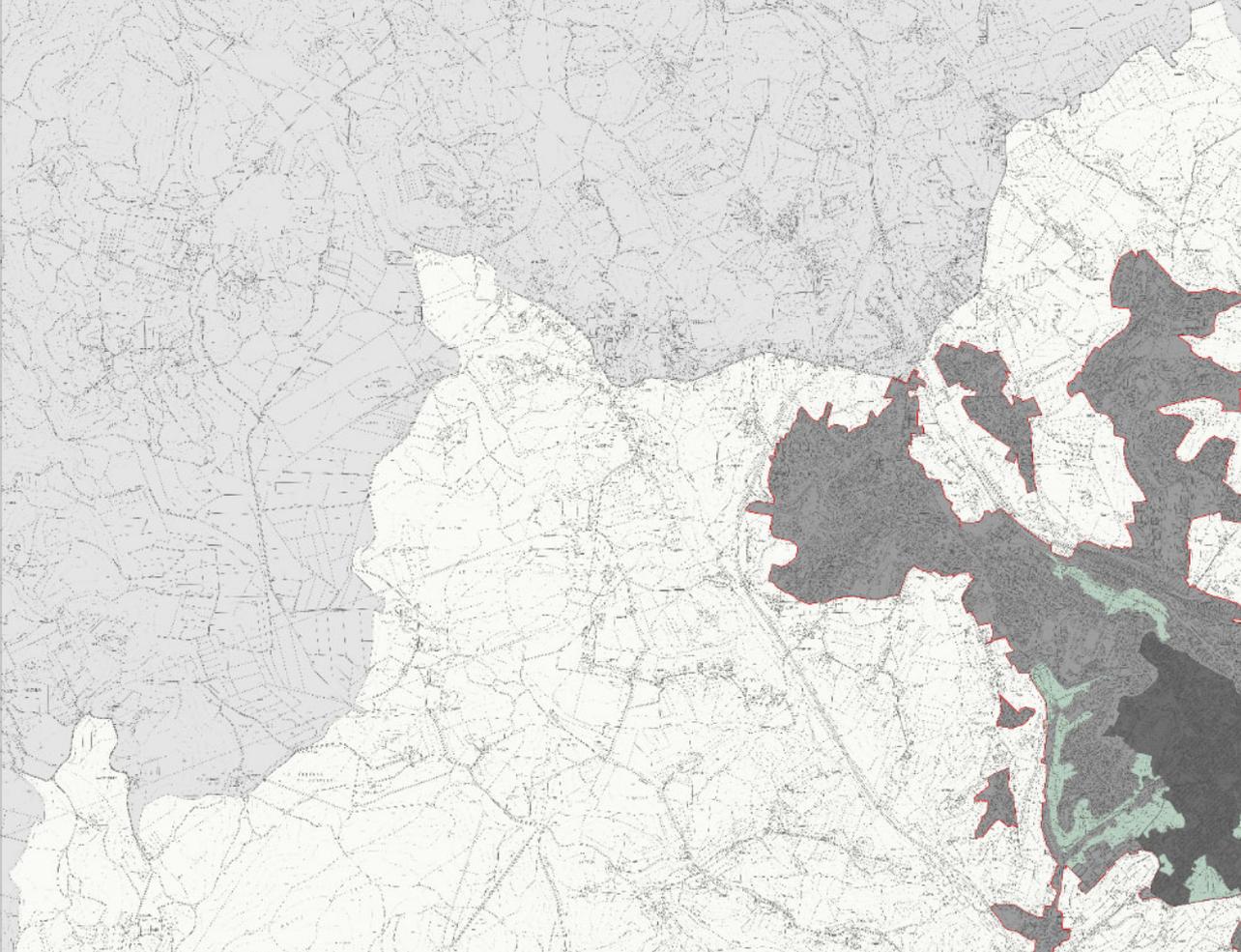
Estratto P.O. – Limite del Centro Abitato (in azzurro il lotto urbanistico ERP oggetto di Variante)

² Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell’articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)

Dal punto di vista urbanistico, risulta utile evidenziare che l'area di San Miniato, a nord-est della città di Siena sviluppata attorno al nuovo ospedale Le Scotte, era stata compresa nel piano con la variante del 1977, come area per l'edilizia economica popolare. L'idea cardine era stata allora quella di fare del nuovo quartiere, realizzato con intervento misto pubblico-privato, un necessario completamento della città, anziché il solito quartiere residenziale come Petriccio, Acquacalda e Torre Fiorentina, collocandovi oltre ai 4.500 abitanti, alcune attrezzature di grande rilievo per la città, come le residenze universitarie, una sede del Monte dei Paschi e una sede per la ricerca biomedica accanto al nuovo ospedale. Per usare le parole di De Carlo "si può creare nelle zone di espansione un ambiente moderno stimolante che esprima il meglio dei valori contemporanei e così stabilisca quel flusso di comunicazione a doppio senso che è necessario a rinsaldare la comunicazione con la città matrice". Il progetto di De Carlo, i cui elementi erano La Lizza come cerniera con il centro storico, l'espansione di San Miniato come un'intrecciata e molteplice presenza di funzioni e la relativa distanza Lizza-San Miniato come il connettivo da attrezzare per rispondere al suo ruolo di legante, non aveva mantenuto le sue aspettative in quanto non fu tradotto integralmente in costruito, perdendo così la sua natura originaria di polo urbano polifunzionale; a partire dal PRG dell'arch. B. Secchi, solo la più recente pianificazione urbanistica comunale è intervenuta in tal senso, aumentando il livello dei servizi/spazi pubblici e la generale vivibilità del quartiere.



Estratto PRG previgente



La conformazione planivolumetrica prende con forza possesso del luogo, in quanto dispone lungo le linee di massima pendenza della collina i lunghi corpi gradinati degli edifici, che risultano in tal modo di modesta altezza raggiungendo al massimo i quattro piani fuori terra, mentre altri edifici a torre e a blocco completano la gamma tipologica delle residenze. Il PRG già prevedeva l'edificabilità del lotto in oggetto con sigla R3B per l'edificato residenziale come da abaco e Py per i parcheggi.

Estratto Piano Strutturale vigente

L'Art. 84 delle NTA del P.S., denominato "Obiettivi per il Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto" indica quanto segue:

- 1 *Il Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto comprende gli insediamenti nati nel dopoguerra intorno alla città consolidata, nonché le principali frazioni che, a partire dagli anni Cinquanta, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione.*
- 2 *Sono compresi in questo sottosistema i quartieri di Acquacalda, Petriccio, Vico Alto, San Miniato, Poggiarello, Scacciapensieri, viale Bracci e le frazioni di Taverne d'Arbia e Isola d'Arbia.*
- 3 *Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:*
 - *ricucire, completare e riqualificare i tessuti esistenti sia attraverso la progettazione delle aree libere sia con l'inserimento di nuove quote di edificato in aderenza o prossimità agli attuali perimetri urbani;*
 - *perseguire l'incremento del rango urbano delle frazioni di Taverne d'Arbia e di Isola d'Arbia, utilizzando una pluralità di strumenti quali la previsione di addizioni residenziali e di nuovi servizi di base (anche in coordinamento con i comuni limitrofi), la collocazione di servizi di pregio, il rafforzamento degli*

insediamenti produttivi, il completamento della rete viaria, il rafforzamento del TPL e l'incremento delle connessioni basate su parchi territoriali;

- *creare o valorizzare luoghi centrali sia attraverso la progettazione o riprogettazione degli spazi pubblici, sia attraverso il miglioramento della qualità degli arredi urbani e delle urbanizzazioni;*
- *potenziare l'offerta abitativa, con particolare ricorso a tipologie edilizie che garantiscano una maggiore articolazione della struttura sociale;*
- *arricchire il mix funzionale tramite l'insediamento di nuove funzioni pregiate e il potenziamento di quelle esistenti;*
- *allontanare le funzioni incompatibili o incongruenti;*
- *favorire la sostituzione di quote di edificato di bassa qualità;*
- *migliorare i livelli di mobilità attraverso una migliore separazione dei flussi veicolari (di attraversamento, di penetrazione) e lo sviluppo della intermodalità;*
- *potenziare la rete del trasporto pubblico assicurando i collegamenti tra i parcheggi scambiatori e le aree di destinazione, tenendo conto delle possibili forme di intensificazione e riorganizzazione del TPL su ferro;*
- *realizzare parchi territoriali con funzione di connettivo tra gli insediamenti compatti ed a servizio dell'intera comunità senese.*

Nella "Disciplina del Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto" l'Art. 101 indica:

- 1. Il RU specifica le aree in cui sono previsti aumenti di cubatura nel caso di interventi di recupero che prevedano la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.*
- 2. Nelle aree perimetrare come PIC o nelle nuove espansioni si prevedono forme di convenzionamento che assicurino la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.*
- 3. Il RU e il PGTU, nell'ambito delle loro attribuzioni, individuano le nuove fermate della metropolitana leggera, le aree per la sosta in prossimità dei nodi delle reti del TPL, i nuovi parcheggi scambiatori e le modalità di collegamento tra questi e le aree di destinazione.*
- 4. Sono da istituirsi i parchi rurali di Vico Alto, con funzione di collegamento tra San Miniato e Vico Alto, di Torre Fiorentina, con funzione di collegamento tra Vico Alto e Lo Stellino-Viale Sclavo, il Parco delle Coste, connesso al Petriccio, e il Parco dell'Arbia, con funzione di collegamento tra Isola e Taverne.*
- 5. Nelle aree di trasformazione e negli insediamenti esistenti devono essere individuate aree con caratteristiche di centralità che valorizzino l'identità dell'insediamento e migliorino la qualità dei rapporti sociali, attraverso la progettazione o riprogettazione degli spazi pubblici e il miglioramento della qualità degli arredi urbani e delle urbanizzazioni.*

Ai fini della presente VAS, risulta anche utile leggere quanto indicato ai seguenti articoli:

- *Art. 122. Completamenti ed adeguamenti degli impianti di collettamento e depurazione lettera d)* - potenziamento del collettore fognario dal quartiere di San Miniato fino al depuratore delle Tolfe (In caso

le capacità degli esistenti depuratori risultassero esaurite, dovrà essere considerata l'ipotesi di individuare un nuovo impianto che riduca il carico del depuratore di Isola d'Arbia, da non ampliare nella attuale sede).

- Art. 125. I parchi urbani e territoriali- Il P.S. di Siena iscrive il disegno dei parchi urbani e territoriali nel quadro più ampio della rete ecologica territoriale, perseguendo la continuità biologica tra le aree verdi urbane ed i serbatoi di naturalità costituiti dalle aree di reperimento per la istituzione delle aree protette di cui al precedente art. 124. Sono, tra gli altri, componenti di questo disegno: a) il parco territoriale di Vico Alto-San Miniato;
- Art. 140. I completamenti della rete viaria- L'attuale configurazione dei Sottosistemi della rete viaria extraurbana principale e secondaria, nonché i suoi raccordi con la viabilità urbana, è da integrarsi attraverso vari interventi tra cui: k) realizzazione di una strada di collegamento tra San Miniato e la Chiantigiana (SR 222), valutando la possibilità di utilizzare per quanto possibile la strada di Ficareto, e attestandosi allo svincolo di cui al punto precedente.

Per quanto riguarda l'evoluzione storica della pianificazione dell'area oggetto di variante, si evidenzia che il PRG previgente individuava nelle politiche di intervento che interessano l'UTOE n.7 intorno a tre assi strategici, che riguardano rispettivamente:

a) la conferma e il potenziamento della vocazione residenziale manifestata da questo comparto, anche al fine di alimentare interventi significativi di riqualificazione edilizia ed urbana, e di bilanciare le contemporanee iniziative del P.S. che puntavano nello strumento iniziale alla terziarizzazione e, più in particolare, allo sviluppo delle attività a carattere direzionale;

b) il miglioramento delle condizioni generali di accessibilità attraverso la riorganizzazione del traffico - che dovrebbe ridurre la promiscuità tra flussi di attraversamento e di penetrazione - e alcuni interventi di potenziamento infrastrutturale;

c) la realizzazione di interventi significativi in relazione all'incremento dell'offerta di verde pubblico a livello urbano e territoriale, sia per migliorare i livelli complessivi di naturalità, sia per contribuire alla "ricucitura" di episodi insediativi molto spesso autoreferenziali.

Tra le azioni più significative che ricadevano all'interno dell'UTOE, degni di nota nell'ambito della presente VAS, si segnala in primo luogo la previsione di un rilevante incremento dell'offerta residenziale, che dovrebbe portare la popolazione complessiva da 7.200 abitanti a quasi 9.000 (con un incremento corrispondente di circa 870 famiglie). Una quota significativa della offerta aggiuntiva era riferita a interventi di recupero sul patrimonio esistente, a testimonianza della centralità assunta, soprattutto in questa UTOE, dalle politiche di riqualificazione.

Paragonabile per scala e rilevanza a tali previsioni era stata la scelta del P.S. di promuovere ulteriori localizzazioni terziarie e direzionali nel quartiere, che in risposta ai programmi di delocalizzazione dal Centro Storico elaborati dal Monte dei Paschi, stimava in oltre 80.000 mc per l'importante operazione immobiliare poi concretamente realizzata. Per quanto riguarda invece le iniziative in tema di verde pubblico, un indubbio rilievo la scelta di istituire il Parco di Vico Alto, la cui notevole estensione, e la particolare configurazione a ciambella, proponevano di inquadrare i molti episodi di urbanizzazione contemporanea, diminuendo il loro

impatto sotto il profilo paesaggistico.

Infine, gli interventi sulla mobilità che puntavano a completare e riorganizzare la rete infrastrutturale con interventi di portata relativamente modesta, ma probabilmente di importanza strategica nei termini della loro capacità di risolvere vere e proprie criticità. È questo il caso dell'avvenuta riorganizzazione funzionale degli svincoli viari nella zona di confine con il comune di Monteriggioni e, soprattutto, della riorganizzazione della viabilità intorno al Policlinico Le Scotte.

In termini di dimensionamento il P.R.G. previgente prevedeva quanto segue:

DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI (PRG)

Residenziale totale (V) mc:		240.000
- di cui nuova edificazione mc.	120.000	
- di cui recupero mc.	80.000	
- di cui edilizia speciale mc.	40.000	
Commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi (SLP) mq.		84.000
Ricettivo (SLP) mq.		1.000
Artigianale e industriale (SC) mq.		0

Il P.S. indicava nell'elevato tasso di urbanizzazione e diversificazione dei tessuti e delle funzioni della situazione di partenza l'idea delle trasformazioni previste in questa UTOE, che si ispiravano ad un criterio di sostenibilità "integrato", per effetto del quale le nuove e consistenti previsioni insediative (residenziali e non residenziali) si affidavano ad una complessa manovra che puntava a compensare l'impatto prodotto dai carichi urbanistici aggiuntivi da un lato con l'offerta di aree verdi di notevole estensione, e dall'altro con un miglioramento diffuso delle condizioni di accessibilità.

Per l'obiettivo più generale di promuovere il risanamento degli insediamenti degradati, o comunque privi di qualità, la sostenibilità delle politiche di piano si affidava proprio alla previsione di nuovi interventi abitativi, destinati ad alimentare processi di valorizzazione con cui finanziare sia nuove opere di urbanizzazione secondaria, sia un più complessivo ridisegno degli spazi pubblici.

Rispetto a tali obiettivi e strategie, derivanti dalla vecchia strumentazione urbanistica, il comune di Siena ha deciso dal 2017 di rivedere la strumentazione urbanistica comunale con la redazione del Piano Operativo (in sostituzione del Regolamento Urbanistico) e l'aggiornamento del Piano Strutturale.

Parallelamente è stata anche effettuata la Valutazione Ambientale Strategica V.A.S., comprensiva dello Studio d'incidenza, secondo i disposti della L.R. 10/2010, che accompagna l'intero percorso di pianificazione e si prolunga nella fase di monitoraggio che fa seguito ad esso. Il P.S. nella sua ultima variante inquadra l'area oggetto di VAS come segue:

1. *Lo statuto degli ecosistemi e del paesaggio - Sistema di Paesaggio delle Crete - Sottosistema delle Crete di San Miniato*
2. *Nel Sottosistema delle Crete di San Miniato vengono perseguiti i seguenti obiettivi specifici:*

a) attenuare la presenza degli incolti attraverso la ripresa delle attività colturali, oppure, in alternativa facilitarne l'evoluzione in aree boscate

b) connotare le aree di verde pubblico attraverso la riproposizione, anche parziale, di essenze e sistemazioni tipiche del paesaggio agrario, al fine di attenuare la frammentazione delle aree agricole residue.

Il tutto come riportato nella tabella di sintesi di cui all'UTOE 7 LE SCOTTE (Art.144 delle NTA, denominato "Strategie di sviluppo delle UTOE"):

UTOE N. 7 - LE SCOTTE

DESCRIZIONE
<p>L'UTOE n. 7 – Le Scotte è stata al centro dei processi di urbanizzazione più rilevanti che la storia urbanistica della città ha conosciuto, e che hanno comportato la realizzazione, in un arco temporale relativamente breve, di un quartiere di edilizia pubblica (San Miniato) dove oggi risiedono 2.600 abitanti, del Policlinico Santa Maria alle Scotte e dell'insediamento direzionale del Monte dei Paschi.</p> <p>Per effetto della molteplicità delle funzioni che si distribuiscono in un territorio relativamente ristretto, e della entità dei flussi di livello per lo meno regionale che ne conseguono, si è ormai configurato un paesaggio urbano di tipo metropolitano che presenta rilevanti criticità, soprattutto se confrontato con gli episodi più tradizionali del contesto senese presenti anche in questo ambito (vedi i filamenti del territorio aperto di Ficareto e, soprattutto, del Castagno).</p> <p>Non diversamente da quanto è avvenuto per altre parti del quadrante settentrionale del territorio senese, l'UTOE n. 7 ha registrato alcuni fenomeni di conurbazione tra Siena e Monteriggioni, che in questo caso si sono manifestati attraverso una progressiva fusione tra gli insediamenti di Vico Alto e quelli, in territorio di Monteriggioni, di Montarioso.</p> <p>A causa della eterogeneità e della frammentazione delle forme insediative presenti, esistono tuttora componenti significative del territorio aperto la cui fruizione è tuttavia ostacolata, oltre che dalla destinazione agricola attuale, dalla stessa morfologia dell'insediamento e, soprattutto, dalle caratteristiche della rete infrastrutturale, che già oggi registra preoccupanti livelli di congestione.</p>
STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE
<p>Le politiche di intervento che interessano l'UTOE si distribuiscono intorno a tre assi strategici, che riguardano rispettivamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la conferma e il potenziamento della vocazione residenziale manifestata da questo comparto, anche al fine di alimentare interventi significativi di riqualificazione edilizia ed urbana, e di bilanciare le contemporanee iniziative del PS che puntano alla terziarizzazione e, più in particolare, allo sviluppo delle attività a carattere direzionale; b) il miglioramento delle condizioni generali di accessibilità attraverso la riorganizzazione del traffico – che dovrebbe ridurre la promiscuità tra flussi di attraversamento e di penetrazione - e alcuni interventi di potenziamento infrastrutturale; c) la realizzazione di interventi significativi in relazione all'incremento dell'offerta di verde pubblico a livello urbano e territoriale, sia per migliorare i livelli complessivi di naturalità, sia per contribuire alla "ricucitura" di episodi insediativi molto spesso autoreferenziali.
AZIONI / INTERVENTI
<p>Tra le azioni più significative che ricadono all'interno dell'UTOE si segnala in primo luogo la previsione di un rilevante incremento dell'offerta residenziale, che dovrebbe portare la popolazione complessiva dagli attuali 7.200 abitanti a</p>

quasi novemila. Una quota significativa della offerta aggiuntiva proviene da interventi di recupero sul patrimonio esistente, a testimonianza della centralità assunta, soprattutto in questa UTOE, dalle politiche di riqualificazione.

