

Piano Operativo

COMUNE DI SIENA



Progettista

Arch. Marco Vannocci

Gruppo di progettazione

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

Sistema Informatico Territoriale

Geom. Gabriele Comacchio
Geom. Francesca Vallerani

Il Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott. Guido Collodel

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Giuliani

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

DOCUMENTO DI VARIANTE - ADOZIONE

ART. 32 L.R.T. 65/2014

Aprile 2025

Premessa

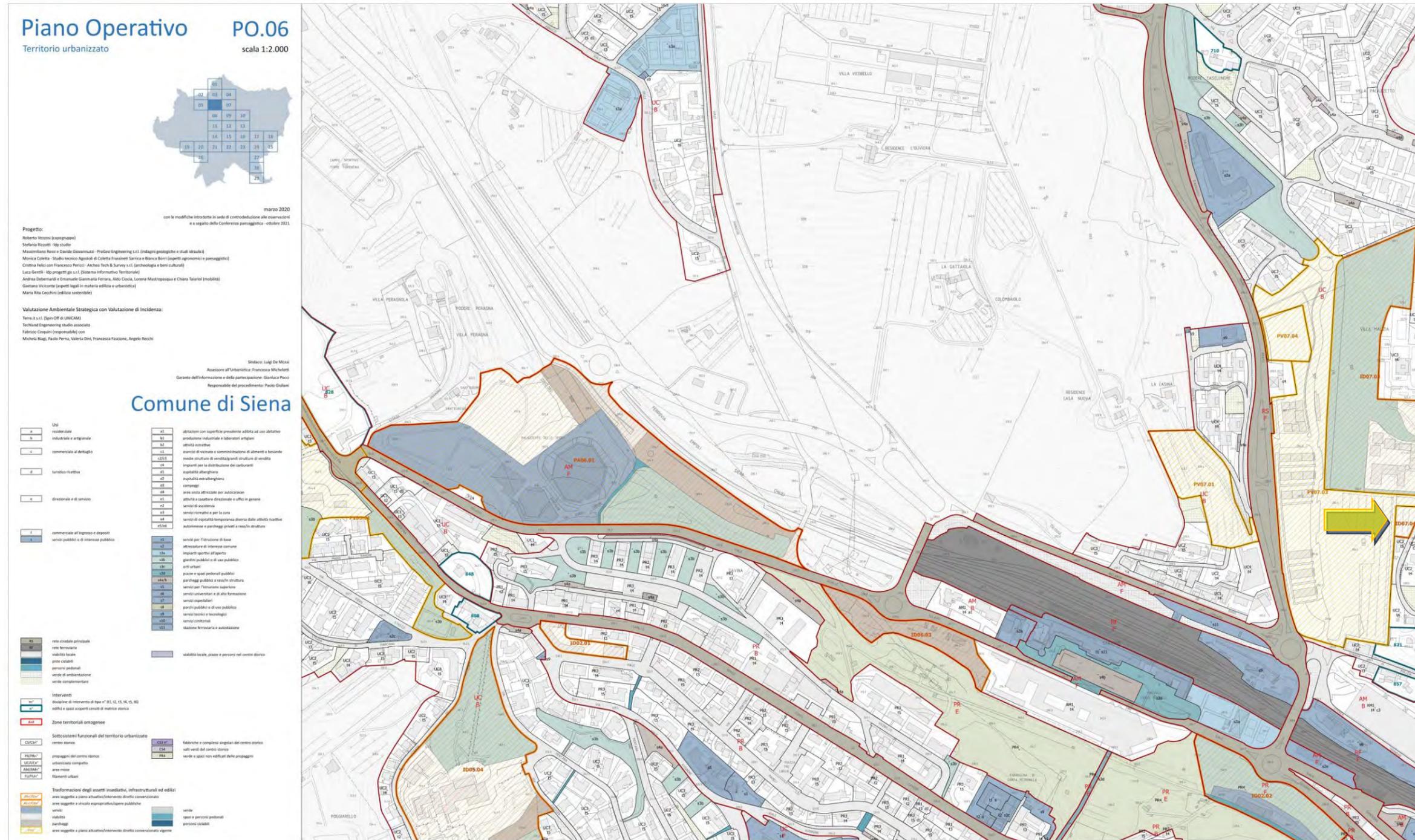
La proposta di variante semplificata al Piano Operativo è riferita a n.6 aree destinate ad intervento diretto:

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

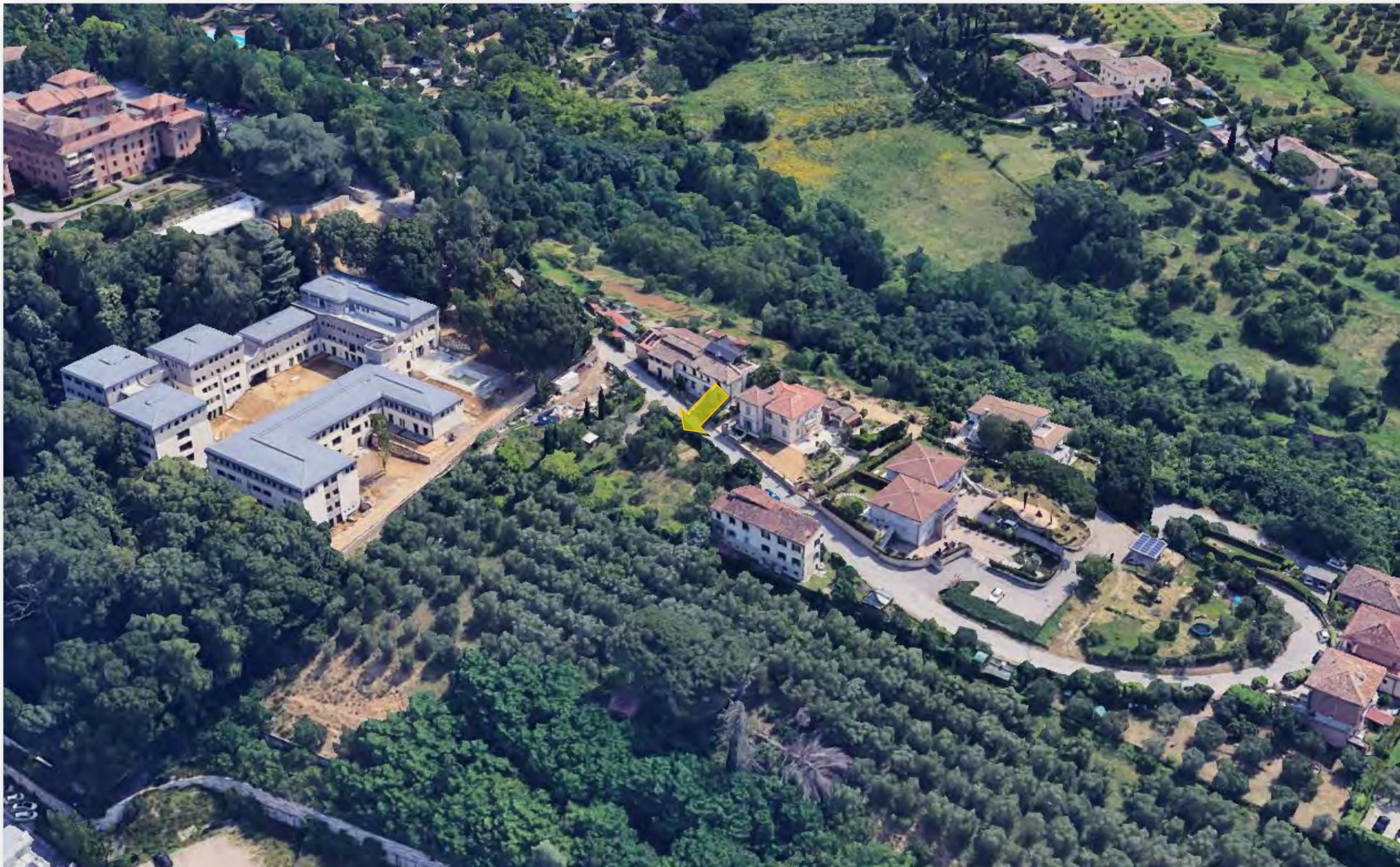
Art. 148 - Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Malizia (ID07.04)

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

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











ottobre 2019 copyright ASEA - Università Spagnola di Poggoreo (Firenze) con il patrocinio del Comune di Poggoreo

ottobre 2019 copyright ASEA - Università Spagnola di Poggoreo (Firenze) con il patrocinio del Comune di Poggoreo



Motivazioni della richiesta di variante

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

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

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

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

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

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

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

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

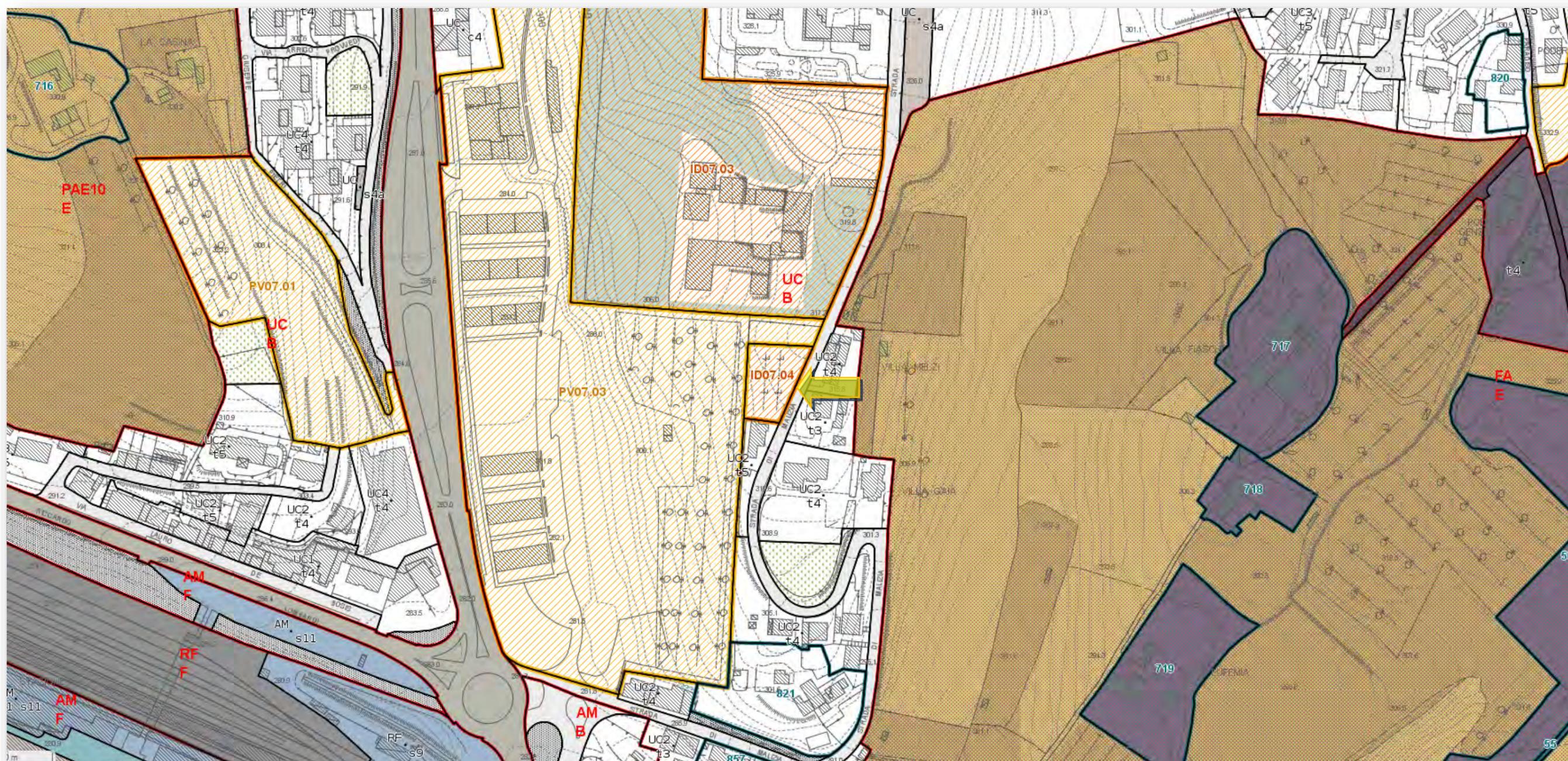
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.

4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche:

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



Proposta di variante

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

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

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

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

numero piani fuori terra massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 20%