Paragonabile per scala e rilevanza a tali previsioni è poi la scelta di promuovere ulteriori localizzazioni terziarie e direzionali che, in risposta ai programmi di delocalizzazione dal Centro Storico elaborati dal Monte dei Paschi, stima in oltre 80.000 mc le quantità che dovrebbero essere messe in gioco da questa importante operazione immobiliare.

Per quanto riguarda invece le iniziative in tema di verde pubblico, acquista un indubbio rilievo la scelta di istituire il Parco di Vico Alto, la cui notevole estensione e la particolare configurazione a ciambella si propongono di inquadrare i molti episodi di urbanizzazione contemporanea, diminuendo il loro impatto sotto il profilo paesaggistico.

Per ultimo è il caso di segnalare gli interventi sulla mobilità che puntano a completare e riorganizzare la rete infrastrutturale con interventi di portata relativamente modesta, ma probabilmente di importanza strategica nei termini della loro capacità di risolvere vere e proprie criticità. È questo il caso della riorganizzazione funzionale degli svincoli viari nella zona di confine con il Comune di Monteriggioni e, soprattutto, della riorganizzazione della viabilità intorno al Policlinico Le Scotte.

DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI

Residenziale totale (V) mc:		240.000
- di cui nuova edificazione mc.	120.000	
- di cui recupero mc.	80.000	
- di cui edilizia speciale mc.	40.000	
Commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi (SLP) mq.		84.000
Ricettivo (SLP) mq.		1.000
Artigianale e industriale (SC) mq.		0

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA

CARATTERISTICHE ATTUALI	
Superficie	7.229,468
Abitanti insediati	7.072
N. Famiglie	2.960

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	
Residenziale primario e secondario	1.315
Edilizia speciale	400
Totale	1715

TIPOLOGIA	STANDARD ATTUALI	
	ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE	
	s.f. mq.	Mq/ab
Attrezzature di interesse comune	148.940	21,08
Servizi per l'istruzione	59.345	8,39
Parcheggi	39.705	5,81
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	215.205	30,43
Totale standards	463.195	65,50

STANDARD PREVISITI (MIN)				
Fabbisogno pregresso	Fabbisogno previsto	TOTALE PREVISIONE	TOTALE UTOE	
s.f. mq.	s.f. mq.	s.f. mq.	s.f. mq.	Mq/ab
0	3.430	3.430	152.370	17,34
0	7.720	7.720	67.065	7,83
0	4.290	4.290	43.995	5,01
0	15.435	15.435	230.640	28,25
0	30.875	30.875	494.070	56,23

QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI	
TIPOLOGIA	SERVIZI ATTUALI
Servizi di rango elevato	1 Ospedale 1 Museo 2 Sedi universitarie 2 Mense universitarie 2 Istituti superiori 1 Ufficio amministrativo 2 Parcheggi scambiatori
Servizi di base	1 Scuola elementare 3 Scuole materne (di cui 1 privata) 2 Asili nido (di cui 1 privato aziendale - Asl) 1 Centro servizi sanitari 1 Edificio pubblico 13 Edifici di culto 2 Filiali di banche 1 Ludoteca 1 Caserma 2 Campi da basket/pallavolo 1 bocciodromo 1 Campo da calcio a 11 privato ad uso pubblico 2 Campi da calcio a 7 privati ad uso pubblico 1 Campo da calcio a 5 1 Campo da calcio a 5 privato ad uso pubblico 1 Impianto di pattinaggio 1 Struttura polivalente privata ad uso pubblico 1 Campi da tennis privati ad uso pubblico 1 Piscina privata ad uso pubblico 1 Impianto polivalente privato ad uso pubblico 1 Impianto di tiro con l'arco privato ad uso pubblico 1 Campo di basket privato ad uso pubblico 1 Cimitero
Ricoettività	5 Alberghi (37 p.l.) 5 Affittacamere (37 p.l.) 2 Residence (259 p.l.) 1 Campeggio (800 p.l.) 1 Case per ferie (31 p.l.) 2 Residenze turistico-alberghiere (78 p.l.)

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PS

Si deve all'elevato tasso di urbanizzazione e alla diversificazione dei tessuti e delle funzioni della situazione di partenza se le trasformazioni previste in questa UTOE si ispirano ad un criterio di sostenibilità "integrato", per effetto del quale le nuove e consistenti previsioni insediative (residenziali e non residenziali) si affidano ad una complessa manovra che punta a compensare l'impatto prodotto dai carichi urbanistici aggiuntivi da un lato con l'offerta di aree verdi di notevole estensione, e dall'altro con un miglioramento diffuso delle condizioni di accessibilità.

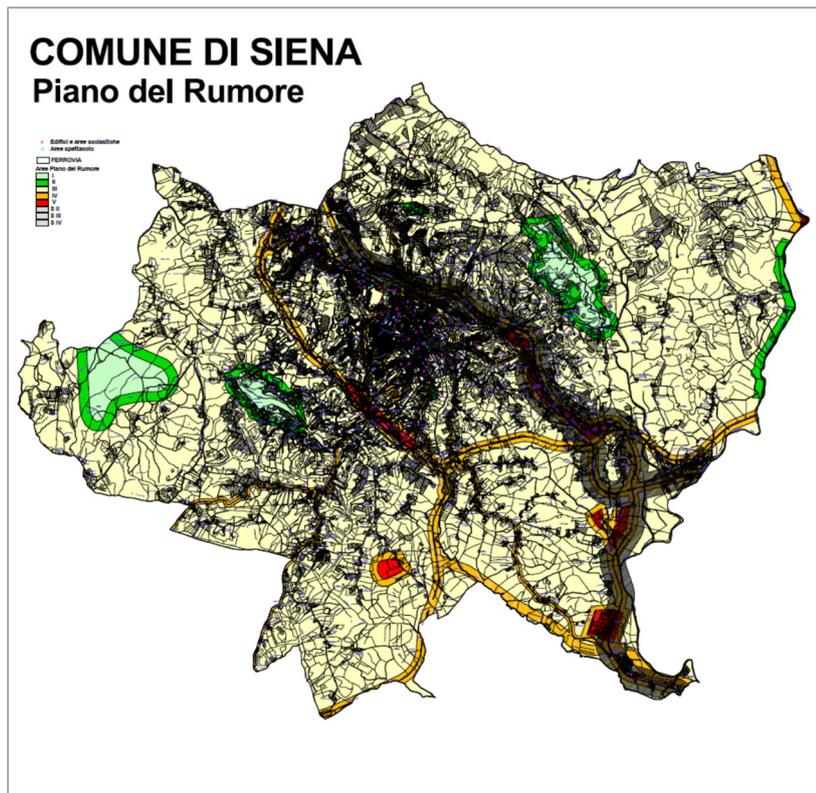
Per quanto riguarda poi l'obiettivo più generale di promuovere il risanamento degli insediamenti degradati, o comunque privi di qualità, la sostenibilità delle politiche di piano si affida proprio alla previsione di nuovi interventi abitativi, destinati ad alimentare processi di valorizzazione con cui finanziare sia nuove opere di urbanizzazione secondaria, sia un più complessivo ridisegno degli spazi pubblici.

Dalla Variante oggetto della presente VAS, si evince che gli abitanti insediabili sono 60 AE come da dimensionamento contenuto nel piano, per la residenza sociale ERP. Ai fini della presente relazione di VAS, per quanto riguarda le risorse primari essenziali, si precisa quanto segue:

- per l'adduzione acqua è presente allaccio all'Acquedotto pubblico
- per la fognatura è già presente impianto e depurazione, che sarà oggetto di intervento di allaccio
- per l'energia elettrica è già presente ampia dotazione di tracciati
- l'area ricade in classe III del piano di zonizzazione acustica
- per i rifiuti solidi il sistema di raccolta è a isola ecologica (presenza cassonetti in area limitrofa)
- viene variata la sistemazione esterna esistente senza incidere in maniera significativa sulla permeabilità dei suoli
- la strada di accesso alla proprietà sarà pertinenziale, con collegamento alla strada pubblica.

Il Piano di Classificazione Acustica³, la cui adozione è avvenuta con Del. C.C. n. 273 del 16/11/1999 ed approvazione con Del. C.C. n. 121 del 30/05/2000 (Pubblicazione B.U.R.T. n. 29 del 19/07/2000), ha permesso di procedere alla Classificazione Acustica del territorio comunale ossia ad assegnare ad ogni porzione omogenea del territorio una classe tra le sei individuate dal legislatore, all'interno di ognuna delle quali si applicano determinati valori limite di rumore. La Classificazione Acustica è uno strumento di pianificazione che fornisce informazioni sui livelli di rumore presenti o previsti nel territorio comunale allo scopo di salvaguardare le zone in cui non è riscontrato un fono-inquinamento e di risanare le zone in cui sono riscontrati livelli acustici elevati, tali da avere impatti negativi sulla salute pubblica.

³ *Classificare il territorio comunale in zone acusticamente omogenee permette di programmare e pianificare in seguito interventi e misure di controllo o riduzione dell'inquinamento acustico, mediante l'apposito Piano di Risanamento Acustico.*



Estratto Piano di Classificazione Acustica

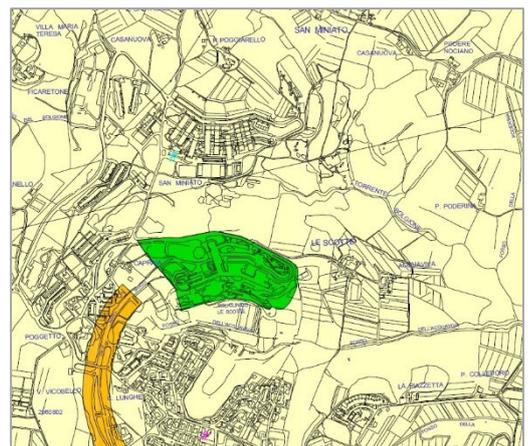
Il progetto, come descritto nella relazione tecnica di accompagnamento alla fattibilità, prevede la realizzazione di 26 Edilizia Residenziale Pubblica, da realizzare nella zona est del San Miniato, e più precisamente nella parte terminale di Via completamente dell'area edificata.

La strada prospiciente il lotto presenta un dislivello di circa 4 metri tra l'inizio e la fine del lotto, rendendo necessario lo sfalsamento altimetrico dei tre blocchi previsti, in modo che l'intervento si inserisca paesaggisticamente, seguendo la morfologia del terreno. Il progetto, prevede la realizzazione di un edificio in continuità con l'edificato esistente, mantenendo nell'area terga le terreno attualmente incolto con alberi di olivo sparsi mentre, sul fronte, il lotto sarà occupato da una viabilità rialzata rispetto alla pubblica via di circa m.1.50/2.00, grazie a due rampe aventi la pendenza del 15% di ingresso e uscita; la soluzione permette di accedere all'autorimessa interna al fabbricato posta al piano terra, seppure rialzata rispetto alla quota stradale. La nuova viabilità interna al lotto, oltre a prevedere dei posti auto in linea e permettere l'accesso al garage, ha la funzione di allontanare il fabbricato da via Nenni, in modo da mitigare l'impatto del nuovo edificio per chi percorre la viabilità pubblica.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato adibito ad autorimessa e da 3 piani fuori terra adibiti a residenza. La struttura sarà realizzata con telaio in c.a. mentre i solai saranno in laterocemento. La fondazione sarà costituita da platea in c.a. spess. cm.40. La copertura, seppure scalettata seguendo l'andamento dei tre



alloggi di
Quartiere di
Pietro Nenni, a



blocchi, presenta una leggera pendenza a due falde, su cui sarà installato un impianto fotovoltaico in rispondenza alla normativa vigente in materia di utilizzo di energia da fonti rinnovabili (Dlgs n.28/2011). I prospetti saranno rivestiti da un cappotto termico o isolamento a cappotto al fine di raggiungere l'efficienza energetica richiesta e riducendo la dispersione di calore durante l'inverno e il surriscaldamento durante l'estate. Tale scelta rappresenta un aspetto particolarmente importante nella progettazione dell'edificio, in un contesto in cui i prezzi dell'energia stanno aumentando costantemente. Ampie logge orientate a sud ripropongono la caratteristica degli altri edifici del quartiere di San Miniato, le spallette delle logge richiamano i pannelli in c.a. di alcuni edifici limitrofi. Gli infissi esterni saranno in pvc con elementi di oscuramento tipo avvolgibili.

Al piano terra (seminterrato sul retro), come detto, si trovano le tre autorimesse con i rispettivi accessi indipendenti, per un totale di n.26 posti. Per la realizzazione è stato necessario andare fuori sagoma in modo da raggiungere le superfici ed il numero di stalli richiesti dalla legge n.122/89. Sempre all'interno delle autorimesse (blocchi A – C) sono presenti le cantine esclusive dei singoli appartamenti. Quelle del blocco B sono situate al piano primo insieme ad un locale da utilizzare per le attività condominiali. Sempre al piano terra, ma con ingresso dall'esterno, sono presenti n.3 locali occupati dai rispettivi impianti centralizzati per il riscaldamento degli appartamenti dei tre blocchi.

La sistemazione a verde del lotto prevede, a causa della pendenza del terreno, la realizzazione di una paratia sul retro ed in parte a lato del fabbricato, già prevista dal precedente progetto ERP del 2009, con rivestimento dei pali in c.a. in lastre di travertino non levigato di diverse misure. Sul retro del fabbricato gli appartamenti del primo piano avranno ciascuno un piccolo resede esclusivo, mentre in corrispondenza delle testate del fabbricato il lotto prevede delle aree verdi permeabili di raccordo delle quote della strada di servizio con quella dei giardini a monte. A tal proposito va confermato che il progetto rispetta quanto

Riguardo al mantenimento di superfici permeabili il progetto prevede il rispetto dell'art.37 delle N.T.A. del P.O. sul contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale negli interventi, utilizzando anche materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno. Anche ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo, gli interventi sugli spazi verdi prevederanno opportune sistemazioni atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione; la superficie permeabile di pertinenza sarà pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria del lotto.

Il progetto prevede inoltre le opere di urbanizzazione inerenti il lotto, ed in particolare la sistemazione delle area a parcheggio per la sosta di relazione, ai sensi dell'art.18 delle N.T.A. che prevede la realizzazione di aree di parcheggio nella misura di mq.0,5/1,00 mq. di S.E.

Il tutto come da verifica grafico-analitica di progetto:

**VARIANTE URBANISTICA AL P.O.
PARAMETRI URBANISTICI Ed EDILIZI (DPGR 39/R/2018)**

SUP. FONDIARIA (SF) - SUP. LOTTO COME DA VARIANTE URBANISTICA	= MQ 3.379,00
SUP. COPERTA (SC)	= MQ 790,86
SUP. UTILE (SU)	= MQ 1.457,49
SUP. COMPLESSIVA (SCOM)	= MQ 2.261,14
SUP. NON RESIDENZIALE (SNR)	= MQ. 605,28
SUP. TOTALE (STOT)	= MQ 3.454,67
VOLUME TOTALE (VTOT)	= MC 10.455,63
S.E. RESIDENZIALE (CALCOLO PARCHEGGIO ART.18 N.T.A.)	= MQ 1.873,63
SUP. MINIMA PARCHEGGIO SOSTA DI RELAZIONE	= MQ. 936,81

PIANI: N.1 SEMINTERRATO + N.3 F.T.

= TOT. 4 PIANI

N. ALLOGGI DI CUI:

TOT. 26 ALLOGGI

- BLOCCO A N.9 ALLOGGI

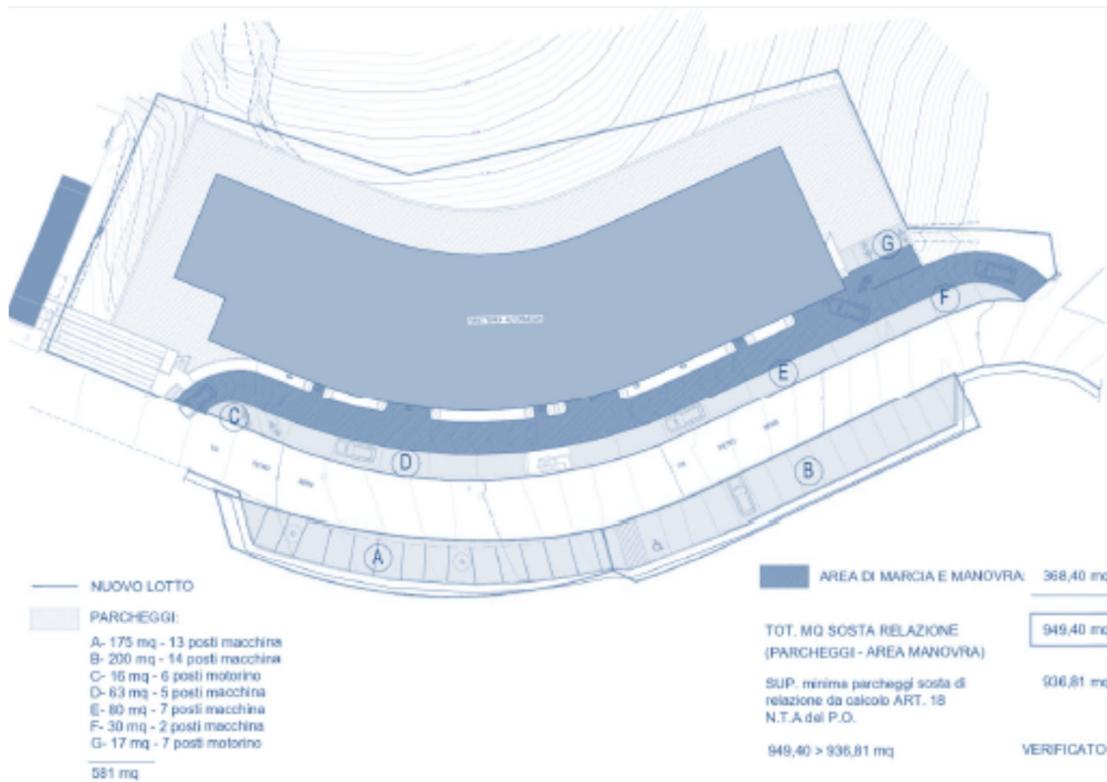
- BLOCCO B N.8 ALLOGGI

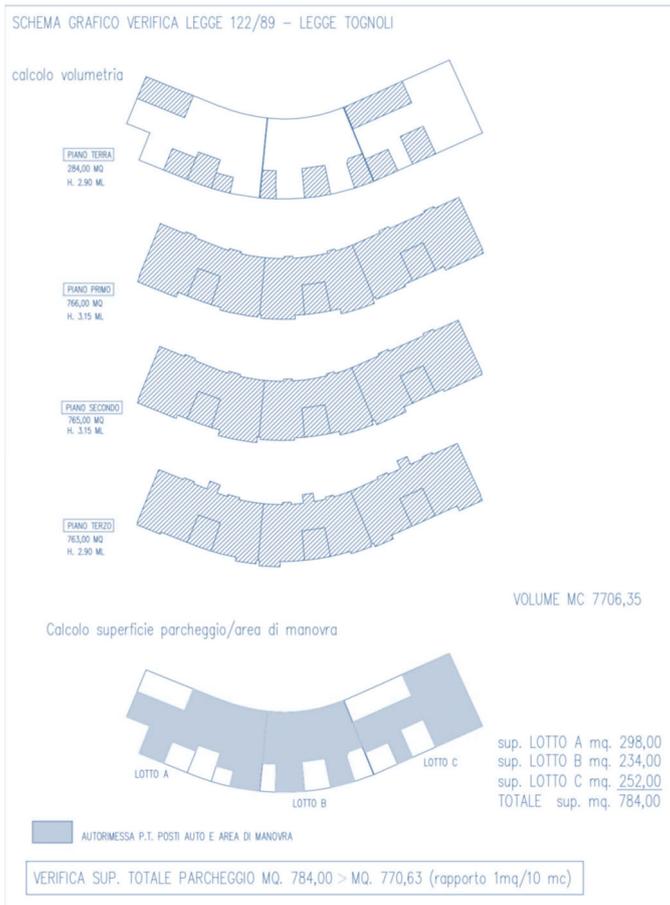
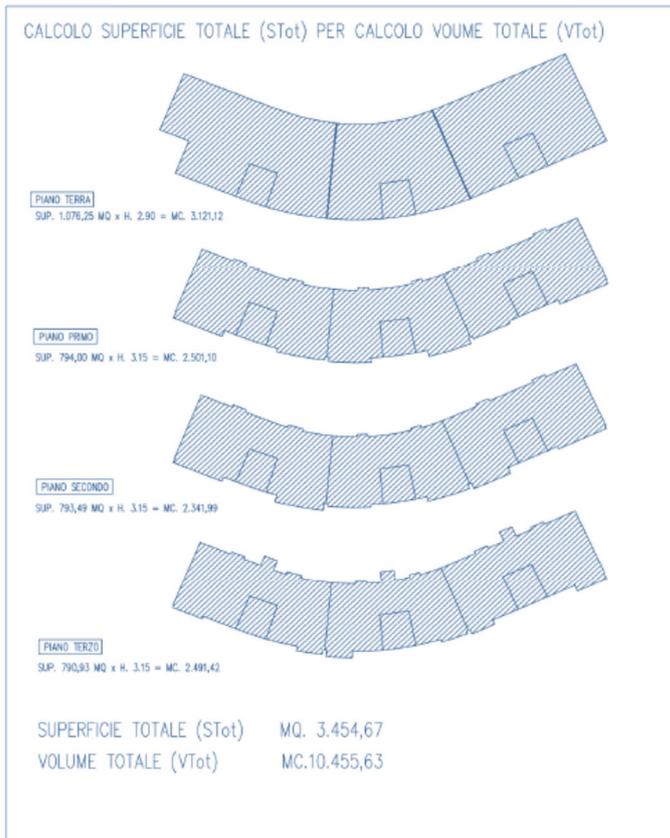
- BLOCCO C N.9 ALLOGGI

ALTEZZA DEL FRONTE (HF)

= ML. 12,25

(*) LE GRANDEZZE RIPORTATE SONO RELATIVE ALLA SOMMA DEI BLOCCHI A-B-C.

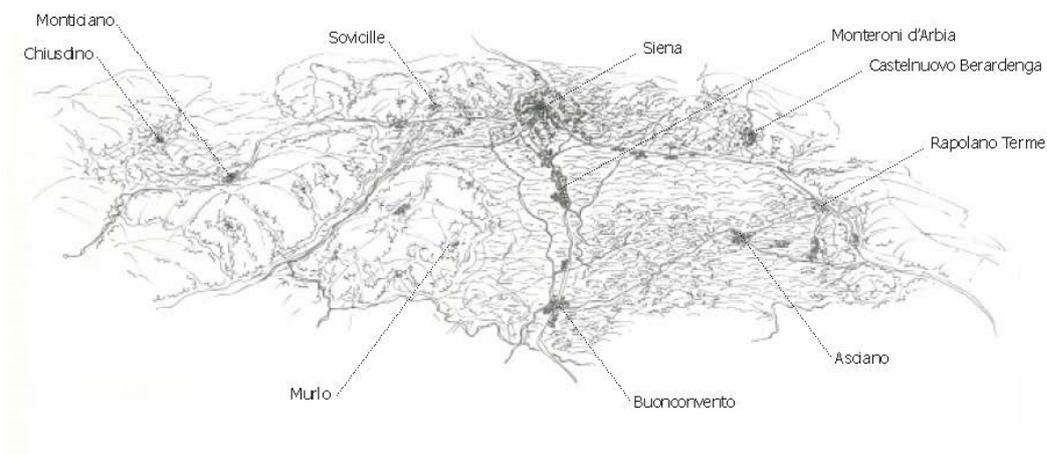




Elaborazioni grafiche estratte da progetto di fattibilità (2024)

06.1 PIT/PPR

A livello regionale è da segnalare il **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale** approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 poi aggiornato.



colline di siena

Profilo dell'ambito

1

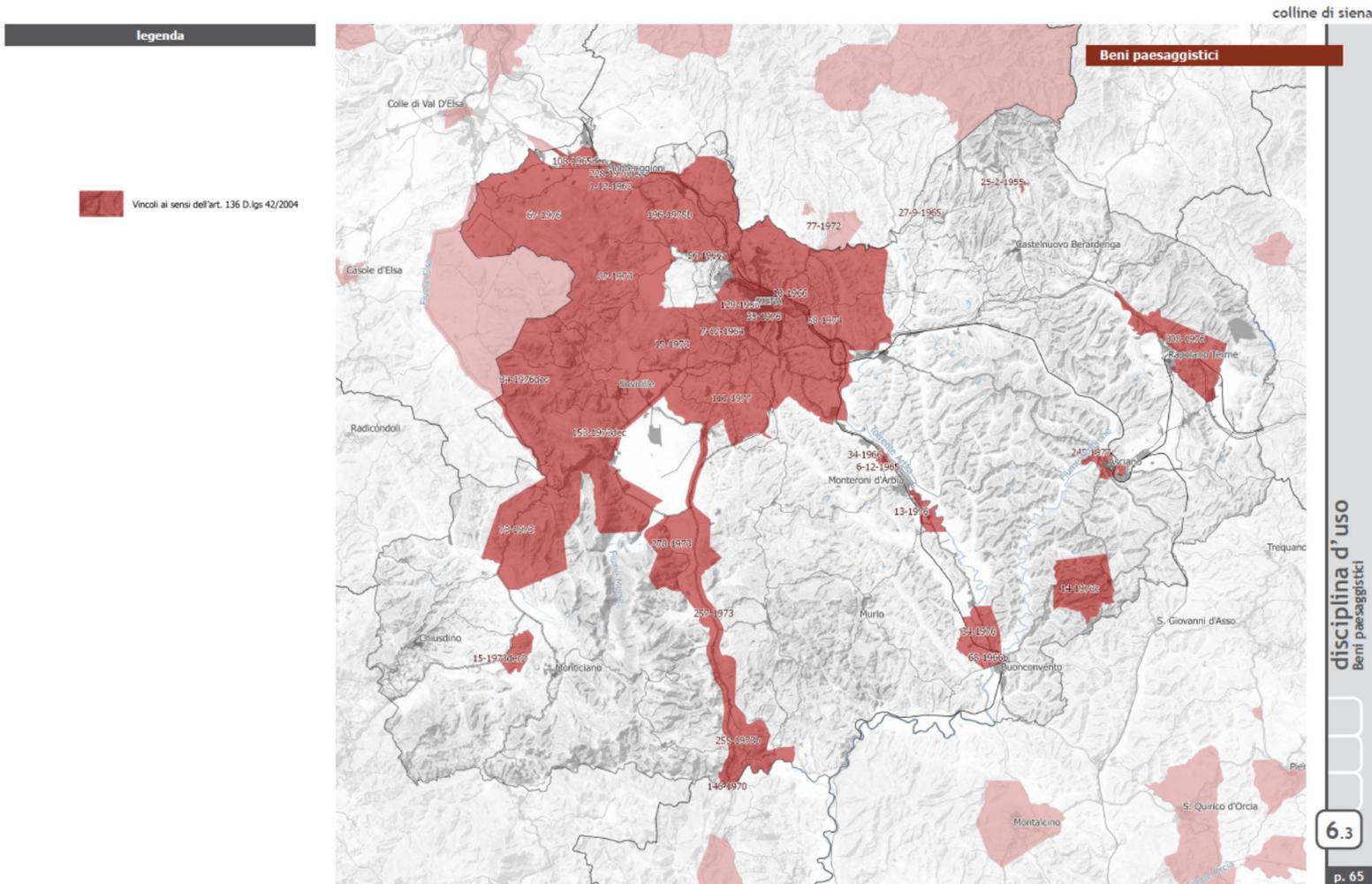
p. 3

Estratto PIT

Nel PIT/PPR Piano il Comune di Buonconvento è inserito nella **“Scheda d’ambito di paesaggio n° 14 – Colline di Siena”**:

Tre tipologie di paesaggio strutturano l’ambito delle Colline di Siena. La caratterizzazione principale è data dalle Crete, un vasto territorio - prevalentemente agricolo- situato nella Collina dei bacini neo-quaternari; circondano le Crete le colline sabbiose o stratificate (la porzione meridionale del Chianti ed i rilievi al limite orientale dell’ambito), con mosaici di aree forestali, seminativi e diffusi vigneti; nella parte sud ovest si trova un sistema collinare e alto collinare densamente boscato, segnato da un generale aumento dei livelli di naturalità e dalla conservazione di paesaggi agro-pastorali tradizionali. Il territorio delle Crete disegna uno dei paesaggi di maggior pregio dell’intera regione, con fenomeni di straordinario valore scenico e geologico, quali balze, calanchi, biancane. L’importanza strategica che l’erosione ha avuto nel modellare questo paesaggio e nel costituirne l’identità ci pone di fronte ad un “conflitto” tra esigenze diverse. Da un

lato, quella di tutelare forme straordinarie ed uniche, dall'altro la necessità di contenere i processi di erosione del suolo, allo scopo di conservare la risorsa e di non sovraccaricare un sistema idrologico con aspetti di criticità. L'impianto insediativo ha al centro la città di Siena, la cui localizzazione sullo spartiacque ha determinato una posizione chiave nel sistema di comunicazioni. Attraversata dalla Francigena, asse generatore del sistema insediativo e dello sviluppo urbano ed economico-politico della città e dei borghi di origine medievale (Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Buonconvento), da Siena si diramano in modo radiocentrico le strade principali, lungo il cui tracciato si è sviluppata la maggior parte degli insediamenti residenziali e industriali. Particolarmente accentuata, in direzione della Val d'Elsa e della Val d'Arbia, l'espansione delle frazioni e dei nuclei urbani posti a corona intorno al capoluogo; in buona parte caratterizzati da sfrangiamento dei margini urbani e con tendenza alla dispersione insediativa, le espansioni residenziali e produttive dei centri lungo la SS2 e nella Montagnola senese.



Estratto PIT

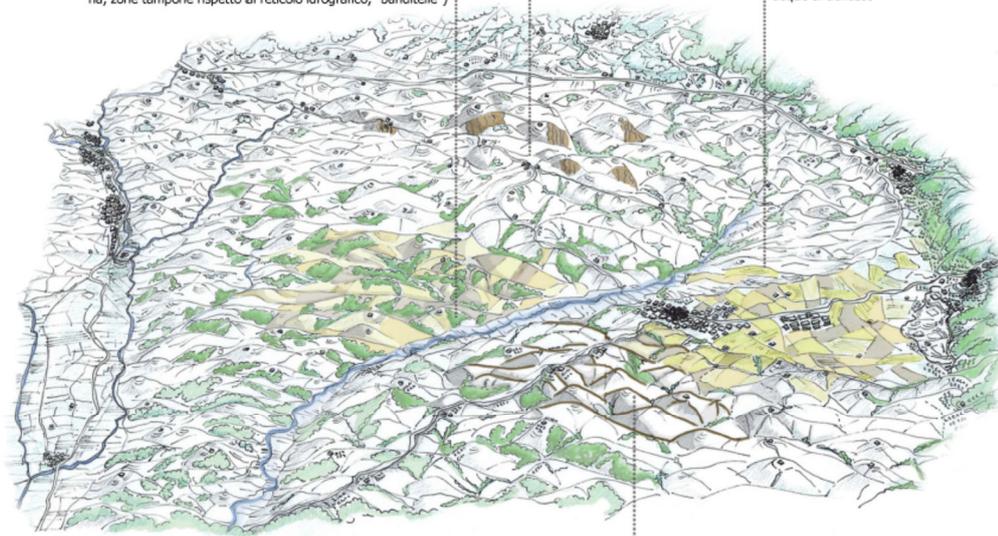
Gli obiettivi di qualità, indicati di seguito, riguardano la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito. Gli obiettivi di ambito sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idro geomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante.

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi, da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie

Mantenere o introdurre gli elementi di diversificazione paesaggistica ed ecologica (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, "banditelle")

Nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti e a litologie alterate garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso



Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane, e residue isole di bosco

Per essa sono indicati i seguenti "obiettivi" di qualità:

Obiettivo 1

Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico-culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi ineditati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.

- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva

Orientamenti:

- i processi di urbanizzazione sono da evitare lungo la viabilità principale (con particolare attenzione all'asse Siena-Firenze in direzione di Monteriggioni, alla Siena-Bettolle in direzione Castelnuovo Berardenga e alla Cassia verso Monteroni d'Arbia) e secondaria (con riferimento ai tessuti residenziali isolati lungo le strade provinciali di Montevarchi e Monteaperti quali Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, San Piero),

- salvaguardare la struttura insediativa d'impianto storico che si snoda lungo i percorsi a raggiera in uscita, localizzati prevalentemente sui crinali sabbiosi, in direzione delle principali polarità (Arezzo, Firenze, Grosseto) e dei territori del contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Val d'Orcia)

Orientamenti:

preservare la continuità tra l'insediamento, le aree coltivate situate nelle valli interposte e adiacenti al circuito murario, e il tessuto agricolo circostante articolato in un mosaico di appezzamenti occupati da seminativi, oliveti e piccoli vigneti e punteggiato da numerose ville-fattoria e case coloniche.

- mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;
- tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale;
- tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;
- valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.
- negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.
- negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;
- riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;
- garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito.

Obiettivo 2

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra morfologie addolcite, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

-tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali

Orientamenti:

- tutelare in particolar modo i centri storici di Asciano, San Giovanni d'Asso, Rapolano, Lucignano d'Arbia, Buonconvento, nonché i complessi di matrice rurale di Serravalle, della fattoria Piana, della villa-fattoria Chigi-Saracini, l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore e la Grancia di Cuna;
- evitare i fenomeni di saldatura lungo gli assi infrastrutturali con particolare attenzione alle urbanizzazioni nella valle dell'Arbia/Ombrone lungo la via Cassia, quali isola d'Arbia, Ponte a Tressa, Cuna, Monteroni d'Arbia e Buonconvento;
- predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;
- salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

2.2- tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie;

2.3- Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane, e residue isole di bosco storicamente note come "banditelle" per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contesto dell'ambito. Orientamenti:

- evitare con la creazione e l'ampliamento di campi da golf, rimodellamenti dei suoli che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici;
- mantenere o introdurre gli elementi di diversificazione paesaggistica ed ecologica (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, "banditelle") con particolare riferimento alle direttrici di connettività da ricostituire e da riqualificare (individuate nella Carta della rete ecologica), alle aree di pertinenza fluviale e ai terrazzi ghiaiosi con particolare riferimento alle aree classificate come corridoi ecologici fluviali da riqualificare (individuati nella Carta della rete ecologica);
- tutelare integralmente le residue forme erosive, (particolarmente rilevanti nel territorio di Asciano e San Giovanni d'Asso) evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto;
- nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso.
- tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti.

Obiettivo 3

Tutelare l'elevato valore paesistico, naturalistico e idrogeologico del territorio della Montagnola, dei rilievi di Monticiano e dell'alta valle del Merse, attraversato dall'importante sistema idrografico dei fiumi Merse e Farma, e favorire il mantenimento del mosaico di coltivi e pascoli che interrompono la copertura forestale

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- Tutelare il sistema di aree carsiche della Montagnola (Collina Calcarea individuata nella carta dei Sistemi Morfogenetici), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale.

Orientamenti:

- contrastare i processi di impermeabilizzazione delle
 - superfici di ricarica delle falde;
 - migliorare la gestione delle superfici boscate, pascolive e quelle coltivate a bassa intensità;
 - migliorare la sostenibilità delle attività estrattive.
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come corridoio ecologico fluviale da riqualificare nella Carta della rete ecologica, con particolare riferimento al fiume Ombrone e alla Merse;
- arginare i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico agrosilvopastorale composto da seminativi e pascoli a campi chiusi, riccamente infrastrutturati dal punto di vista paesistico ed ecologico, che costituiscono il vasto nodo della rete degli agroecosistemi compreso tra Chiusdino e Monticiano (individuato nella Carta della rete ecologica), favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
- migliorare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate a prevalenza di castagneti, boschi mesofili misti e pinete.

Orientamenti:

migliorare le aree boscate con particolare riferimento ai nodi primari e secondari della rete ecologica (comprensivi delle Riserve Naturali Tocchi e dell'Alto Merse) anche attraverso la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali e la conservazione dei castagneti da frutto;

- preservare i valori paesistici e storico-culturali di significative emergenze culturali quali l'Abbazia di San Galgano, Monteriggioni, la Pieve di San Giovanni a Sovicille e dei nuclei storici di Chiusdino, Ciciano, Stigliano, San Lorenzo a Merse contornati da piccole isole di coltivi per lo più di impianto tradizionale che interrompono la continuità del manto boschivo;

- contenere i processi di urbanizzazione e consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato nelle aree di pertinenza fluviale del fiume Merse, nella pianura di Pian di Rosia e nella relativa fascia pedecollinare, limitando ulteriori espansioni degli insediamenti residenziali e produttivi (anche attraverso la loro riconversione in "aree produttive ecologicamente attrezzate") e salvaguardando i varchi inedificati.