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

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

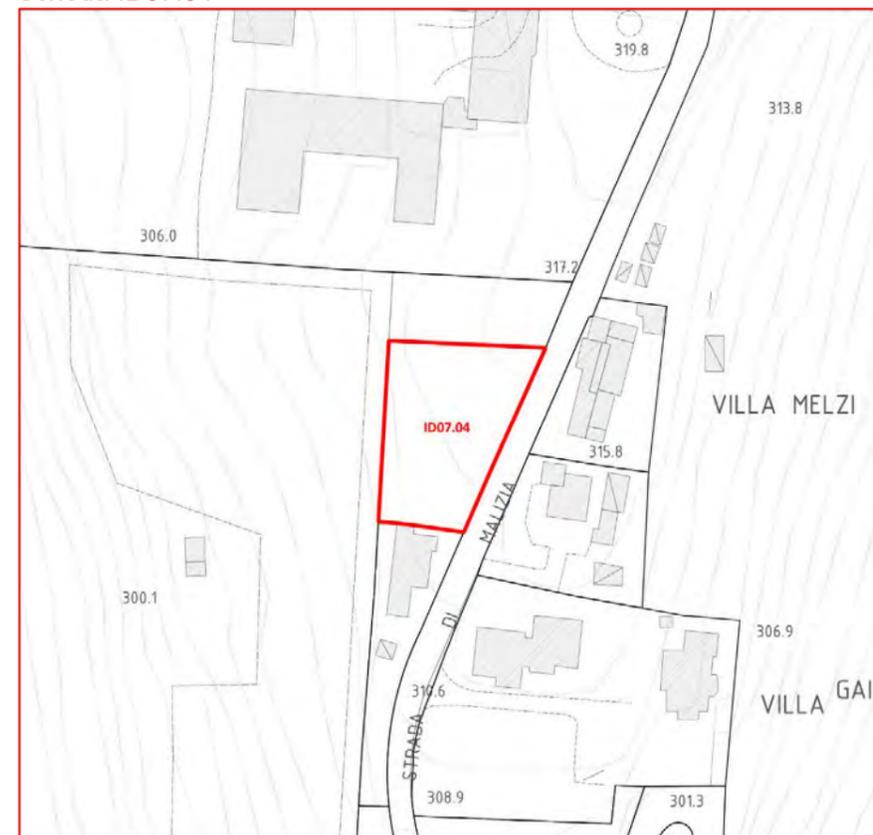
4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche:

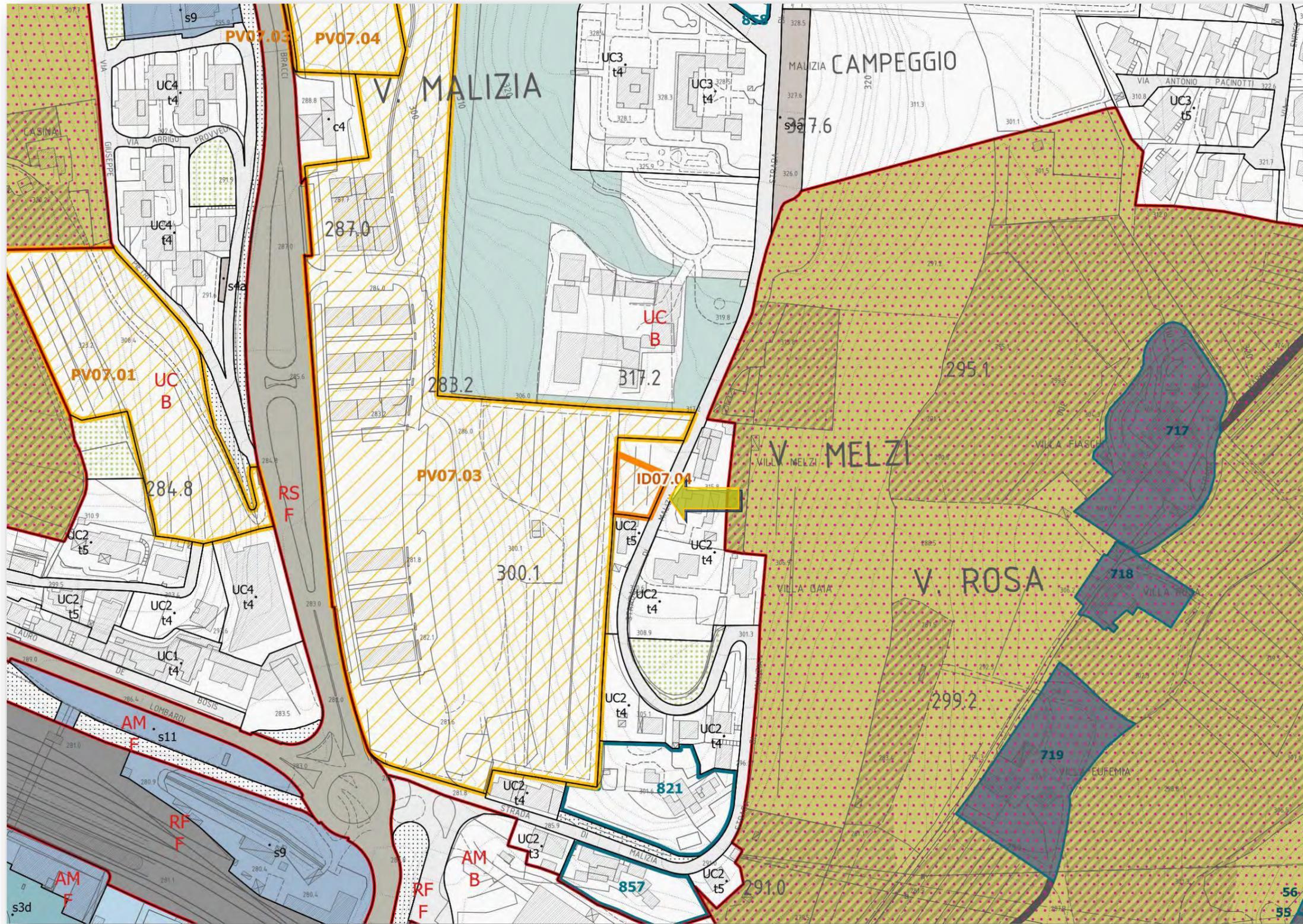
La nuova edificazione dovrà essere per quanto possibile arretrata rispetto alla Strada di Malizia, in modo da non interferire con le visuali che si aprono dal crinale.

Scheda ID07.04



Scheda ID07.04 modificata:



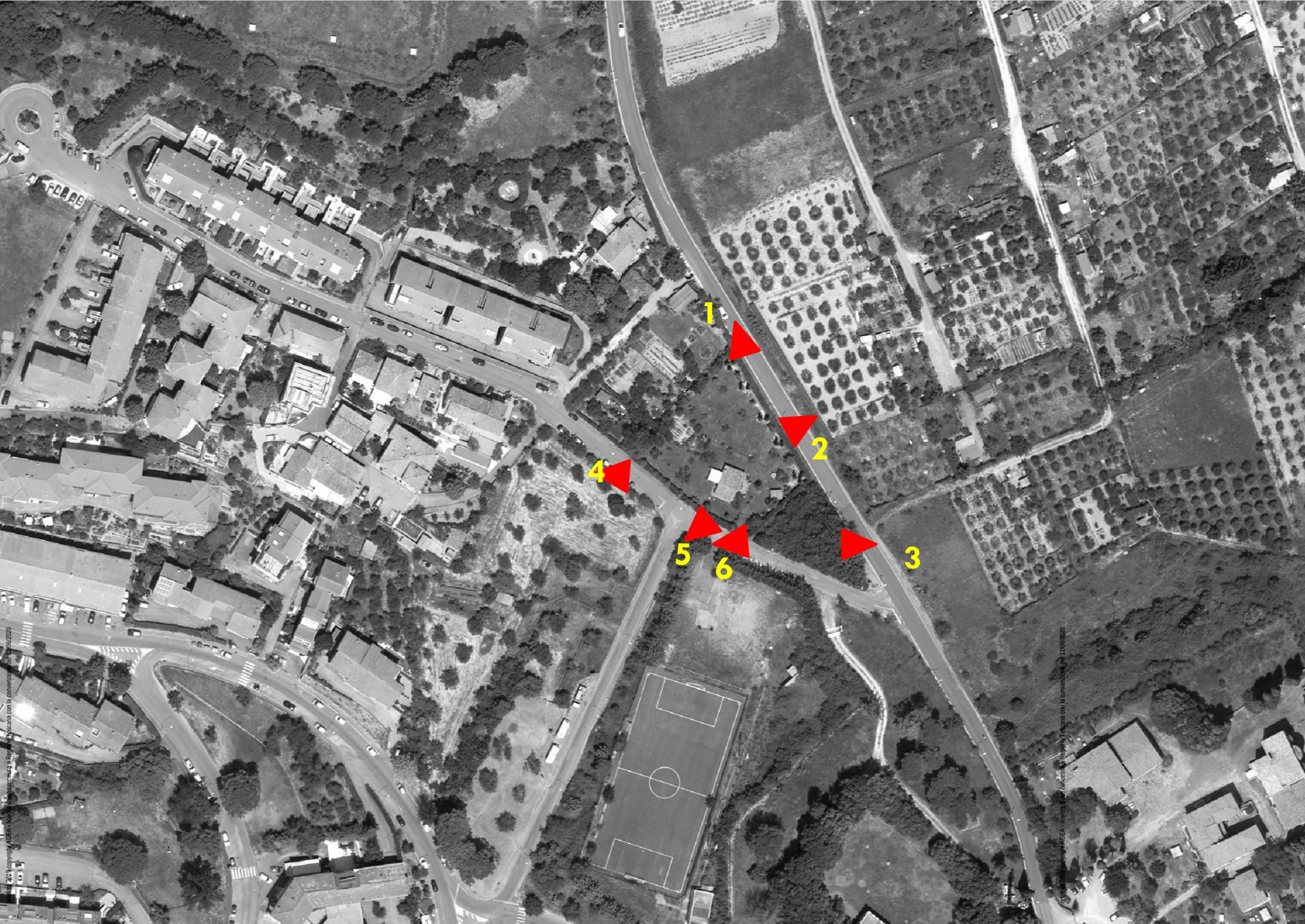




© 2013 copyright AEEA - tutti i diritti sono riservati e sono concessi a Rezia Toscana con la convenzione del 12/06/2020

© 2013 copyright AEEA - tutti i diritti sono riservati e sono concessi a Rezia Toscana con la convenzione del 12/06/2020









Motivazioni della richiesta di variante

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

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

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

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

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

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

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

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

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

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

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

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

[...]

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

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

2. Dimensionamento:

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

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche:

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

Schema di riferimento:

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



Proposta di variante

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

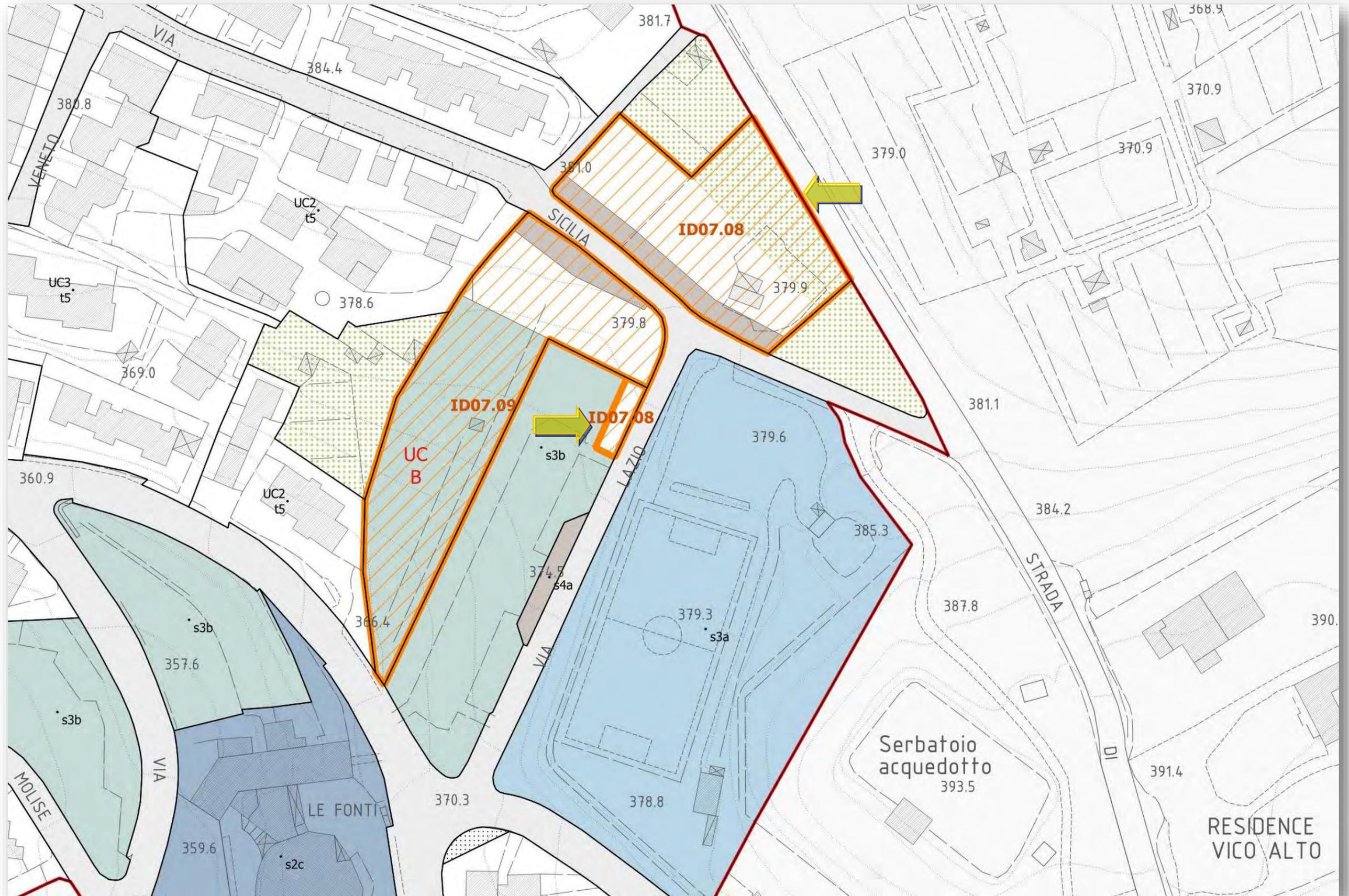
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato. **L'intervento è subordinato alla cessione a uso gratuito delle particelle o parti che di esse ricadono sulla fascia stradale poste in Via Sicilia.**

4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche:

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



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

ID07.09, situato in Via di Sicilia e in Via Lazio, Vico Alto. Per errori materiali saranno eliminate dalla scheda le aree n. 5 “ampliamento del giardino pubblico esistente”, n.6 “parcheggio pubblico esistente” e l'alberatura lungo Via Lazio, in quanto esterne al perimetro della scheda ID07.09. L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014 dal Piano Strutturale, pertanto è possibile dare corso ad una variante semplificata al PO, approvato con deliberazione n.216 del 25.11.2021, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/201





Copyright ASCE. For personal use only; all rights reserved. Downloaded from ascelibrary.org by University of California, Berkeley on 05/15/2020

Copyright ASCE. For personal use only; all rights reserved. Downloaded from ascelibrary.org by University of California, Berkeley on 05/15/2020









Motivazioni della richiesta di variante

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

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

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

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici. [...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

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

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

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

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

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

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

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

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

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

[...]

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

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

2. Dimensionamento:

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

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche:

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

Schema di riferimento:

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

L'intervento ha già ottenuto il permesso di costruire ed in fase di realizzazione, la variante di rende necessaria solamente per correggere un errore materiale nello schema di riferimento della scheda ID nelle parti che non comprese nel perimetro di intervento.



Proposta di variante

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

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche:

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



Schema di riferimento

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

Schema di riferimento

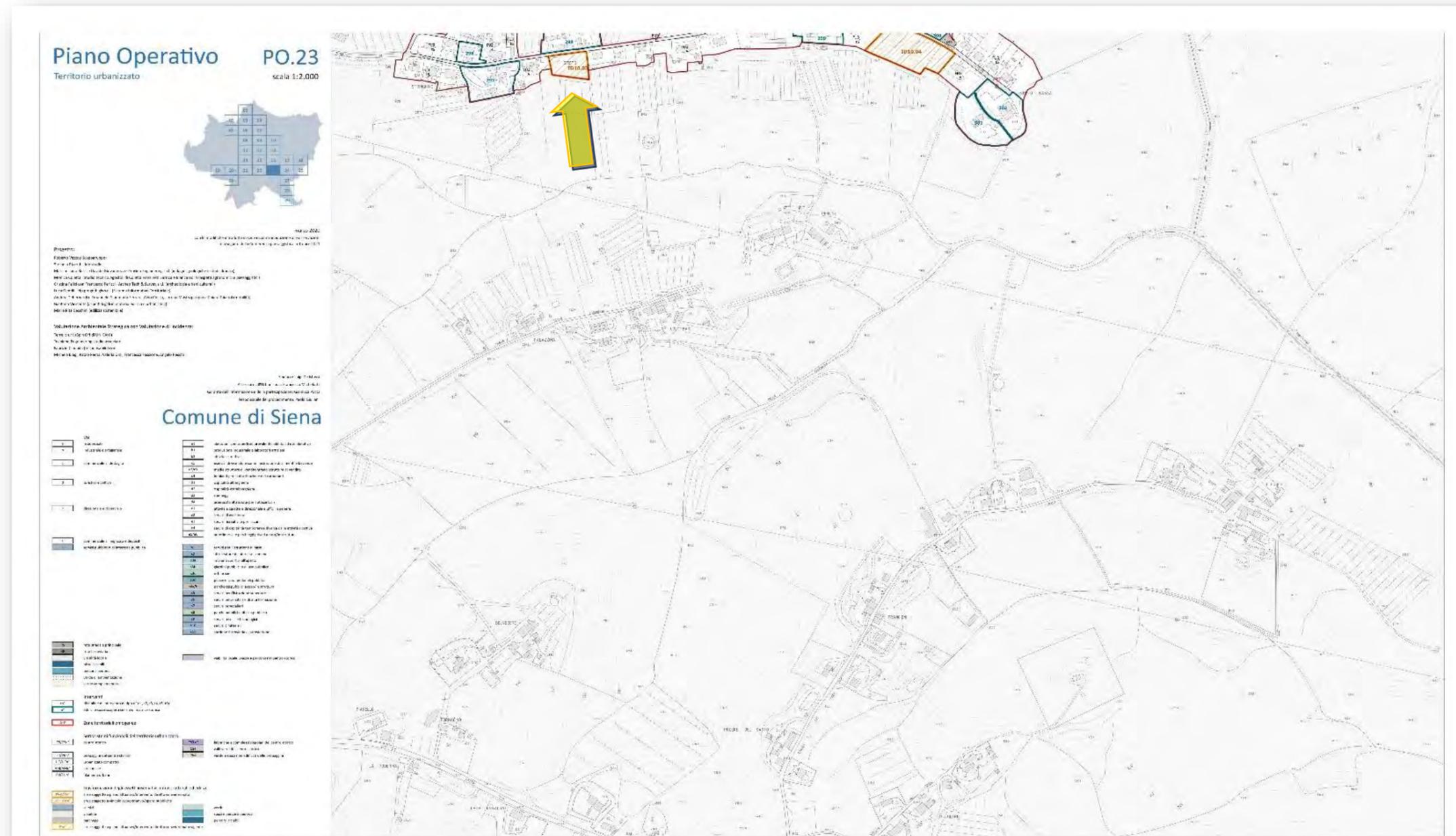
- 1 – area destinata a nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
- 2 – parcheggio pubblico a raso alberato
- 3 – accesso carrabile
- 4 – verde pubblico



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

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

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











Copyright 2019 - Regione Toscana con la convenzione del 12/06/2020.

Copyright 2019 - Regione Toscana con la convenzione del 12/06/2020.