Obiettivo 4

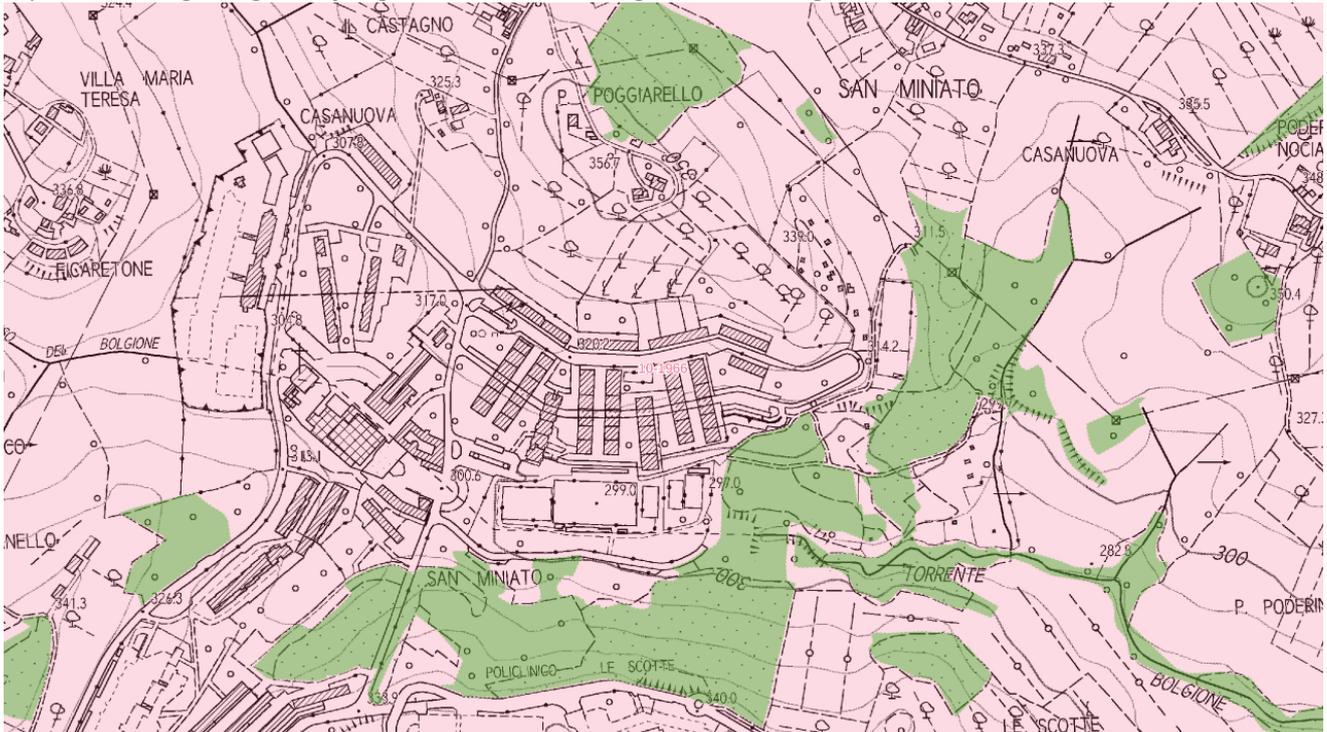
Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi ad esse legate

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- salvaguardare i valori scenografici dei numerosi affioramenti presenti con particolare riferimento a Rapolano e Petriolo, anche attraverso una corretta gestione del ciclo delle acque dalle sorgenti agli stabilimenti termali e agli impluvi naturali;

- individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.



Estratto PIT/PPR (Fonte: <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>)

Per quanto riguarda l'apparato normativa di riferimento, la **L.R.T. 65/14 "Norme per il governo del territorio"** prevede al **CAPO IV - Disposizioni procedurali semplificate**, quanto segue:

Art. 28 bis - Disposizioni generali sulle varianti semplificate

1. Le varianti disciplinate dal presente capo non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17.
2. Le varianti di cui al presente capo sono formate nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica.

Art. 29 - Varianti agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale relative a prescrizioni localizzative

1. Alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale che attuano le prescrizioni concernenti l'individuazione di ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza regionale, provinciale o della città metropolitana di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), all'articolo 90, comma 7, lettera b), e all'articolo 91, comma 7, lettera b), non si applica l'articolo 17, fermo restando quanto disposto dagli articoli 18, 19 e 20.

Art. 30 - Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relative termine di efficacia

1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse,

all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1.

4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.

5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15.

Art. 31 - Adeguamento e conformazione al piano paesaggistico

1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143, commi 4 e 5, dell'articolo 145, comma 4 e dell'articolo 146, comma 5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

2. Nel caso in cui gli organi ministeriali si esprimano in senso negativo, l'approvazione degli strumenti o delle varianti di cui al comma 1, non comporta gli effetti di cui all'articolo 143, comma 4, o di cui all'articolo 146, comma 5, del Codice.

3. Qualora le varianti agli strumenti di cui al comma 1, costituiscano mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico, alle stesse si applica il procedimento di cui all'articolo 32.

Art. 32 - Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo

1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.

2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.

Art. 32 bis - Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale intercomunale

1. Alle varianti semplificate al piano strutturale intercomunale si applica l'articolo 23, commi 7 e 8.

2. Decorso il termine per le osservazioni di cui all'articolo 32, comma 2, la variante è approvata secondo il procedimento di cui all'articolo 23, comma 9.

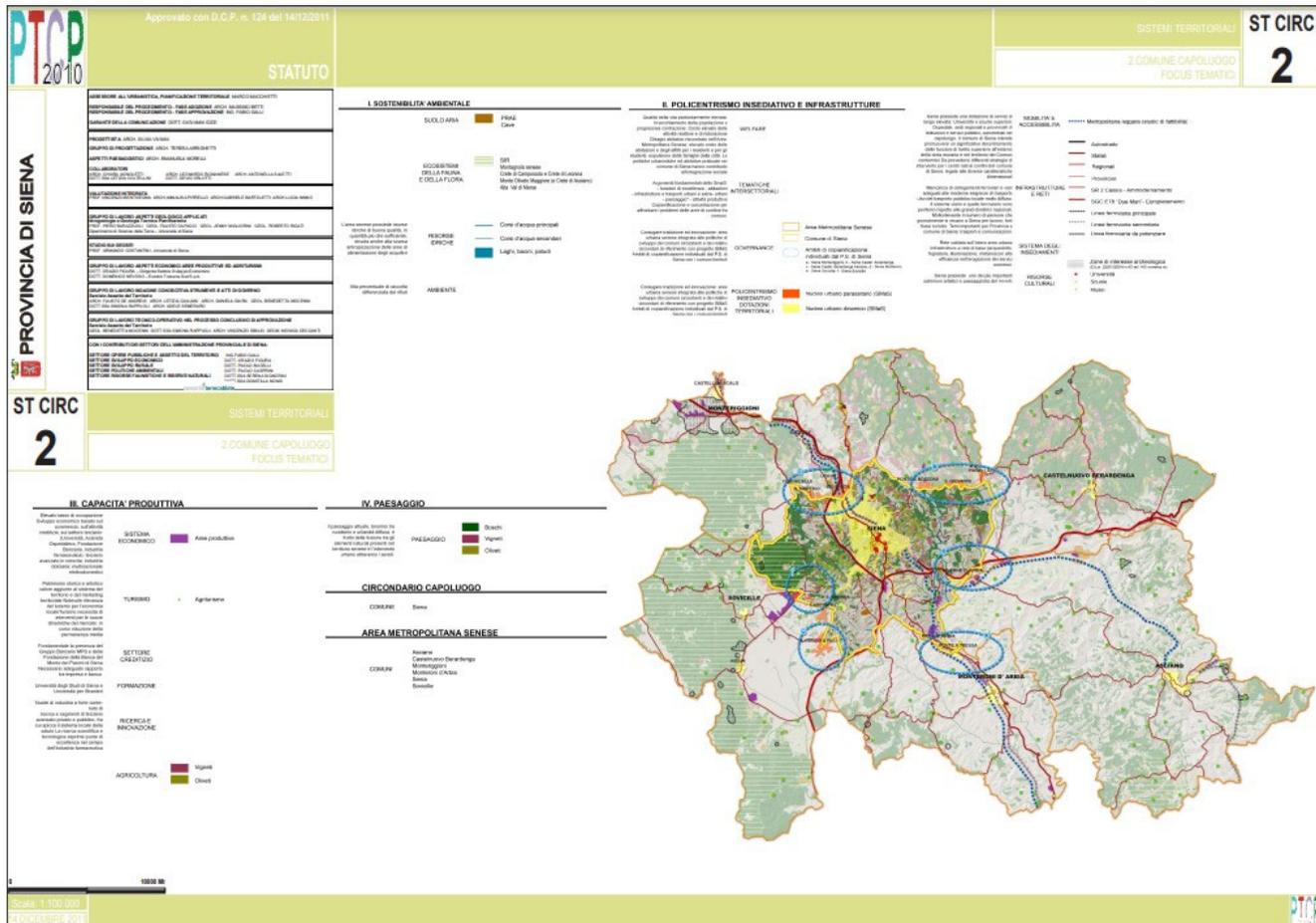
3. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

4. L'ente responsabile dell'esercizio associato invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al presente articolo.

06.2 P.T.C. della Provincia di Siena

Il Piano territoriale di coordinamento (PTCP) della Provincia di Siena, è stato approvato con D.C.P. n°124 del 14.12.2011, Pubblicazione: B.U.R.T. n°11 parte II del 14.03.2012. La Variante di aggiornamento del piano territoriale di coordinamento

della provincia di Siena con avvio del procedimento con delibera del Consiglio Provinciale n. 33 del 13/07/2020 (VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA. AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 31 DELLA LR 65/2014 NONCHE' DEL PROCEDIMENTO DI ADEGUAMENTO AI SENSI DELL'ART. 21 PIT-PPR. DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA LR 10/2010).



*Estratto PTCP e dettaglio - Sistema insediativo
CIRCONDARIO CAPOLUOGO*

Fonte:

<https://www.provincia.siena.it/servizi/pianificazione-territoriale-e-s-i-t/sistema-informativo-territoriale-sit>

Ai fini delle Unità di Paesaggio di rango provinciale, UDP (ambiti territoriali ove i caratteri strutturali sono riconoscibili nelle loro formazione, durata, trasformazione, capacità di rigenerazione), quale articolazione degli ambiti di paesaggio del PIT/PPR; ai fini della presente relazione si fa riferimento al Circondario del Capoluogo.

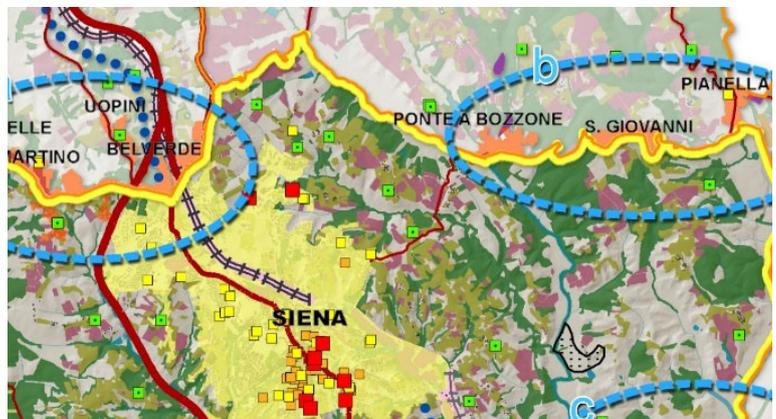
Il PTCP al Titolo III Strategia, Capo I, Evoluzione del territorio e del paesaggio, all'Art. 15 denominato "Il disegno strategico provinciale" prevede inoltre quanto segue: "Il territorio senese è interpretato nelle sue dimensioni locale, regionale, internazionale, quale snodo del rinnovamento culturale, infrastrutturale e funzionale del territorio toscano, capovolgendo una sua antica rappresentazione di marginalità e attraversamento, verso un ruolo fondamentale nella città policentrica toscana e nella nuova ruralità toscana internazionalizzata e contemporanea.

*Estratto PTCP e legenda – Strategie sviluppo
CIRCONDARIO CAPOLUOGO*

Fonte:

<https://www.provincia.siena.it/servizi/pianificazione-territoriale-e-s-i-t/sistema-informativo-territoriale-sit>

La Provincia di Siena indica quale sviluppo competitivo del territorio un insieme di azioni





Legenda:

— LINEE ELETTRICHE - linee ad alta tensione

■ LINEE ELETTRICHE - stazioni e sottostazioni

RETE IDRICA - impianti

■ altri impianti

● sorgenti

● pozzi

— RETE IDRICA - linee di adduzione e distribuzione

— METANODOTTO SNAM

□ Confini Comunali

Note

Per la rete idrica sono stati utilizzati i dati del Piano acquedottistico della Provincia di Siena (anno 1999) nei seguenti comuni:

- CHIANCIANO T., CHIUSI, MONTEPULCIANO, SINALUNGA, TORRITA (gestore Nuove Acque)

- POGGIBONSI, S.GIMIGNANO (gestore Acque spa)

- RADICONDOLI (gestore Asa spa)

- CASTIGLIONE D'ORCIA, CHIUSDINO, MONTICIANO, PIANCASTAGNAIO, S.CASCIANO DEI BAGNI, S.GIOVANNI D'ASSO, SARTEANO, SIENA, SOVICILLE (gestore Acquedotto del Fiora).

In tutti gli altri comuni è stato utilizzato il recente censimento della rete idrica effettuato da Acquedotto del Fiora.

sistematiche applicate alle eccellenze esistenti e attrattive di nuove eccellenze, basate sulla presenza di un valore diffuso e integrato che fa del territorio senese un bene comune utile per il sostegno alle attività locali e per la crescita di funzioni e ranghi sovralocali, regionali e internazionali. La competitività dello sviluppo del territorio senese dipende dal grado di sostenibilità delle diverse azioni, ove per sostenibilità si intende la capacità di mantenere e rigenerare il patrimonio culturale e paesistico, sociale ed economico, nel rispetto delle condizioni e degli obiettivi statuari che permettono il raggiungimento di un equilibrio ecologico complessivo. Il PTCP è strumento utile per lo sviluppo sociale ed economico

competitivo, in quanto assume il concetto che le politiche per la produzione si attuino attraverso le politiche per il territorio, che sono azioni diverse e interdipendenti utili a raggiungere gli obiettivi della tutela e della valorizzazione dei caratteri paesistici e ambientali, dell'aumento della qualità e dell'efficienza del sistema insediativo e delle infrastrutture territoriali, della ricomposizione degli ecosistemi, della difesa del suolo. Il PTCP promuove e guida le scelte di assetto e sviluppo del territorio e del paesaggio attraverso:

- la valorizzazione del sistema ambientale, assegnando come precondizioni delle politiche territoriali la prevenzione degli stati di rischio idrogeologico, sismico e tecnologico, la tutela delle risorse fisiche, la prevenzione dell'inquinamento e del degrado ambientale;
- la valorizzazione del paesaggio, definendo la struttura del paesaggio senese e le emergenze paesaggistiche, inclusi i beni paesistici e culturali di legge, normati dal Piano regionale paesistico (PIT/PPR);
- la tutela delle aree agricole a maggiore redditività agricola, quali patrimonio di interesse provinciale;
- l'individuazione e l'applicazione di criteri per la trasformazione e per l'uso del territorio compatibilmente con la tutela e la valorizzazione dei beni paesistico-ambientali e la tutela delle aree agricole;
- la ricerca dello sviluppo policentrico urbano integrato con quello delle infrastrutture per la mobilità, dei grandi centri di servizio, delle strutture di alto livello formativo ed informativo e delle aree produttive di livello sovracomunale;
- la disciplina dello sviluppo insediativo, con particolare riguardo a criteri di localizzazione e di dimensionamento della residenza, delle aree produttive e dei servizi alla popolazione.

Sempre ai sensi dell'art.15 sono azioni imprescindibili, conformi alle disposizioni statutarie del PTCP e conseguenti alla definizione dei livelli minimi prestazionali delle invarianti strutturali di cui all'art. 9 ed ai criteri per il loro utilizzo, ai fini di quanto sopra definito:

- la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle infrastrutture di trasporto;
- l'incremento delle infrastrutture e delle modalità di trasporto pubblico;
- la manutenzione e la promozione dei beni ambientali e culturali;
- la conservazione del paesaggio consolidato, quale forma delle identità locali nel sistema delle comunicazioni e delle mobilità globali;
- la creazione di nuovi scenari urbani produttori di spazi pubblici;
- l'evoluzione dei paesaggi rurali;
- lo sviluppo di un'agricoltura integrata e biocompatibile;
- la promozione di sistemi integrati di lavoro-ricerca-impresa-servizi tramite l'individuazione di territori e aree strategici, la definizione di regole e opportunità garanti della creatività privata e della protezione dei valori comuni;
- la riabilitazione insediativa come offerta di luogo per una società solidale e sicura, e di qualità abitative che coniughino le libertà individuali e i temi collettivi della città;
- la realizzazione di un sistema provinciale territoriale ecologico garante della manutenzione e dell'incremento della biodiversità, parte integrante della rete ecologica europea (Rete Natura 2000) e sostegno per un'offerta integrata turistica, agrituristica, ricreativa, culturale, didattico - scientifica, termale, commerciale-gastronomica e di produzioni tipiche.

Inoltre l'articolo specifica come i contenuti del PTCP costituiscono il quadro di orientamento per le azioni dei soggetti pubblici e privati e riguardano:

- la localizzazione delle funzioni di eccellenza e/o di particolare rilevanza economica e sociale in rapporto all'ordinamento delle polarità urbane (policentrismo insediativo);
- le priorità di scelta e i criteri di realizzazione delle reti infrastrutturali e delle modalità di trasporto;
- i criteri di espansione degli insediamenti urbani e dei centri edificati;
- la valorizzazione del sistema paesistico-ambientale;
- i riferimenti per le politiche coordinate di Circondario;
- le priorità nella redazione dei programmi unitari di Circondario.

La strategia indicata per la rigenerazione sostenibile del territorio senese deve poter contare sul superamento delle separatezze disciplinari e amministrative e della frammentazione di piani e programmi derivanti dalle diverse competenze istituzionali.

Nella disciplina del PTCP particolare rilievo, nell'ambito della presente VAS assume l'Art. 17 - Le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa, che recita quanto segue:

1. In relazione al sistema funzionale del policentrismo insediativo e delle infrastrutture il PTCP promuove politiche di contrasto alla crescita diffusa.