1



2



3



4

Motivazioni della richiesta di variante

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

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

Art. 81 Discipline generali dei Filamenti Urbani (FU)

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

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

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;

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

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

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

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

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

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

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

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

nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

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

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

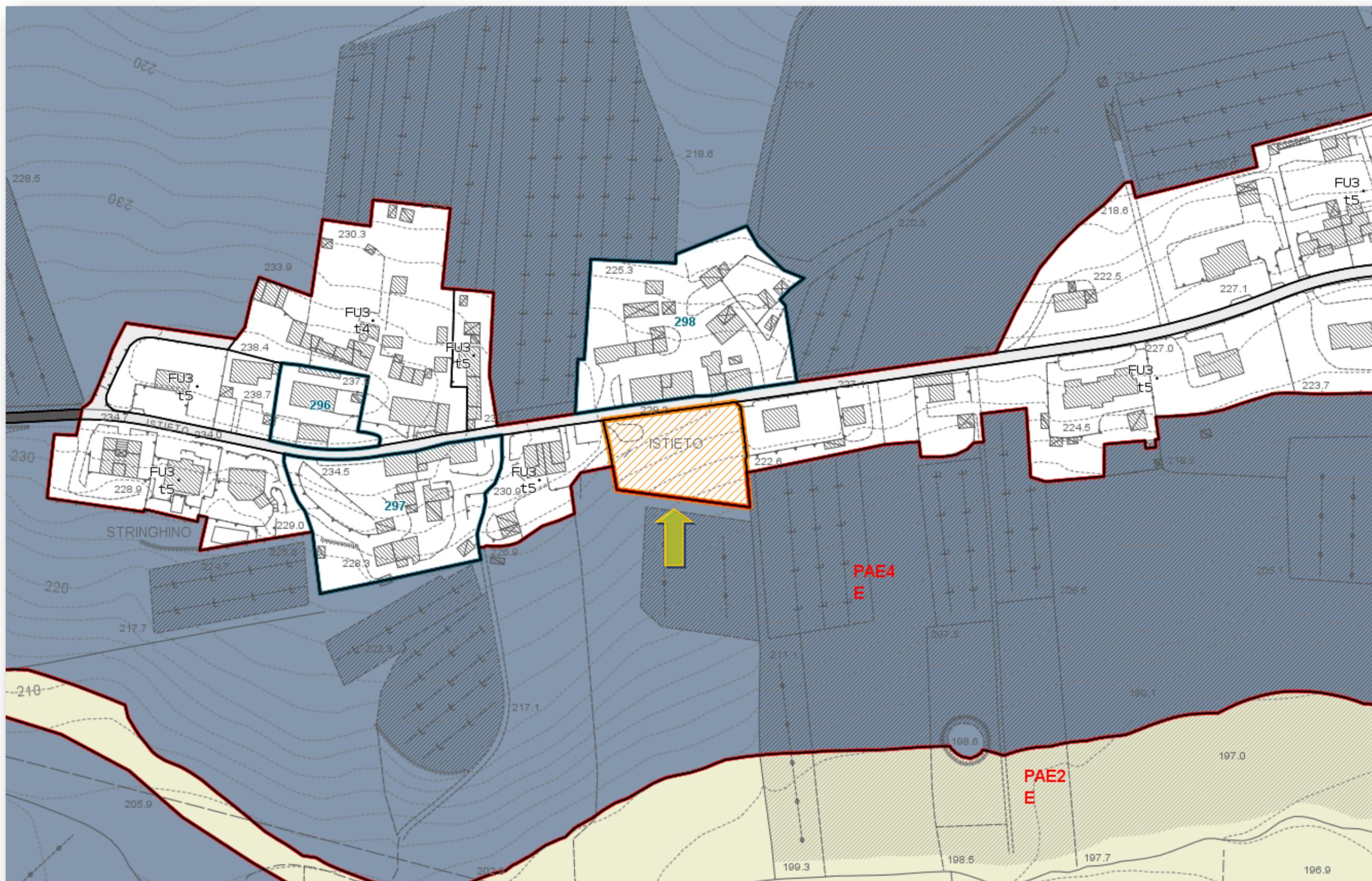
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.

4. Vincoli e tutele:

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

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

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



Proposta di variante

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

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

Superficie edificabile (SE): 180 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 20%

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

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

4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche:

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

Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo.

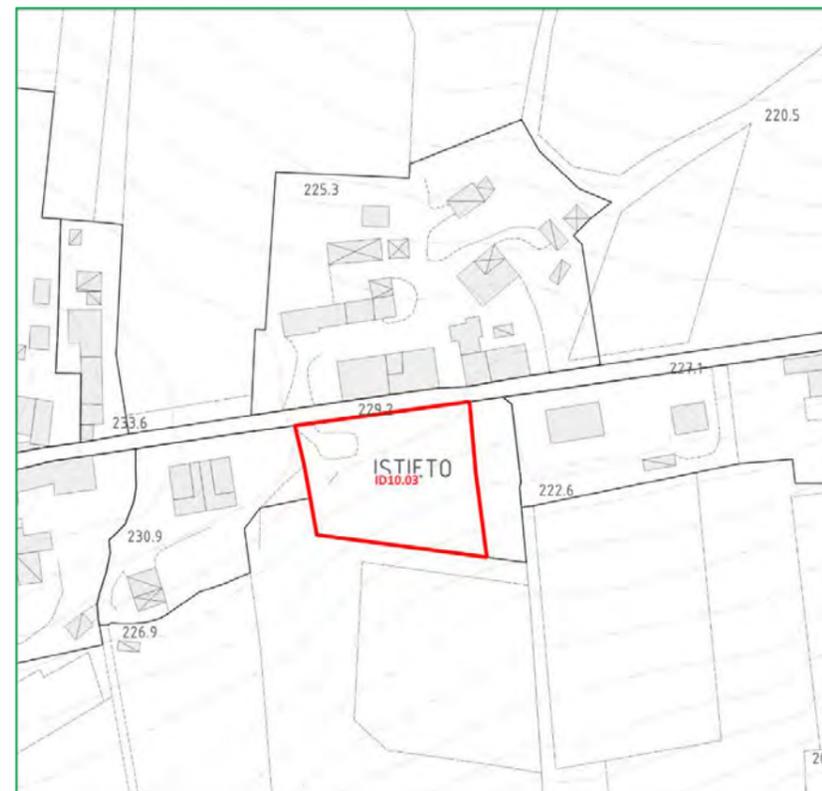
L'impianto di progetto dovrà studiare una disposizione tale da mantenere ampie vedute panoramiche verso la campagna aperta.