2. Gli indirizzi per le politiche e per le regolamentazioni comunali che disciplinano i programmi e i progetti pubblici e privati, ai fini di quanto enunciato al primo comma del presente articolo, sono:

- allargare la consolidata cultura del restauro (riferita ai beni emergenti) verso una cultura della manutenzione diffusa della città;

- investire nella qualità della cornice ambientale attorno agli insediamenti;

- investire nella qualità e vivibilità del tessuto connettivo costituito dai vuoti urbani: strade, piazze, spazi a verde pubblici e privati;

- governare il superamento delle antiche divisioni del territorio (città/campagna, centro/periferia, pianura/collina-montagna);

- investire nella valorizzazione di un assetto policentrico, diramato nel territorio, come rete di opportunità ambientali e insediative differenziate e complementari;

- valorizzare i centri storici minori per il plus di qualità urbana che possono offrire nella rete e per interventi di riconversione e riqualificazione;

- indirizzare l'insediamento delle attività terziarie su polarità urbane integrate e complesse;

- contrastare il recupero di volumi impropriamente siti in territorio rurale e la loro trasformazione in insediamenti di tipo urbano, utilizzando la perequazione urbanistica per la delocalizzazione e successiva rilocalizzazione in ambiti urbani;

- contrastare l'introduzione di insediamenti incongrui nel territorio rurale, vietando esplicitamente nella pianificazione e nell'urbanistica comunali il ricorso a lottizzazioni di tipo urbano in territorio rurale;

- contrastare, allo stesso fine del precedente alinea, il recupero di manufatti in territorio rurale, i relativi cambi d'uso e frazionamenti, aventi effetti di realizzazione di "condomini urbani" in territorio rurale, viceversa regolamentando propriamente detti interventi al fine di agevolare la presenza umana, anche laddove non esclusiva mentelegata alle attività agricole, in detto territorio e i relativi obblighi al mantenimento dei caratteri ambientali e paesaggistici della ruralità;

- utilizzare la perequazione territoriale e la perequazione urbanistica per bilanciare e distribuire investimenti e ritorni dall'applicazione delle politiche di contrasto alla crescita insediativa diffusa.

3. Le politiche applicate al policentrismo insediativo rispettano l'articolazione individuata dal presente PTCP, in Sistema Urbano Provinciale, costituito dalle rete dei capoluoghi di comune e delle frazioni maggiori, intendendo come tali quelle che presentano attualmente un peso demografico o specificità funzionali ed una dotazione di servizi sufficienti ad assicurare connotati urbani; Aggregati, centri minori che costituiscono la trama insediativa intermedia tra sistema urbano e case sparse; BSA, beni storico-architettonici del territorio aperto (ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri e mulini).

4. Sono condizioni funzionali all'obiettivo del contrasto alla crescita diffusa tutte quelle contenute nel presente Capo, con le quali le scelte riferite alle presenze produttive rilevanti sono subordinate alla concertazione fra Comuni secondo i programmi provinciali di messa in opera del PTCP; mentre assumono specifico rilievo nelle autonome previsioni urbanistiche comunali quelle dettate dalla presente Disciplina all'art. 21, relativamente all'utilizzo delle aree produttive locali per la riallocazione di funzioni urbane; all'art. 18 per le aree dismesse; all'art. 19 per le politiche abitative.

5. Le politiche di contrasto alla crescita diffusa si intrecciano alle politiche di mantenimento e di creazione di paesaggio nell'obiettivo di incrementare "la città", e contribuiscono alle strategie del presente PTCP di aumento delle capacità urbane del territorio senese, intese come attrattività, competitività e scambio con le maggiori realtà urbane regionali.

6. Ai suddetti fini contribuiscono in modo rilevante la qualità e la quantità degli spazi pubblici, intesi quali "temi collettivi", effetto della condivisione dei valori collettivi e della loro rappresentazione spaziale, capisaldi della percezione positiva della città nei suoi caratteri di concentrazione, vivacità, innovazione e delle relazioni fra città fisica e senso di cittadinanza che sostanziano l'armatura urbana.

7. Gli strumenti della pianificazione, gli atti di governo, i progetti pubblici e privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione, articolano soluzioni urbane e architettoniche e regole urbanistico-edilizie in grado di unire "forma e funzione", aumentare il senso di appartenenza e le occasioni di integrazione multirazziale e sociale, far crescere un comportamento attento allo spazio pubblico, e unire sicurezza reale e sicurezza percepita.

8. A tali fini sono utili morfologie insediative e tipologie edilizie con le quali:

- separare traffico motorizzato e percorsi pedonali, creando spazi ove si possa sostare, chiacchierare, leggere, giocare;

- creare una continuità degli spazi verdi, privati o pubblici, in grado di migliorare il microclima e il paesaggio urbano.

9. Per integrare politiche di mobilità sostenibile, diminuzione dei costi collettivi e degli inquinamenti, incremento degli spazi urbani e crescita insediativa correlata al sistema infrastrutturale il presente Piano indicatemi:

- di valorizzazione delle aree presso le stazioni e fermate ferroviarie, attraverso percorsi di accesso, parcheggi, addensamento di funzioni di servizio pubbliche e private;
- di urbanizzazione delle aree residue, entro un raggio di accessibilità pedonale dalle stazioni e fermate della rete ferroviaria e del trasporto pubblico;
- di coordinamento delle scelte quantitative e localizzative riferite ai grandi poli di servizio, ai centri della grande distribuzione commerciale, ai nodi di interesse sovralocale per lo sport, il tempo libero;
- di incremento e distribuzione gerarchica delle polarità favorendo le localizzazioni di pregio, idonee in particolare per attività economiche di punta nel campo della ricerca e dei servizi, in particolare attraverso il recupero di edilizia storica o la riconversione di insediamenti industriali.

Merita infine attenzione l'Art. 19 sulle Le politiche abitative e dei servizi che recita:

1. Il PTCP assume l'obiettivo di assicurare ai cittadini della Provincia di Siena condizioni che consentano di pervenire ad una equivalente accessibilità (equipotenzialità) ai servizi essenziali pubblici e privati.

2. Il PTCP assume la logica della reticolarità selettiva, tesa a garantire livelli di equipotenzialità basandosi su tre principi:

- la valorizzazione delle strutture esistenti, anche attraverso integrazioni mirate, non ripetitive e soprattutto sostenibili sotto il profilo dei costi/benefici;
- la creazione di reti, affinché anche le comunità locali che non possiedono uno specifico servizio possano comunque accedervi con costi e tempi ragionevoli;
- la configurazione sistemica degli orari di accesso ai servizi.

3. L'obiettivo è correlato alle politiche di contrasto alla crescita diffusa, alla valorizzazione del policentrismo insediativo, alle politiche di riordino della mobilità sostenibile, e si avvale della perequazione territoriale e del calcolo della capacità insediativa per rendere le scelte localizzative comunali solidali e non competitive, contribuendo al corretto utilizzo del suolo.

4. L'equipotenzialità dei servizi necessita del rafforzamento e della diffusione delle tecnologie avanzate di comunicazione.

5. L'apertura, la chiusura, la rilocalizzazione di unità locali di servizio e di pubblica utilità (attuali o sviluppabili attraverso rapporti convenzionali) è altresì sottoposta a valutazione di carattere territoriale mirante a:

- formare concentrazioni spaziali di servizi di diverso tipo, baricentriche rispetto a bacini di utenza sovracomunali;
- connettere la localizzazione a sistemi di mobilità pubblici, privati o convenzionati;
- garantire una struttura degli orari dei singoli servizi e delle concentrazioni dei servizi adeguata.

6. Le politiche di settore, sportive piuttosto che sanitarie, scolastiche come sociali, etc., dimostrano la loro coerenza con il presente Piano, non in ordine alle localizzazioni, decise dai relativi piani e programmi, ma al rispetto dello statuto e al contributo alle strategie.

7. Il coordinamento delle politiche abitative e dei servizi significa coordinare a livello intercomunale le politiche urbane e la programmazione dell'offerta di abitazioni e di servizi.

8. Tale coordinamento contribuisce al rafforzamento del policentrismo insediativo quale "ingrediente" per mantenere una elevata qualità sociale e vitalità economica degli insediamenti, valorizzare le aree urbane a maggiore densità di funzioni, di insediamenti e di sedimentazione storica, valorizzare le aree urbane a maggiore densità di funzioni, di insediamenti e di sedimentazione storica, creare condizioni per la residenza per l'affitto e per gli strati di popolazione meno radicati e/o con minore capacità di reddito.

9. Ai fini suddetti, occorre utilizzare la perequazione territoriale fra Comuni e la perequazione urbanistica fra pubblico e privato, e sviluppare forme di governance unitaria delle politiche insediative a scala territoriale, in modo da:

- integrare le scelte infrastrutturali e ottimizzare le scelte insediative per i servizi di livello territoriale;
- programmare l'offerta di abitazioni e di servizi coordinando programmazione e pianificazione;
- monitorare le trasformazioni degli insediamenti;
- assicurare equità negli effetti economici derivanti dalle scelte insediative coordinate attraverso forme di redistribuzione e compensazione delle risorse generate dagli insediamenti stessi;
- promuovere forme di compensazione e di equa redistribuzione degli effetti delle scelte insediative coordinate fra i soggetti privati coinvolti, utilizzando la perequazione dei diritti edificatori.

10. Gli strumenti della programmazione, i piani, i progetti e le azioni pubblici e privati, le azioni di enti competenti aventi

per oggetto erogazione di risorse e incentivi per la riqualificazione urbana, per l'edilizia residenziale pubblica o sociale, per lo sviluppo dei servizi pubblici o di pubblica utilità, per lo sviluppo o il riordino della mobilità, per la valorizzazione commerciale delle aree urbane, per la rivitalizzazione dei centri storici, etc., considerano fra i loro compiti il contributo alla realizzazione degli obiettivi riferiti alle politiche coordinate per il policentrismo insediativo, l'abitazione e i servizi definite dal presente piano.

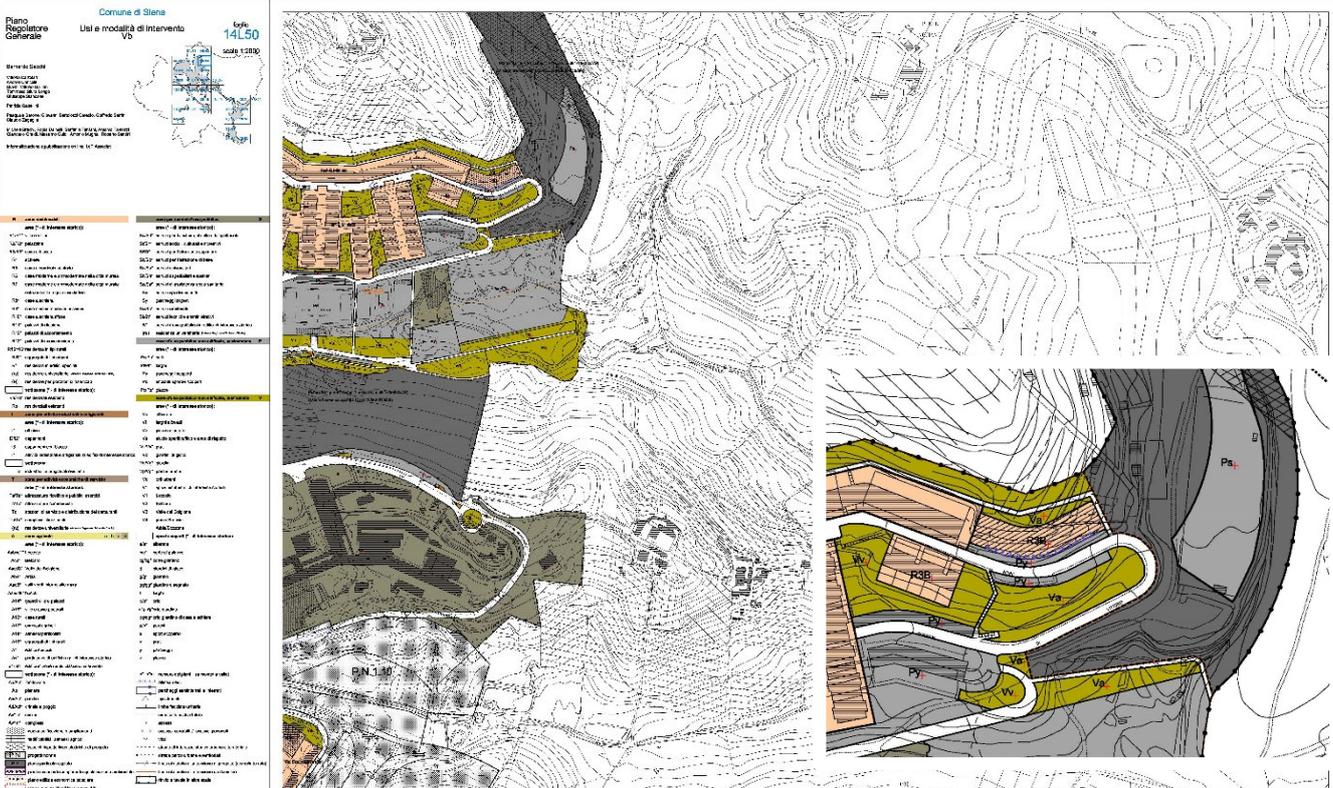
06.3 Il PRG e RU previgenti e il Piano Strutturale e Piano Operativo vigenti

Il comune di Siena era dotato di Piano Strutturale - approvato con deliberazione C.C. n. 32 del 13/02/2007 e di Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n.131 del 18/05/2010 e variato con D.C.C. n. 3 del 14/01/2020; decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del BURT n.52 del 29.12.2021, questo strumento è stato sostituito dal Piano Operativo.

Il Piano Operativo è stato difatti approvato con Delibera n. 216 del 25/11/2021, con cui il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Operativo con la Variante di aggiornamento del Piano Strutturale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ; è stato successivamente aggiornato con Del. C.C. n.151 del 10.11.2023. Dal punto di vista urbanistico, l'area oggetto della presente VAS è stata disciplinata fin dal PRG (dal 6 Aprile 2011 il Piano Regolatore Generale del Comune di Siena non è più vigente contestualmente alla pubblicazione del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 14 del 06/04/2011 del Regolamento Urbanistico, che lo ha sostituito. Anche il R.U. e il Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale hanno disciplinato l'area oggetto di VAS, sempre inclusa all'interno del perimetro del centro abitato del comune di Siena.

Si riportano a seguire gli estratti cartografici e normativi dei singoli strumenti (PRG, RU previgenti e PO vigente).

La norma di PRG prevedeva quanto segue:



Estratto PRG e dettaglio

Centro Urbanizzato
Area di completamento Classe R3b

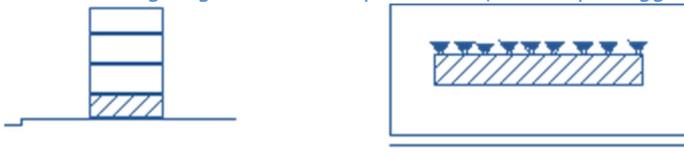
Classe R 3B dell'Abaco dei tipi residenziali: case a blocco in linea

- Aggregazione minima di 2 unità residenziali, massima di 5
- L minima del fronte di ciascuna unità = m.15 ; massima = m.25
- Lotto minimo per ogni unità residenziale = mq.600
- Rapporto Snp/Sf massimo=1,2 (il rapporto si calcola sull' intera aggregazione)
- Snp massima per ciascuna unità = mq. 1.200
- H massima = 4 piani (m. 12,70). In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 3 piani a monte e 4 piani a valle. Per edifici disposti perpendicolarmente alle curve di livello l'altezza dovrà essere costante
- Distanza minima dalla strada = art.9, Dm 1444 del 2/4/1968, mantenendo comunque l'allineamento esistente; dai confini interni del lotto = H/2 , ma mai inferiore a m.5 (queste distanze possono essere modificate dalle tavole V "Usi e modalità di intervento")
- Numero minimo di alloggi per unità residenziale = 6 (2/3 alloggi per piano serviti da un unico corpo scala). Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.

E' vietato l'accesso sopraelevato.

E' obbligatorio un posto macchina coperto per alloggio. I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.

Gli accessi ai garages collocati ai piani terra (terreno pianeggiante) dovranno essere sul retro dell'edificio



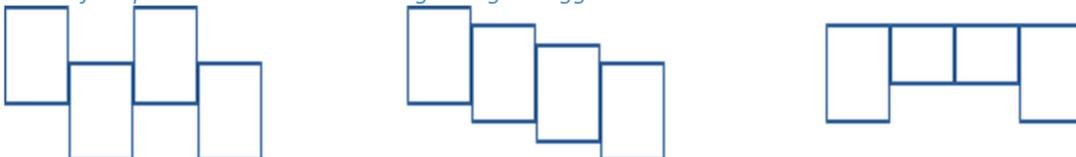
In caso di terreno pianeggiante con garages collocati nei piani interrati è ammessa una estensione del 20% dei piani stessi oltre il perimetro dell'edificio al fine di ottenere spazi di manovra. Gli accessi andranno posti sui lati dell'edificio.



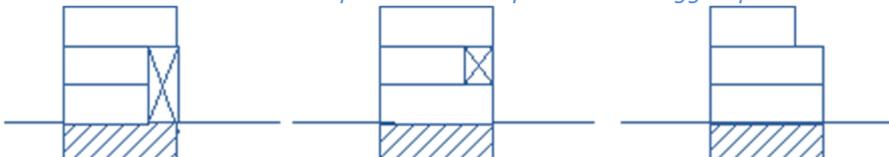
In pendio il piano eccedente a valle che ospita i garages può essere esteso del 20% oltre il perimetro dell'edificio al fine di ottenere spazi di manovra. L'estensione è ammessa solo dentro il terrapieno. Il prospetto a valle del piano garages può essere trattato come basamento e rivestito con materiali diversi da quelli utilizzati per gli altri piani. Gli accessi andranno posti sui lati dell'edificio.



In edifici disposti perpendicolarmente alle curve di livello i garages andranno concentrati e collocati entro un'unica piastra seminterrata al di sotto dell'edificio avente 2 sole aperture, una per l'ingresso, l'altra per l'uscita delle auto. Il perimetro della piastra potrà eccedere del 30% rispetto a quello dell'edificio. Sono ammesse articolazioni della pianta dell'edificio per ottenere un diverso taglio degli alloggi.



E' ammesso lo scorrimento dei piani in sezione per ottenere logge e porticati.



In caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a m.3, sono consentite le seguenti soluzioni:

1. edificio con basamento (l'edificio aderisce al terreno).

A valle, al di sotto della quota del piano terra, dovrà essere realizzato un basamento a filo dei muri perimetrali dell'edificio ricoperto con materiali diversi da quelli utilizzati per il rivestimento delle altre superfici esterne. Il basamento potrà avere una sola funzione di sostegno. Il giardino retrostante dovrà seguire l'andamento del terreno. H massima del piano eccedente a valle = m.2,70.



2. edificio con giardino-terrazza (si crea un terreno artificiale). La differenza di quota fra monte e valle oltre m.3 dovrà essere colmata con terreno di riporto sistemato in superficie a giardino. Il muro di sostegno andrà rivestito con mattoni o pietre.

Non sono previsti: mansarde, sottotetti abitabili.

In caso di coperture a falda la pendenza dovrà essere del 30%.

Sistemazione dello spazio esterno a giardino; pavimentazione delle rampe di accesso ai garages.

sezioni			
piante			
modelita' di aggregazione			
modelita' di aggregazione			
CJ	R3A case a blocco isolata	R3B case a blocco in filare	R3C case a blocco in filare aggregate a corte

Estratto NTA ed Abaco PRG previgente

Il R.U. previgente prevedeva quanto segue:



R.U. del Comune di Siena

Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R. 1/2005)
UC3 - Urbanizzato compatto 3 - tessuti prevalentemente residenziali a media/alta densità

Art. 63 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 3 (UC3)

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

1. La disciplina del RU assume quali riferimenti il quadro conoscitivo, le invarianti, gli statuti, i sistemi ed i sottosistemi territoriali e funzionali e le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) come definite dal PS.

2. Ai sensi dell'art. 55, LR 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il RU si applica all'intero territorio comunale e prevede:

1. a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e del territorio rurale di cui individua e definisce:
 - il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
 - il perimetro aggiornato dei centri urbani inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
 - le regole per l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
 - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'art. 53, comma 2, lett. c, L.R. 1/2005 Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
 - la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III, LR 1/2005 Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
 - la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini della gestione del vincolo corrispondente di cui alla Legge Regionale Toscana n. 39/2000, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
 - le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
 - i perimetri per le cui trasformazioni sia richiesta l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati da attuarsi mediante i Piani Complessi di Intervento di cui all'art. 56, comma 1, della L.R. 1/2005.
2. b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui individua e definisce:
 - gli interventi di aggiunta agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
 - le aree destinate all'attuazione di politiche di settore dell'Amministrazione comunale;
 - le aree destinate alle infrastrutture da realizzare;
 - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento della barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro

superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città;
- i beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli artt. 9 e 10, D.P.R. n. 327/2001;
- la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005;

3. c) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, mediante la definizione dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, della regolamentazione della mobilità e della accessibilità, degli atti di competenza dell'Amministrazione comunale in materia di orari e della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005.

3. Il perimetro dei centri abitati di cui al precedente comma 2 lett. a, è identificato nell'allegato A: "Perimetrazione dei centri abitati". Esso ha anche valore di centro edificato, ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971, e di centro abitato, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

I casi in cui le perimetrazioni, ai sensi delle diverse normative, non sono coincidenti vengono evidenziate in legenda.

Il territorio urbanizzabile è identificato nella cartografia di RU e comprende le aree elementari non ancora edificate, ma sulle quali sia prevista tale trasformazione.

Le modifiche al perimetro dei centri abitati conseguenti alla progressiva realizzazione delle aree di espansione o per modesti adeguamenti di carattere tecnico, non costituisce variante urbanistica e sono determinate mediante specifica deliberazione del Consiglio comunale di aggiornamento dell'allegato A, con esclusione dell'applicazione della procedura prevista per l'adozione delle varianti alla pianificazione.

4. Il cambio di destinazione d'uso è regolato dal successivo art. 47.

5. Le previsioni del RU per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella Relazione Generale del RU, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.

Art. 30 Ristrutturazione edilizia (RI), Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR)

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, fra i quali è ricompresa anche la Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR), sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i..

È consentita l'introduzione di elementi di corredo, così come riportato da specifico Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, purché non determinino aumenti di volume. Sono altresì ammissibili le serre solari.

2. In funzione del grado di trasformazione che può essere apportato all'organismo edilizio originario è individuata la seguente fattispecie di ristrutturazione di tipo conservativo:

- Rla: opere interne che non alterino in modo significativo il comportamento statico dell'edificio, con limitate modifiche agli elementi strutturali portanti, eventuale inserimento di nuovi solai, il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla vigente normativa regionale in materia di recupero dei sottotetti, e opere esterne consistenti in limitate modifiche alla tipologia, dimensioni e numero delle aperture, nonché gli interventi di riqualificazione energetica, nel rispetto degli elementi compositivi delle facciate e del paramento murario originario. È consentita l'introduzione di volumi tecnici e cantine completamente interrati. È esclusa la realizzazione di serre solari.

3. Nei casi di Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR), qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento di ricostruzione ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.

Art. 38 Rottamazione edilizia (ROE)

1. Al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente sono consentiti, negli immobili realizzati prima della dichiarazione di sismicità del Comune di Siena, interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la rispondenza antisismica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.

2. Nel rispetto di quanto previsto al comma precedente, sono consentiti interventi edilizi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 20% della SUL esistente alla data di adozione del RU e legittimata da titoli abilitativi. Nella riedificazione dovrà essere mantenuta inalterata la tipologia edilizia e l'altezza del fabbricato preesistente salvo piccoli adeguamenti per l'adozione di tecnologie costruttive atte a migliorare l'efficienza acustica e termica. Nei tessuti delle aree miste di tipo 3 (AM3) è consentita la ricostruzione dei fabbricati demoliti, mantenendo la tipologia produttiva, anche con articolazioni planivolumetriche diverse dall'edificio demolito. L'altezza massima dell'edificio ricostruito non dovrà superare l'altezza massima presente in ogni singolo tessuto AM3.

3. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono consentiti su tutti gli edifici esistenti (non ricadenti nei resedi dei BSA) che siano compresi nei tessuti PR3, UC1, UC2, UC3, FU3, AM1, AM2, AM3, FA1, FA2, CO e nell'insediamento diffuso in ambito rurale. Sono esclusi comunque gli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla normativa vigente in materia o dalle indagini geologiche allegate al RU salvo specifiche indicazioni riportate nelle tavole RU2 o RU3.

4. Gli interventi di ampliamento non possono modificare le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto di appartenenza. Il numero delle unità immobiliari residenziali esistenti può essere aumentato a condizione che le unità immobiliari residenziali aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a quella minima indicata per i frazionamenti nei relativi tessuti. Qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.

5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei

seguenti parametri:

1. a) con riferimento alla climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., è inferiore almeno del 50 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
 2. b) con riferimento al raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica, pari al rapporto tra fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolato tenendo conto della temperatura di progetto estiva, secondo la norma UNI/TS 11300, e la superficie utile, è inferiore a trenta chilowattora per metro quadrato per anno.
6. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 6 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma, devono essere certificati prima della dichiarazione di abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.
7. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).
8. Al fine di elevare e diversificare la qualità degli insediamenti, negli interventi di rottamazione edilizia attuati attraverso un concorso pubblico di progettazione, l'ampliamento di cui al precedente comma, 2 può essere elevato fino al massimo del 30% della SUL.
9. La commissione esaminatrice del concorso pubblico di progettazione è composta da non meno di tre membri due dei quali nominati rispettivamente dal Comune e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Art. 50 Aspetti generali dei Tessuti

1. I Sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in Tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, le destinazioni d'uso. La tavola RU1, in scala 1:20.000, consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle tavole RU2 e RU3 a scale di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sette sottosistemi individuati dal PS (CS - Centro Storico; PR - Propaggini del centro storico ; UC - Urbanizzato Compatto; FU - Filamenti urbani; CO - Urbanizzato di confine; AM - Aree Miste; FA - Filamenti del territorio aperto) e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun Sottosistema.
2. Per ciascun Sottosistema o Tessuto la disciplina contiene:
 - una breve descrizione delle sue caratteristiche urbanistiche ed edilizie;
 - l'indicazione degli interventi edilizi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui alla Parte I, Titolo III delle presenti NTA. Qualora per un edificio o per una porzione di Tessuto siano ammessi interventi diversi da quelli indicati per la generalità del tessuto, gli stessi sono specificati con apposita sigla sulle tavole RU2 o RU3 con le abbreviazioni di cui all'art. 26 delle NTA;
 - l'indicazione dei cambiamenti d'uso ammissibili;
 - eventuali altre prescrizioni inerenti ad esempio il frazionamento e la monetizzazione degli standard.
3. All'interno del centro storico, peculiarmente, è stato individuato un tessuto discontinuo (CS3 - centro storico di tipo 3) costituito da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali rappresentate da complessi ed edifici per lo più di valenza pubblica. Tali complessi sono individuati con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica.
4. La disciplina della Città pubblica inoltre individua le differenti tipologie di servizi e attrezzature, di verde urbano, di aree dedicate alla mobilità e spazi aperti; ne definisce gli aspetti gestionali indicando gli interventi edilizi ammissibili, le modalità di gestione con eventuali prescrizioni e criteri.
5. Ogni area perimetrata rappresenta una parte di territorio disciplinata da determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento normativo è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema:
 - - una sigla (ad es.: UC1, AM2, ecc.) che indica il tipo di tessuto le cui norme di riferimento sono riportate nella parte II, titolo II delle presenti NTA;
 - una eventuale sigla (ad es.: R, Tb, ecc.) che indica la destinazione d'uso esclusiva di un determinato edificio e che comporta l'inibizione del cambio di destinazione d'uso;
 - una eventuale sigla (ad es.: RRC, RI, ecc.) che indica lo specifico tipo di intervento massimo attuabile per un determinato edificio, le cui norme di riferimento sono riportate nella parte I, titolo IV delle presenti NTA.
 - la sigla PAE n° riporta il Sottosistema di paesaggio di appartenenza le cui norme di riferimento sono riportate negli artt. da 150 a 153 delle presenti norme.
6. Le suddette previsioni normative valgono sia per le parti edificate che non edificate comprese all'interno dei perimetri.
7. Il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010, ancorché senza opere, non è consentito negli edifici dove l'intervento massimo ammesso è il Restauro e Risanamento conservativo (RRC).
8. Nelle aree appartenenti a tutti i sottosistemi funzionali, si applica la tipologia d'intervento edilizio ammessa per il tessuto di riferimento, salvo indicazioni particolari riportate nelle tavole RU2 ed RU3.
9. Nel territorio urbanizzato in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia è consentita la realizzazione di strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli in numero commisurato alle esigenze delle attività (direzionali, commerciali, produttive) e, nel caso di residenze, non più di una per alloggio. La dimensione di ciascun manufatto non potrà superare i 15 mq.; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate. Per i resede condominiali è obbligatorio il relativo progetto unitario.

10. Negli edifici posti nei diversi tessuti in cui sia dimostrabile che le terrazze, i balconi, le logge e i portici siano stati considerati ai fini della determinazione dei parametri urbanistici, questi possono essere chiusi se non alterano la qualità del fabbricato di cui fanno parte.
11. Le fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, non elencate al successivo art. 53, co. 2 e non specificamente individuate nelle tavole RU2 e RU3, sono soggette alla tipologia d'intervento edilizio Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) mantenendo la destinazione d'uso originale. Nei casi di deperimento del bene, al fine di garantire la sua permanenza e recupero, attraverso il Progetto di Restauro, di cui all'art. 18 delle NTA, potranno essere ammessi anche interventi ricostruttivi.
12. Nei sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato Compatto (UC), Urbanizzato di confine (CO) Filamenti urbani (FU) è consentita la realizzazione di piscine solo se non alimentate con acqua erogata attraverso gli acquedotti pubblici. La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede di proprietà pertinente alla residenza e comunque non superiore a mq. 150. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%.

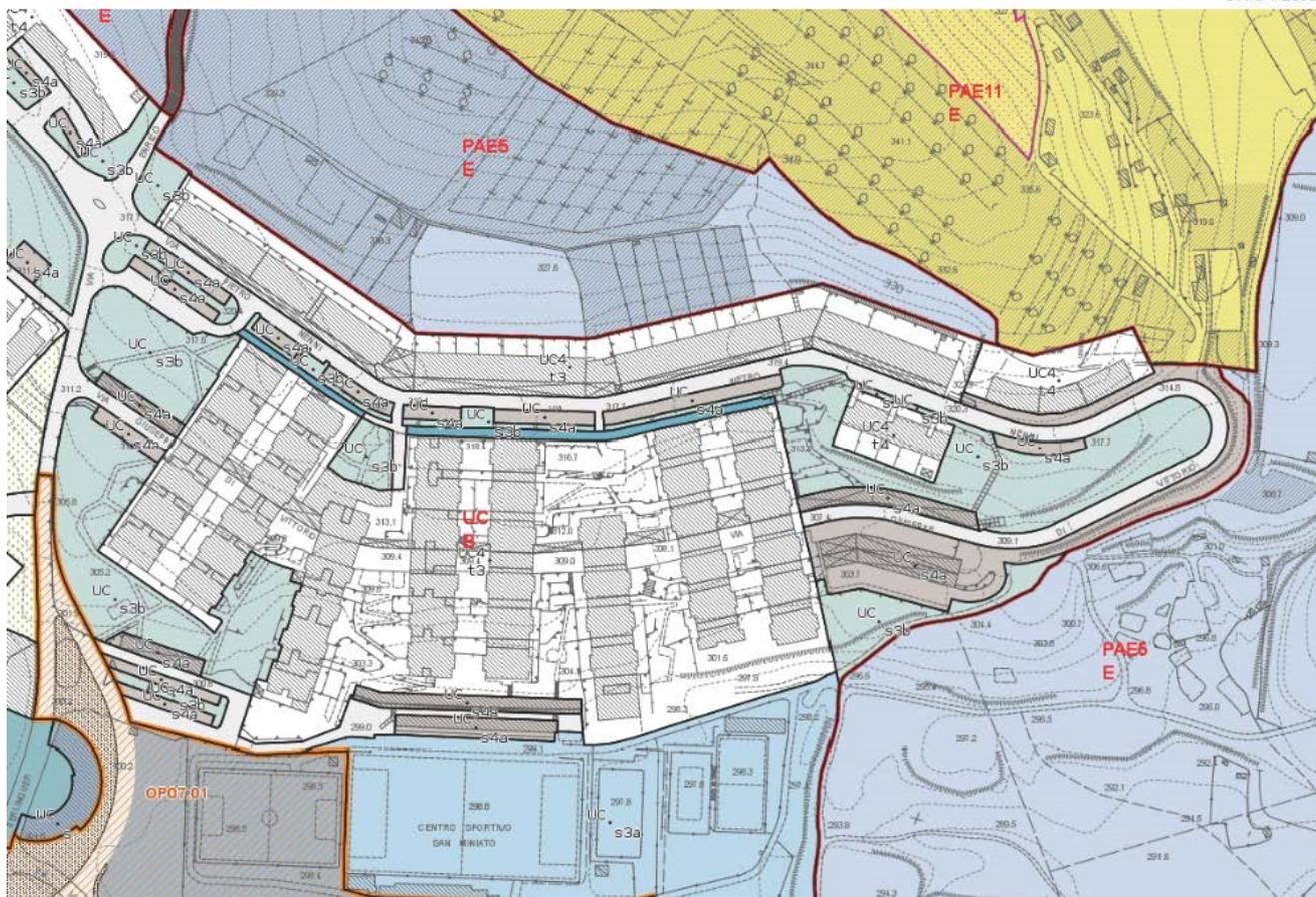
Art. 60 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC)

1. L'urbanizzato compatto comprende gli insediamenti sorti nel dopoguerra intorno alla città consolidata, nonché le principali frazioni 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 caratteristiche di quartiere.
2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto sono consentiti interventi fino alla RI.
3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.
4. Il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato compatto è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.
5. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto sono consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se), sociali e ricreativi (Sf) e servizi per l'assistenza sanitaria (Si).
6. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione della destinazione Tc.

Art. 63 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 3 (UC3)

1. Sono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale - con eccezione dei piani terra in alcuni casi - con tipologie a media/alta densità - case a blocco o in linea - che, insieme al tessuto UC2, costituiscono gran parte dei quartieri recenti di Siena.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI.
3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1.

Infine, il P.O. vigente prevede quanto segue:



P.O. del Comune di Siena

Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto - tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)
Interventi disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
Zone territoriali omogenee B

Art. 3 Zone territoriali omogenee

Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, le Zone territoriali omogenee sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. (1:2.000 e 1:10.000).

Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi

1. Il P.O. regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo.

2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

3. Per la gestione degli insediamenti esistenti le Tavole del P.O., in riferimento agli edifici, ai complessi edilizi e agli spazi aperti, riportano i tipi di discipline d'intervento ammessi, in particolare:

per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti, in relazione al riconoscimento del loro valore architettonico, storico e testimoniale, le Tavole del P.O. riportano, attraverso un perimetro e sigla numerica, il riferimento alle Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici, allegata alle presenti Norme, per i quali si dovranno osservare le disposizioni del successivo art. 54;

qualora, per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un tipo di disciplina di intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente;

gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del P.O. non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t4 solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art. 33 del DPGR 39/R; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura;

per edifici, manufatti e pertinenze in ambito urbano attraverso perimetrazione e sigla di colore nero si individua il tipo di disciplina di intervento attribuita.

4. Nel caso di edifici, manufatti e pertinenze destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi di disciplina di intervento attribuiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle esigenze riferite alle attività svolte.

5. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O. individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:

edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;

t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:

edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:

edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;

edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;

t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:

edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;

edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;

edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;

edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;

t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:

edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;

edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;

t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:

edifici e complessi edilizi di formazione recente e quelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

per tali interventi, oltre ai limiti stabiliti dal successivo art. 33, si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite.

2. I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la

conservazione di tali elementi.

Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:

- a. la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
- b. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- c. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
- d. i volumi pertinenziali di cui al successivo comma, per gli edifici residenziali;
- e. volumi tecnici fuori terra;
- f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente.

3. Gli interventi pertinenziali sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso e comunque non superiore a 30 mq di superficie accessoria (SA): un edificio residenziale principale con disciplina di intervento t4 può dunque realizzare come volumi accessori aggiuntivi, anche accorpando volumi accessori già esistenti che concorrono comunque alla dimensione massima consentita:

- a. autorimesse pertinenziali;
- b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;
- c. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a. e b., realizzati fuori terra nel resede di riferimento, devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo così da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Nelle parti che il P.O. definisce come sottosistema dell'urbanizzato compatto UC4, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici assoggettati alla disciplina di intervento t4 valgono le disposizioni integrative di cui al successivo art. 76, comma 3.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi posti all'interno delle aree miste (AM) è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.

2. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:

a. barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi, semplicemente appoggiate al suolo, con ingombro massimo di 2 mq. e altezza massima al colmo di 2 ml. per resede di pertinenza;

b. gazebo - strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;

c. pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml.; è ammessa anche l'installazione su terrazzi ed attici;

l'installazione di pergole ombreggianti per le auto in sosta è ammessa con le seguenti limitazioni:

nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq. nel caso di resede di pertinenza condominiale;

nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche nella misura di 15 mq. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

nel caso di attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale;

d. piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio

di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di 6 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di 30 mq.

3. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistica-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 59 Aspetti generali dei tessuti

1. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali, riprendendo quanto individuato dal Piano Strutturale:

Centro storico (CS)

Propaggini del centro storico (PR)

Urbanizzato compatto (UC)

Aree Miste (AM)

Filamenti Urbani (FU).

2. I sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti, quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, la caratterizzazione funzionale. La tavola del P.O. in scala 1: 15.000 consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle Tavole di progetto a scala di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sottosistemi e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun sottosistema.

3. Per ciascun sottosistema la disciplina del presente Titolo contiene:

una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie;

le dimensioni medie, espresse in superficie edificata SE, delle unità immobiliari derivabili da frazionamento;

eventuali altre prescrizioni o interventi ammessi in relazione allo specifico contesto;

la possibilità o meno della monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.

4. All'interno di ciascun tessuto, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono indicate:

la disciplina di intervento prevalente attribuita al Tessuto, con riferimento alla Parte I, Titolo III delle presenti Norme; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto siano ammesse discipline di intervento diverse da quella indicata come prevalente, le stesse sono specificate con apposita sigla sulle Tavole di progetto del P.O.;

le destinazioni d'uso ammissibili; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto nelle Tavole di progetto del P.O. siano indicate specifiche destinazioni d'uso, queste sono da intendersi come ammesse in via esclusiva;

le tipologie degli esercizi commerciali ammessi.

All'interno di ciascun tessuto sono sempre consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.