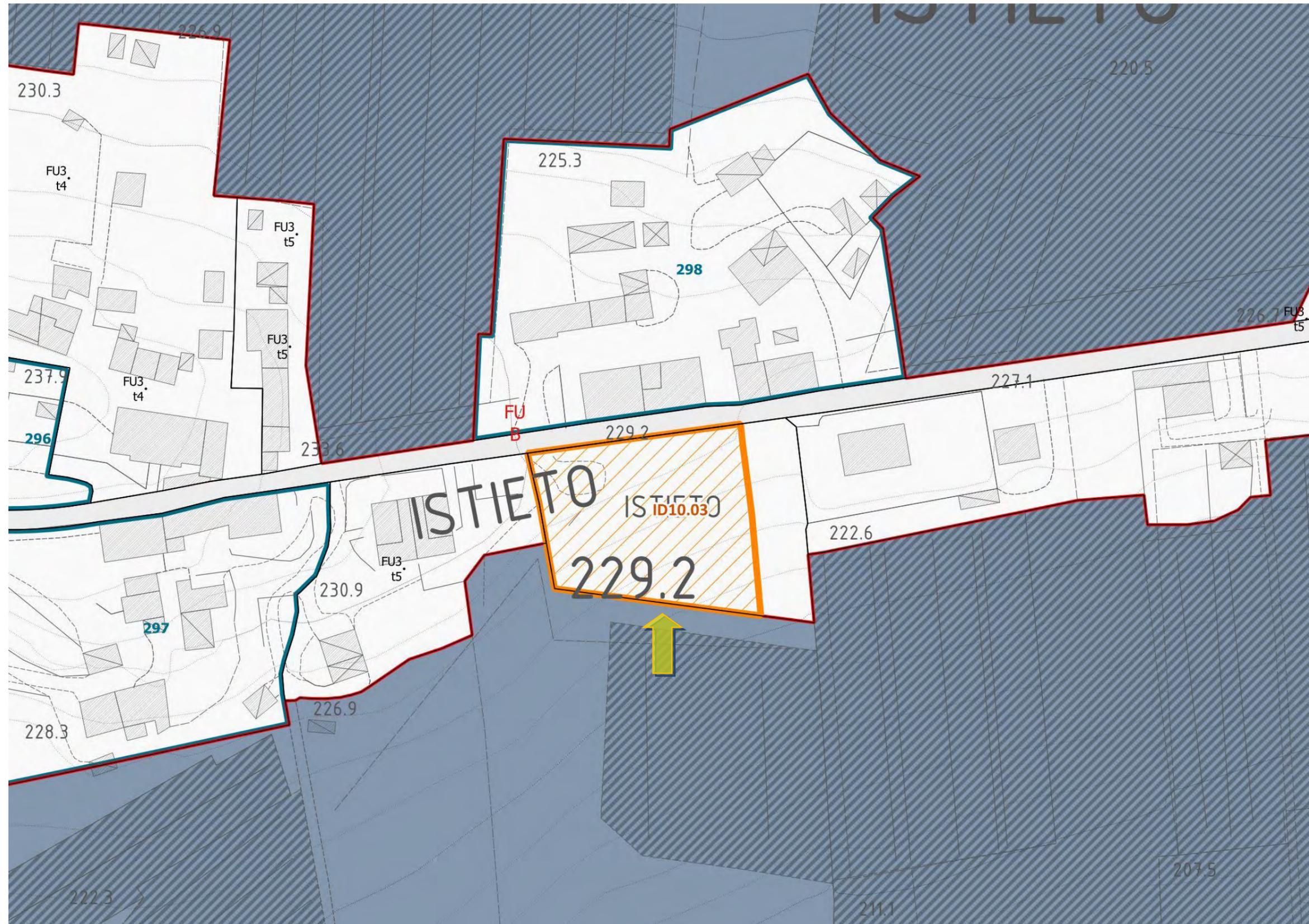
Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale, eliminando eventuali conifere presenti nell'area.

Scheda ID10.03



Scheda ID10.03 modificata:



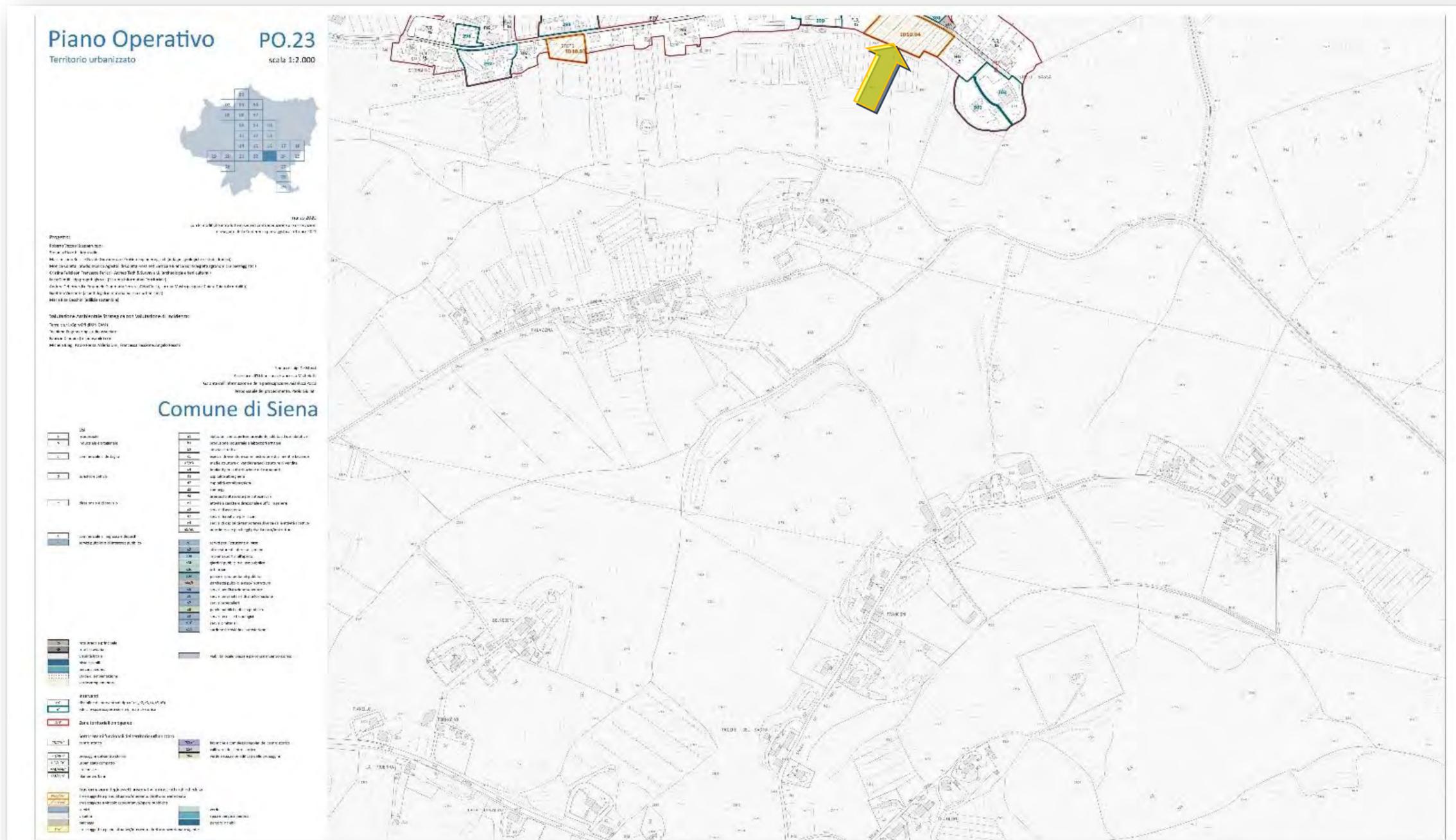


Art. 169 -Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 2 (ID10.04)

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

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

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











Motivazioni della richiesta di variante

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

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

Art. 81 Discipline generali dei Filamenti Urbani (FU)

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

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

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;

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

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

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

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

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

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

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

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

nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

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

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

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

4. Vincoli e tutele:

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

Disposizioni specifiche:

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

Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo.