All'interno del sottosistema del centro storico sono state individuate "fabbriche e complessi" singolari (CS3), costituite da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali, per lo più di valenza pubblica, che fanno eccezione ai tessuti dove si collocano. Tali fabbriche e complessi sono individuati nelle Tavole di progetto del P.O. con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica al successivo art. 65.

Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati.

2. Gli interventi nei sottosistemi del Centro storico (CS) e delle Propaggini (PR) devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

3. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 38 delle presenti Norme.

Sono ammesse altresì le tettoie fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, sostenuta da strutture leggere (legno o metallo), libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettivo o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;

la struttura non può essere tamponata;

la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche

per i percorsi carrabili.

4. La realizzazione di piscine è consentita limitatamente ai sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato compatto (UC) e dei Filamenti urbani (FU). La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;

la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;

eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi; l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

5. È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del P.O. sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

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.

3. Nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) sono sempre consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come definite al precedente art. 15.

4. 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.

Art. 76 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)

1. Si tratta di una parte di città con edifici e complessi a destinazione quasi esclusivamente residenziale esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti unitari, che hanno dato luogo a quartieri con un impianto urbanistico da mantenere, evitando modifiche incongrue che possano compromettere l'immagine e la precisa identità dei luoghi.

2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), salvo i casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

4. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

5. Nelle parti che il P.O. definisce come tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia dell'unitarietà dei complessi edilizi. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari con frazionamenti o accorpamenti, ma con il divieto di modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e decorativi. È vietata altresì la modifica delle coperture e la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento, rispettando comunque l'unitarietà dei complessi edilizi e la sagoma esistente.

Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s), di cui al presente articolo, concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento

della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le categorie funzionali di cui all'art. 9, comma 1, delle presenti Norme.

2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, individua le seguenti sotto-articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:

- s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. - ed altre);
- s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
- s2b · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali);
- s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
- s2d · impianti sportivi al coperto (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
- s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
- s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- s3a · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
- s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
- s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
- s3d · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee;
- s4 · aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura;
- s4a · parcheggi pubblici a raso;
- s4b · parcheggi pubblici in struttura;
- s5 · servizi per l'istruzione superiore;
- s6 · servizi universitari e di alta formazione;
- s7 · servizi ospedalieri;
- s8 · parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s9 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- s10 · servizi cimiteriali; nell'ambito delle aree s10 sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione; il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale cartografata nelle tavole del P.O. ha carattere meramente ricognitivo;
- s11 · stazione ferroviaria e autostazione.

Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie della categoria funzionale principale spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico "s" è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici, mentre il passaggio dall'una all'altra delle articolazioni di ciascuna sottocategoria è sempre consentito.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico "s3b" e a parcheggi pubblici a raso "s4a" è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

3. Le destinazioni specifiche a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono attribuite agli immobili ed alle aree distinguendo i diversi usi principali riportati al precedente comma 2. In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i

quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

4. L'adeguamento o l'ampliamento degli spazi, attrezzature e servizi e dei relativi spazi di servizio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori, che presentano il progetto unitamente ad una convenzione che ne regoli l'uso, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere.

Art. 20 Parcheggi pubblici

1. Le aree da destinare a parcheggio pubblico previste per i diversi interventi dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare, osservando, per il loro dimensionamento, quanto disposto al precedente art. 19, comma 7.

2. I parcheggi pubblici a raso dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;

per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero posti auto Numero punti di ricarica richiesti

Da 20 a 99 1

Da 100 a 199 2

Da 200 a 499 3

Da 500 4

dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta uno spazio permeabile adeguato alla classe di grandezza della pianta, eventualmente protetto da pacciamatura, piante tappezzanti e se adeguatamente gestite, da griglie metalliche o dissuasori, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica, paesaggistica ed ambientale;

si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, preferendo piante autoctone con fogliame fitto, impalcatura alta e minor suscettibilità a malattie e patogeni, minor esigenze di manutenzione e limitata produzione di residui in termini di aghi, fiori, frutti e resine;

per quanto possibile, si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica, paesaggistica e ambientale;

dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali - rain garden -;

dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso; eventuali parti impermeabili dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, mentre potrà essere valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti nel caso in cui sia presente la rete duale;

gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

Per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.

Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

Come si evince dalla relazione del Piano Strutturale come recentemente modificato, il territorio comunale ha un'estensione di circa 118 kmq ed ospita 53.937 (al c31/12/2018) abitanti. La densità è quindi di quasi 457 abitanti per chilometro quadrato. Il paesaggio attuale, binomio tra urbanità diffusa e ruralismo, è frutto della fusione tra le risorse naturali e l'intervento umano nel corso dei secoli. Racchiuso entro un perimetro di forma pentagonale, il territorio di Siena è in gran parte collinare.

La sola parte definibile come pianura è la fascia lungo il fiume Arbia, sul confine orientale. Non vi sono accidentalità notevoli (più movimentate sono le parti a nord e ad ovest), ma solo sistemi collinari di medie e basse quote, con predominante direzione da nord ovest a sud-est.

Le pluviali di tutto il territorio convergono nel fiume Ombrone (a sud), il più importante corso d'acqua della provincia. Durante i millenni, la massa collinare si è trasformata frazionandosi in tanti piccoli sistemi secondari con diverse condizioni di giacitura ed esposizione, e quindi anche differenti attitudini. Fin dall'antichità l'edificazione è avvenuta in preferenza nelle aree di crinale o di poggio.

Il nucleo cittadino di Siena, in particolare, è nato e si è sviluppato su tre colli, con un progressivo ampliamento che ha privilegiato i crinali lasciando inedificate le valli interposte. Per effetto di un uso del suolo di questo tipo, si è creata una inscindibile relazione tra l'edificato e le aree a verde, che permette una continuità visiva e spaziale tra le zone limitrofe al centro cittadino ed il Centro storico.

La presenza di alcune quinte collinari contribuisce inoltre a schermare gli episodi più consistenti dell'urbanizzazione contemporanea (quali il Quartiere San Miniato), dando vita ad una sorta di "stanze territoriali" interpretabili come micro-sistemi ambientali.

Nell'indagine a corredo del P.S. per l'area di San Miniato si ha:

- *Indagine geologica della zona di San Miniato.* La modellazione per TR30 anni mostra che le sezioni degli elementi fognari sono sufficiente a garantire lo smaltimento delle portate, senza che si verifichino fenomeni alluvionali.

Lo scenario di alluvione per Tr200 e, invece, sostanzialmente differente, in quanto la capacità di trasporto delle condotte fognarie non è sufficiente allo smaltimento delle portate. La principale uscita è localizzata in corrispondenza dell'alto morfologico rispetto alle zone più densamente abitate di San Miniato e del supermercato Coop, così che l'acqua in uscita dal Castagno scende dal punto di esondazione fino a Via Achille Grandi, dove si ferma per la presenza di edifici che funzionano da ostacoli. L'acqua ristagna in tale zona e l'unica via di fuga è rappresentata dagli ingressi ai parcheggi coperti lungo Viale Achille Grandi.

- *Infrastrutture (rete viaria, ferroviaria, ciclo pedonale)* - La tangenziale ed il "fiume" scorrono infatti su percorsi di fondovalle o comunque con scarsi dislivelli altimetrici. Questi ultimi invece caratterizzano fortemente le strade di attraversamento, rendendo i loro percorsi sicuramente meno fluidi anche per la generica compresenza lungo i tracciati, di diverse attività in grado di generare problemi di congestione e sicurezza del traffico. Nello stesso tempo si attuano interventi di limitazione delle capacità di penetrazione al centro città attraverso percorsi di attraversamento, favorendo itinerari di uscita, dal centro verso l'esterno. Al margine dei percorsi più interni al centro città, sono localizzati parcheggi di scambio con caratteristiche analoghe a quelli localizzati lungo la strada "fiume". Caratterizzati dal ruolo di attestazione verso il centro città o verso grandi attrattori quali l'Ospedale o le aree di concentrazione Universitaria (parallelamente al ruolo di distribuzione principale interna a quartieri quali San Miniato o il Petriccio - AcquaCalda) questi tracciati assumono un'importanza strategica quando rappresentano percorsi di attestazione a grandi parcheggi più o meno prossimi al centro antico. Le strade di attestazione, con i loro parcheggi terminali prossimi o interni al centro antico, il sistema delle risalite, gli altri parcheggi lungo il "fiume" e lungo i percorsi di attraversamento, assieme all'asse di forza del trasporto pubblico, costituiscono il sistema complessivo di "penetrazione alternativa" al centro città ed al centro antico, il cui rafforzamento dovrebbe comportare una riduzione dei volumi di traffico sulle strade di attraversamento più congestionate e prossime al centro città, con un miglioramento generalizzato delle condizioni della circolazione ed un utilizzo più coerente con il sistema infrastrutturale che si sta costruendo, delle risorse presenti, in termini di aree di sosta e sistemi alternativi di movimentazione pedonale." La città sconta la mancanza di collegamenti trasversali, in ambito urbano, a cui sofferisce la Via di Pescaia, la strada con la più alta incidentalità di tutto il comune e con flussi di traffico assolutamente incompatibili per una arteria prettamente urbana. Lo sviluppo nodo lineare della Siena moderna nel versante est, con attrattori di traffico di grande intensità (dalla Stazione all'Ospedale, dall'Università al Centro Servizi della banca Monte dei Paschi fino al Quartiere di San Miniato) non è stato accompagnato da sistemi infrastrutturali efficacemente connessi con il sistema tangenziale e con i suoi svincoli.
- *"I luoghi della Fede in Toscana"* - sono censiti 131 beni ricadenti nel comune di Siena (<http://web.rete.toscana.it/Fede>) di cui la chiesa di San Miniato /Le Tolfe

Allo stato odierno, come anticipato anche nelle premesse, l'area oggetto di intervento risulta già all'interno del perimetro del Centro Abitato del Comune di Siena e, fin dal PRG previgente, risulta destinata a edificazione a completamento della forma urbana di via Nenni; in tal senso, la realizzazione del progetto costituisce a tutti gli effetti una nuova costruzione a completamento e integrazione della previsione residenziale che il previgente Piano Strutturale aveva posto come strategia e obiettivo alla base della pianificazione del quartiere di San Miniato e, nell'ottica del policentrismo insediativo immaginato nell'ambito della pianificazione strategica, del comune di Siena.

ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI RIFERIBILI ALL'ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Ai fini della suddetta analisi, si evidenzia quanto segue:

- La zona non è presumibilmente sottoposta ad influenza di radiazioni ionizzanti
- la zona non ha criticità paesaggistiche anche se sussistono vincoli paesaggistici
- La zona non è interferente con aree boscate e con aree di rilevanza naturalistica
- Nella zona non sono stati segnalati emergenze ecologiche ambientali nel Repertorio Naturalistico Toscano
- La zona non ha una particolare rilevanza nella Rete Ecologica
- La zona non ha criticità idrauliche ed è fuori dall'area di pericolosità idraulica
- La zona è fuori dal perimetro ANPIL
- Il progetto prevede sostanzialmente il completamento della forma urbana su via P.Nenni con incremento del carico urbanistico non sostanziale rispetto alla situazione già consolidata del quartiere di San Miniato
- Il progetto prevede l'efficienza attiva e per la sostenibilità di approvvigionamento energetico, con l'obiettivo di addivenire a un edificio a zero emissioni BZED.

L'intervento non interferisce con i principali cono prospettici ai fini della tutela del paesaggio percepito ed inoltre:

- E' già presente la pubblica fognatura e la fornitura dei principali servizi a rete
- Il progetto non prevede azioni clima-alteranti
- Il progetto non prevede un aumento significativo di produzione di rifiuti in virtù dell'incremento del carico urbanistico non sostanziale rispetto alla situazione già consolidata del quartiere di San Miniato.

Partecipazione, garante della comunicazione

La **partecipazione** avverrà mediante

- trasmissione degli elaborati agli enti individuati anche nel procedimento di VAS
- pubblicazione sul sito web del comune dei documenti
- pubblicazioni su sito web ufficiale del comune.

SINTESI DELLA COERENZA.

Da quanto analizzato rispetto ai piani\programmi vigenti non si individuano elementi di contrasto con le rispettive norme ritenendo coerente l'intervento a tutte le discipline analizzate.

Le azioni e gli obiettivi sottolineati sono quelli in cui si esprime la massima coerenza e finalità dei vari piani. Quanto in valutazione prevede un lieve incremento del carico urbanistico come già previsto nella strumentazione previgente per l'area di San Miniato.

07- IL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE (VAS).

07.1 - ANALISI PRELIMINARE DEL CONTESTO AMBIENTALE: ANALISI GENERALE DELLE POTENZIALITA' E CRITICITA' DEL TERRITORIO COMUNALE.

Le informazioni utilizzate per l'analisi preliminare del contesto ambientale risultano quelle evidenziate nelle valutazioni del P.S., del R.U. e del più recente procedimento di variante del P.O. e del P.S del 2023.

L'analisi di questi documenti, insieme a quanto emerso dalle indagini e da quanto evidenziato dai dati disponibili circa i principali elementi di criticità del territorio, permette di definire quali elementi di indagine risultino di interesse, anche potenzialmente, per le fasi successive della VAS. Il tutto coerentemente alla procedura di VAS promossa nell'ambito della variante del 2023.

07.1 - OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'.

Di seguito si riportano i principali obiettivi di sostenibilità che ispirano le scelte **pianificatorie** del Comune e che si concretizzano in azioni e interventi nell'ambito delle previsioni del progetto edilizio oggetto della presente VAS:

Fattori ambientali	Obiettivi di sostenibilità ambientale
CLIMA	Ridurre inquinamento da gas serra
ARIA	Riduzione inquinamento atmosferico- Emissioni in atmosfera
	Utilizzazione di fonti energetiche a basso impatto
RUMORE	Riduzione inquinamento acustico
ACQUA	Uso sostenibile della risorsa idrica
	Trattamento acque reflue
ENERGIA	Risparmio energetico
	Produzione di energia da fonti alternative
INQUINAMENTO LUMINOSO	Ottimizzazione della rete della pubblica illuminazione
ECOSISTEMI E BIODIVERSITA'	Ridurre frammentazione del territorio
	Migliorare la qualità ecologica
	Aumentare la superficie forestale
	Promuovere l'Agricoltura urbana
	Promuovere Infrastrutture verdi
SUOLO	Promuovere salvaguardia uso del suolo
	Limitare dissesto idro- morfologico
	Risurre contaminazione
ELETTRO MAGNETISMO	Ottimizzare la gestione energetica
	Ridurre l'inquinamento elettromagnetico- salute umana
MOBILITA'	Ottimizzare le reti e aree di servizio alla rete
	Migliorare le modalità di trasporto, ripartizione modale, parco veicolare
RIFIUTI	Ottimizzare la produzione e Gestione dei rifiuti
FATTORI SOCIO- ECONOMICI	Monitorare la variazione dati socio - demografici
	Monitorare il sistema economico locale (sistema produttivo) e sulle sue tendenze evolutive
	Monitorare l'Economia Turismo/Commercio

	Migliorare l'attrattività e Pendolarismo
SALUTE	Ridurre l'incidentalità stradale
	Valutare gli elementi di Rischio
BENI CULTURALI E PAESAGGIO	Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici
	Tutela e valorizzazione dei beni culturali

Il progetto in valutazione prevede interventi a carattere residenziale, oltre opere accessorie, con aumento di carico urbanistico non significativo rispetto all'edificato preesistente del quartiere di San Miniato ed in virtù del dimensionamento già previsto nell'ambito del Piano Strutturale.

Per questo, non sono individuabili al momento

SIGNIFICATIVI EFFETTI SULLE RISORSE AMBIENTALI E TERRITORIALI.

Il progetto prevede un intervento residenziale ERP con contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione, senza sostanziale incidenza sulle risorse principali e modifica della situazione esistente vista la connotazione del quartiere residenziale di San Miniato ed il tessuto edilizio compatto, con servizi, aree a verde e dotazioni pubbliche in progressivo aumento e qualificazione, coerentemente alle strategie dettate dal P.S. Al fine di non operare Duplicazioni delle Valutazioni come previsto con le procedure definite dalla Legge regionale 10/2010, come modificata dalla LR 6/2012, la Regione persegue la finalità di assicurare che venga effettuata la valutazione ambientale dei piani e dei programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente affinché, attraverso l'integrazione efficace e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo regionale e locale senza incorrere nella duplicazione delle valutazioni come disposto dalle Direttive Europee e dalla legislazione regionale.

Complessivamente l'intervento non prevede impatti sulle risorse riproducibili e non riproducibili del territorio diverse da quelle considerate in sede di Valutazione Ambientale Strategica della recente variante al Piano Operativo e contestuale variante del Piano Strutturale.

07.2 - INDICATORI UTILI PER LA REDAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Di seguito si riportano gli indicatori ambientali funzionali a descrivere l'attuale stato delle risorse anche al fine di monitorarne gli sviluppi a seguito dell'attuazione delle previsioni urbanistiche, coerentemente a quanto indicato nella VAS del Po e variante al P.S.

RISORSE	Fattore ambientale	INDICATORI	Unità di misura	Fonte	Soglie critiche
CLIMA	Inquinamento da gas serra	Emissioni gas serra	Kg e multipli/ sottomultipli	ISPRA – inventario nazionale emissioni in atmosfera	Valori normativi

		Emissioni di sostanze inquinanti (totali e settoriali):	Kg e multipli/ sottomultipli	ISPRA- Indicatori aree urbane	Valori normativi
		C6H6, COVNM, NH3			
		Emissioni di altri inquinanti (benzene, PM10, PM2,5, SOx, NOx, Pb) per settore	Kg e multipli/ sottomultipli	ARPAT	Valori normativi
		Numero di installazioni AIA	n.	ISPRA- Indicatori aree urbane	Serie storica
ARIA	Inquinamento atmosferico- Emissioni in atmosfera	<u>Consumi finali di energia per settore (es.: residenziale/industriale)</u>	<u>Ktep</u>	<u>ENEA</u>	<u>Serie storica</u>
		<u>media annuale di materiale PM10 e di biossido di azoto NO2</u>	<u>Kg e multipli/ sottomultipli</u>	<u>stazione di Siena V.le Mario Bracci.</u>	<u>Valori normativi</u>
RUMORE	Inquinamento acustico	Popolazione residente in ciascuna zona acustica	%	Comune	Serie storica
		Sorgenti controllate con superamento dei limiti normativi	n	ARPAT	Serie storica

	Inquinamento corpi idrici superficiali,	Valori SECA dei corsi d'acqua; SEL per i laghi/stagli; SCAS degli acquiferi	classi di qualità	ARPAT	Valori normativi
	Inquinamento acque sotterranee	Valori SCAS degli acquiferi	classi di qualità	ARPAT	Valori normativi
		Prelievi di acqua superficiale e di falda per tipologia di uso	M3 /anno	Acquedotto Fiora s.p.a.	Serie storica
		Consumi idrici (civili, industriali, agricoli)	M3 /anno	Acquedotto Fiora s.p.a.	Serie storica
ACQUA	Acqua erogata per usi autorizzati	L (Ab*giorno)	Acquedotto Fiora s.p.a. ISPRA-Indicatori aree urbane	<230	
				Serie storica	
	Uso sostenibile della risorsa idrica	Acqua fatturata per uso civile domestico	L (Ab*giorno)	Acquedotto Fiora s.p.a. ISPRA-Indicatori aree urbane	<150
					Serie storica
	Perdite nelle reti idriche	%	Acquedotto Fiora s.p.a. ISPRA-Indicatori aree urbane	<20%	
				Serie storica	
Trattamento acque reflue	Carico convogliato in rete fognaria	(ab/eg)	Acquedotto Fiora s.p.a.	Confronto stor Serie storica	
		%	ISPRA-Indicatori aree urbane		

		Carico collettato convogliato in sistemi individuali	ab/eg)	Acquedotto Fiora s.p.a. ISPRA-Indicatori aree urbane	Serie storica
			%		
		Carico depurato/ carico generato di acque reflue	%	Acquedotto Fiora s.p.a. ISPRA-Indicatori aree urbane	Serie storica
ENERGIA	Risparmio energetico	Consumi finali di energia per settore	Ktep	ENEA/ISTAT	Serie storica
		Classe energetica degli edifici	Edifici per classe	Regione/comune	Serie storica
		<u>n. interventi di riqualificazione energetica/anno per singole</u>	<u>n.</u>	<u>Comune/ENEA</u>	<u>Serie storica</u>
		<u>UTOE;</u>			
	Energia da fonti rinnovabili	<u>n. edifici in miglioramento di classe energetica/anno per</u>	<u>n.</u>	<u>Comune/ENEA</u>	<u>Serie storica</u>
		<u>singole UTOE</u>			
		<u>n. edifici per classe energetica/anno.</u>	<u>n.</u>	<u>Comune/ENEA</u>	<u>Serie storica</u>
			KW/anno	ENEA	

		Produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile		Fonti specifiche (es. Atlasole)	Serie storica
INQUINAMENTO LUMINOSO	Stato della rete della pubblica illuminazione	Lunghezza rete	km	Comune	Serie storica
		Apparecchi illuminanti e Tipologia	n.	Comune	Serie storica
ECOSISTEMI E BIODIVERSITÀ	Frammentazione del territorio	Frammentazione del paesaggio (mesh size)	frammentazione (mesh size) fonte EEA Report No 2/2011 -	EEA	Serie storica
		Densità di infrastrutture di trasporto (km rete/kmq)	Km rete/kmq	ADA ISPRA Fonti regionali	Serie storica
	Qualità ecologica	Perdita/incremento superfici naturali (per tipologie)	ha	ISPRA	Serie storica
				Regione/ Comune	
	Superficie forestale	Stato e variazione e variazione per tipologia	ha	ISPRA	Serie storica
				Regione/ Comune	
		Superficie agricola utilizzata	ha	ISPRA Regione/ Comune	Serie storica
	Agricoltura urbana	Aziende biologiche/aziende totali	%	ISPRA Regione/ Comune	Serie storica
		Aziende agricole e/o zootecniche	n	ISPRA Regione/ Comune e	Serie storica

		Orti familiari/SAU	ha	ISPRA	Serie storica
				Regione/ Comune	
		area a verde naturale e verde pubblico sulla superficie comunale	%	ISPRA	Serie storica
				Regione/ Comune	
		Verde pubblico per tipologie	ha	ISPRA	Serie storica
				Regione/ Comune	
Infrastrutture verdi	Verde pubblico pro-capite	Mq/ab	Comune	>9	
				Serie storica	
	Presenza di pianificazione specifica per le aree verdi (censimenti, piani regolamenti)	n.e tipologia	Comune	Valori normativi	
SUOLO	Uso del suolo	Superfici e per classi di uso del suolo	Kmq per classe	ISPRA	Serie storica
				Regione/ Comune	
		Cave (attive e cessate)	N e mq	Regione/ Comune	Serie storica
		Superficie impermeabile	% di superficie impermeabile	ISPRA	Serie storica
				Regione/ Comune	
Nuovo suolo consumato	mq	ISPRA	Serie storica		
		Regione/ Comune			
Indice di dispersione Urbana- IDU	n.	ISPRA/ Comune	Serie storica		

	Dissesto idro-morfologico	(Rapporto tra aree ad alta densità e aree ad alta e bassa densità. Descrive la dispersione attraverso la variazione di densità di urbanizzazione.)			
		Popolazione esposta al rischio di frane e alluvioni	n. ab	Autorità di bacino/ Comune	Serie storica
		Eventi franosi e alluvionali	n.	Autorità di bacino/ Comune	Serie storica
	Contaminazione	n. e distribuzione di siti contaminati e bonificati	n	Regione-SISBON	Serie storica
ELETTRICI MAGNETICI SMO	Gestione energetica	Sviluppo in linee elettriche	km	TERNA/Comune	Serie storica
		Stazioni elettriche/cabine	N per tipologia	TERNA/Comune	Serie storica
	Inquinamento elettromagnetico- salute umana	Impianti RTV e SBR attivi	N per tipologia	Comune	Serie storica
		Densità impianti SBR	n/km2	Comune	Serie storica

		Popolazione in fasce di rispetto	n.	Comune	Serie storica
		Superamento di valori di riferimento per elettrodotti, per stazioni RTV e per stazioni SBR	n.	ARPAT/Comune	Valori normativi
MOBILIT A'	Reti e aree di servizio alla rete	Estensione della rete per tipologia (comprese piste ciclabili e percorsi pedonali)	Km per tipologia	Comune	Serie storica
		Aree con limitazioni: Aree pedonali, Zone 30, ZTL	Kmq per tipologia	Comune	Serie storica
		Offerta della sosta: stalli per tipologia (Stalli di sosta a pagamento su strada; Stalli di sosta in parcheggi di scambio)	n. per tipologia	Comune/ Società di gestione	Serie storica

	Modalità di trasporto, ripartizione modale, parco veicolare	Veicoli per tipologia	N per tipo/ pro-capite	ACI	Serie storica
		Utilizzo del trasporto pubblico	n. Passeggeri annui per abitante	ISTAT	Serie storica
RIFIUTI	Produzione e Gestione dei rifiuti	Per tipologia e pro-capite	Kg pro-capite	ISPRA-Catasto dei rifiuti	Serie storica
		Raccolta differenziata	%	ISPRA-Catasto dei rifiuti	<70%
		Quota pro-capite rifiuti attribuibili al turismo	t	ISTAT	Serie storica
FATTORI SOCIO-ECONOMICI	Società Variazione dati socio-demografici	Popolazione residente e variazioni con dettaglio territoriale	n.	ISTAT/ Comune	Serie storica
	Economia: Sistema economico locale (sistema produttivo) e sulle sue tendenze evolutive.	Demografie d'impresa: Imprese, aziende e addetti per tipologia	n.	ISTAT/ Camera di Commercio	Serie storica

		Intensità turistica	n	Osservatori o turistico- Comune	Serie storica
		Esercizi ricettivi per tipologia	n.	Osservatori o turistico- Comune	Serie storica
		posti letto	n.	Osservatori o turistico- Comune	Serie storica
	Economia Turismo	Presenze	n	Osservatori o turistico- Comune	Serie storica
	Economia Commercio	Superfici al commercio per tipologia	Mq per tipologia	Comune/ Camera di commercio	Serie storica
	Economia: Attrattività e Pendolarismo	Indice di centralità	n.	ISPRA su dati ISTAT	Serie storica
	SALUTE	Incidentalità stradale	Incidenti stradali	N	ISPRA/ Comune

		Utenti deboli sulla strada	N. morti/feriti	ISPRA/ Comune	Serie storica
	Elementi di Rischio	Aziende a Rischio di Incidente Rilevante	N	ARPAT/ Comune	Serie storica
BENI CULTURALI E PAESAGGIO	Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici	Interventi in Ambiti paesaggistici tutelati	n.	Comune	Serie storica
		Interventi su Beni dichiarati d'interesse culturale e vincolati da provvedimento	n.	Comune	Serie storica
	Tutela e valorizzazione dei beni culturali	Interventi in Aree archeologiche vincolate	n.	Comune	Serie storica
		Interventi sul PEE per tipologia	n.	Comune	Serie storica

Ai fini del monitoraggio, coerentemente alla VAS del PS e PO, sarà auspicabile procedere nell'ambito di appositi protocolli d'intesa con gli enti gestori servizi e con le agenzie territoriali, al fine di individuare indicatori popolabili ed aggiornabili eventualmente alternativi a quelli precedentemente indicati.

07.3 - STRUTTURA E CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE (RA)

I contenuti del Rapporto Ambientale derivano direttamente dai disposti dell'allegato 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i.. Quindi nel R.A. saranno dettagliatamente illustrati i contenuti e gli obiettivi, le compatibilità ambientali e le modalità per il monitoraggio, in base all'art. 24 comma 1) lettera d) della L.R.T. n. 10 del 2010 e s.m.i. La struttura del rapporto ambientale e l'indice del Rapporto Ambientale, secondo quanto disposto

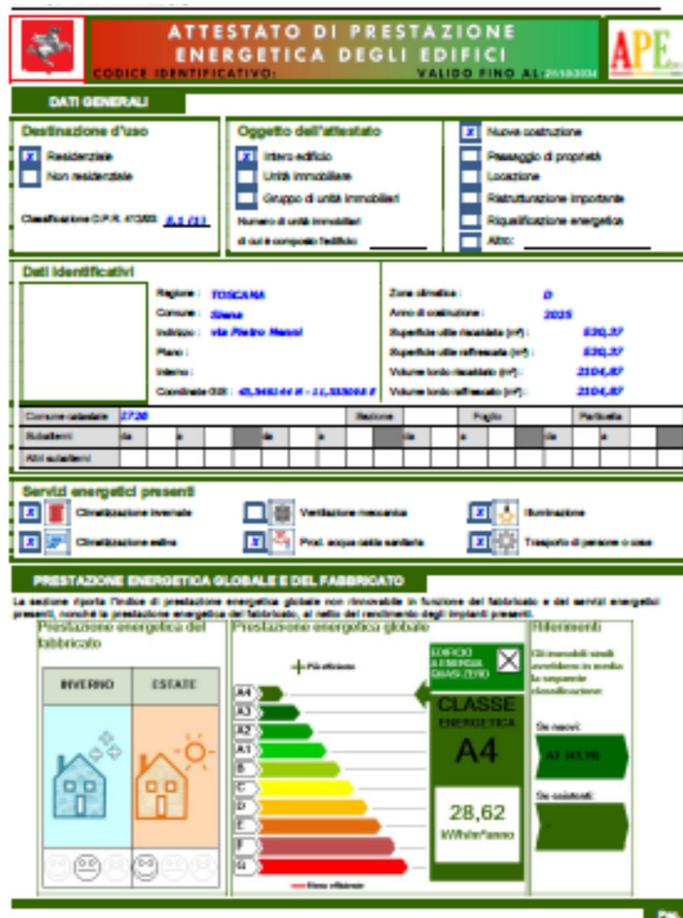
nell'Allegato 2 della L.R.T. n. 10 del 2010:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del R.U. in rapporto con la pianificazione sovraordinata;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del R.U.;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente pertinente al R.U.;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al R.U.;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del R.U.;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del R.U. proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

07.4 - POSSIBILI MISURE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE A SEGUITO DELL'ATTUAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO ERP

Nel Rapporto ambientale saranno fornite indicazioni aggiuntive di compatibilità ambientale degli interventi. Le informazioni fornite, frutto della considerazione di tutte le variabili ambientali utilizzate nella valutazione faranno riferimento a:

- valutazione di significatività degli effetti;
- definizione di possibili indirizzi di compatibilità o compensazione.



Simulazione APE (estratto progetto di fattibilità)

Si specifica fin da adesso che il progetto, fin dalla fase di prima fattibilità e ideazione, si è incentrato sull'analisi energetica eseguita al fine di massimizzare, attraverso interventi sull'involucro edilizio e sulle componenti impiantistiche, lo sfruttamento delle fonti di energia rinnovabili. La progettazione dell'intervento è stata orientata alla definizione dei processi dediti all'ottimizzazione della qualità energetica, impiantistica ed architettonica dell'edificio oggetto di intervento. Il progetto mira a raggiungere la massima classe energetica ossia "A4", con ottimale esito sia in termini di prestazione energetica del fabbricato che emissioni Co2. Inoltre, si evidenzia l'impatto sulle risorse tramite i parametri per la copertura dei consumi, del fabbricato, da fonti rinnovabili secondo D.Lgs 199 del 8.11.2021:

Copertura totale da fonte rinnovabile **65,21 %**
 Copertura acqua sanitaria da fonte rinnovabile **72,07 %**
 Potenza elettrica installata **13,81 kW**

07.5 - LE RAGIONI DELLA SCELTA DELLE ALTERNATIVE INDIVIDUATE

La valutazione delle alternative, la scelta e le motivazioni di tale scelta saranno implementate nel Rapporto Ambientale. Nel presente documento sono stati delineati gli obiettivi strategici e le relative macro azioni da rendere efficaci con l'attuazione del Progetto oggetto di variante urbanistica a rettifica del P.O vigente.

07.6 - LE INDICAZIONI SULLE MISURE DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

L'impostazione del sistema di monitoraggio degli effetti significativi sarà oggetto dei contenuti del Rapporto ambientale. Il sistema, oltre che comprendere la definizione degli indicatori, dovrà comprendere anche le responsabilità e le risorse necessarie per la sua attuazione.

07.7 - SINTESI NON TECNICA.

La sintesi non tecnica verrà redatta nella fase successiva e a conclusione della stesura del Rapporto ambientale come prevede il comma 4 dell'art. 24 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., e sarà strutturata sotto forma di fascicolo a indipendente per favorirne la consultazione da parte del pubblico. In tal senso il documento sintetizzerà quanto sviluppato nel Rapporto ambientale con un linguaggio non tecnico e non specialistico.

08- SOGGETTI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO NELLA PROCEDURA DI VAS

La consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale è uno strumento fondamentale per garantire la trasparenza e la correttezza del processo di VAS, le cui potenzialità possono essere valorizzate da un rapporto dialettico e aperto con l'Amministrazione Comunale. L'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS e del Responsabile del Procedimento individua i seguenti soggetti istituzionali (suggerimento del Proponente in base a quanto previsto nel documento VAS della variante al P.S. e P.O.):

Soggetti competenti in materia ambientale (SCA)

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Regione Toscana
- Regione Toscana, Genio Civile di Siena
- Provincia di Siena
- ARPAT
- Autorità Idrica Toscana - Conferenza territoriale n.6 Ombrone (ex Consorzio ATO 6 Ombrone)
- Azienda U.S.L. Toscana Sud Est

Principali Fornitori di servizi (altri soggetti interessati)

- ENEL Distribuzione S.p.a.
- Terna S.p.a.
- Consorzio Terrecablate
- Centria s.r.l. / Estra S.p.a.
- Telecom Italia
- Acquedotto del Fiora S.p.a.
- SEI Toscana S.r.l.
- Ato Rifiuti Toscana Sud
- Tiemme S.p.a. - Servizi per la Mobilità
- Snam Rete Gas

08 ALLEGATO I LR 10/2010: CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DEL PROGETTO DA ASSOGGETTARE A VARINATE AL P.O.

CRITERIO	DOMANDA	RISPOSTA
<p>CRITERIO 1</p> <p>Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</p>	in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	<i>Il progetto proposto non costituisce quadro di riferimento per altri progetti o attività presenti nella medesima UTOE trattandosi di intervento legato a edificazione di edificio ERP in zona densamente abitata e dotata di servizi e spazi pubblici. Non costituisce quadro di riferimento per quanto riguarda altri progetti sia per quanto riguarda l'ubicazione, natura dell'intervento, le condizioni operative e la ripartizione delle risorse (in particolare suolo, acqua, aria, produzione rifiuti.)</i>
	in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	<i>Quanto in valutazione è di minima entità rispetto al contesto di riferimento ossia quartiere residenziale popoloso, con elevata densità abitativa e servizi pubblici diffusi. Non interferisce quindi in maniera sostanziale con il bilancio delle volumetrie disponibili dagli atti di pianificazione e governo del territorio succedutesi nel tempo in maniera (coerente dimensionamento PS per la destinazione residenziale nell'UTOE Le Scotte).</i>
	la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	<i>Il progetto ERP permetterà di perseguire gli obiettivi di sviluppo sostenibile e quanto realizzato sarà adeguato per soddisfare i criteri di risparmio energetico previsti dalla vigente legislazione</i>
	problemi ambientali relativi al piano o programma	<i>Non si riscontrano problemi ambientali significativi</i>
	la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	<i>rilevanza minima</i>

CRITERIO	DOMANDA	RISPOSTA
CRITERIO 2 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi	probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	<i>Il progetto non evidenzia probabilità di impatto negativo sulle risorse ambientali, territoriali e paesaggistiche</i>
	carattere cumulativo degli impatti; •natura transfrontaliera degli impatti	<i>Il progetto non evidenzia probabilità di impatto negativo sulle risorse ambientali, territoriali e paesaggistiche né tantomeno loro carattere cumulativo o transfrontaliero</i>
	rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	<i>Il progetto non produce rischi sulla salute umana</i>
	entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	<i>Il progetto propone trasformazioni infinitesime a scala territoriale e irrilevanti rispetto alla popolazione comunale</i>
	valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; - dell'utilizzo intensivo del suolo; impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	<i>Quanto in valutazione è configurabile in un intervento a ridotta scala edilizia; non è interferente con paesaggi protetti.</i>

09 CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi sopra effettuate, considerato che il quanto in valutazione risulta praticamente a “saldo zero”, va nuovamente sottolineato che L’Autorità Competente in materia di VAS dispone già di un approfondito studio valutativo delle componenti ambientali relativi al Piano Strutturale e Piano Operativo.

Visto che quanto in valutazione è coerente ai piani\programmi sovraordinati e che essa e non comporta aggravio dello stato delle risorse dell’ambiente, in particolare per quanto riguarda il consumo di suolo (intervento già inserito nel perimetro del centro abitato del comune di Siena), di acqua, né produce aumento della produzione di rifiuti assimilabili ai RSU o RSNP o RSP, non produce alterazioni o riduzione di superfici boscate; non interferisce con siti di rilevante valore ecologico, ambientale o paesaggistico o inseriti nella Rete Natura 2000 o in altri siti regolati da specifica legislazione; è completamente in linea al Protocollo di Kyoto e a tutti i protocolli di protezione dell’ambiente, questo documento è stato redatto ai fini dell’espletamento della procedura prevista dalle citate leggi ai fini della verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 22 della LR 10/2010 e s m e i.

Alla luce di quanto esposto nel presente Documento Preliminare

- **visto che non si rilevano in fase preliminare impatti e\o incidenze sulle risorse ambientali del territorio,**
- **visto che per la variante proposta risulta verificata sia la coerenza interna ed esterna agli strumenti sovraordinati sia i dimensionamenti e le destinazioni d' uso rispetto al Piano Strutturale, Piano Operativo, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale e alla vigente legge urbanistica regionale**

si propone che:

quanto in analisi sia escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Siena, 28/11/2024

Il tecnico valutatore

Arch. Enrica Burroni