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

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

essere mantenute per quanto possibile.

Schema di riferimento:

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

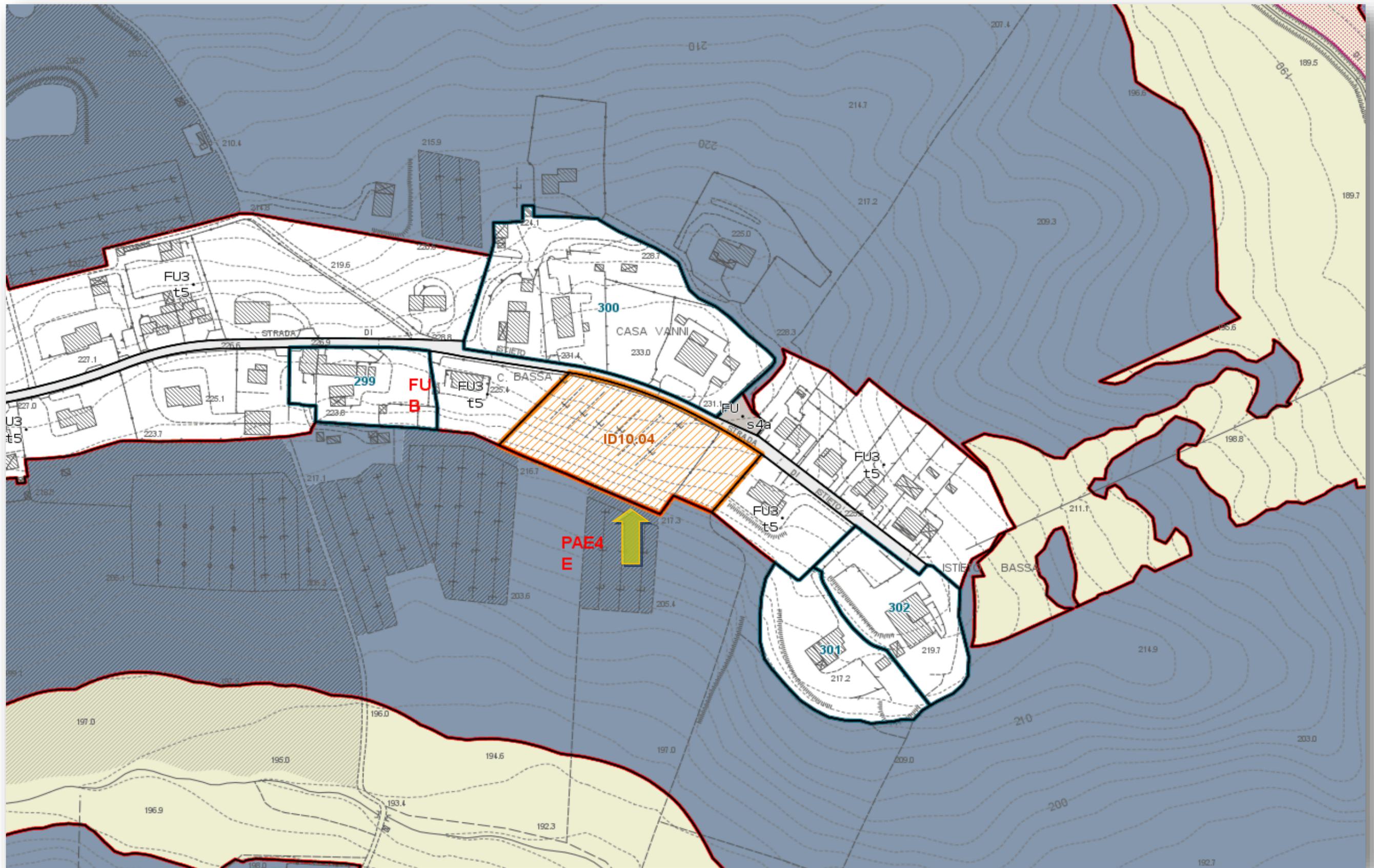
2 - percorso carrabile interno all'area di intervento (tracciato indicativo)

3 - fascia verde di margine verso la campagna

4 - Strada di Istieto

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





Proposta di variante

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

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

4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche:

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

Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo.

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

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

Schema di riferimento:

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

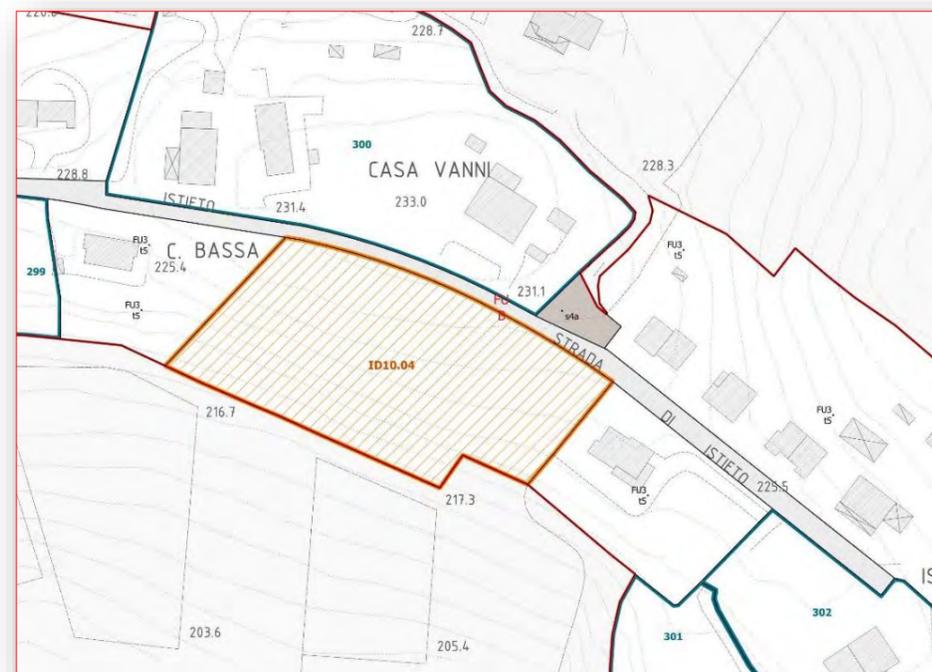
~~2 - percorso carrabile interno all'area di intervento (tracciato indicativo)~~

3 - fascia verde di margine verso la campagna

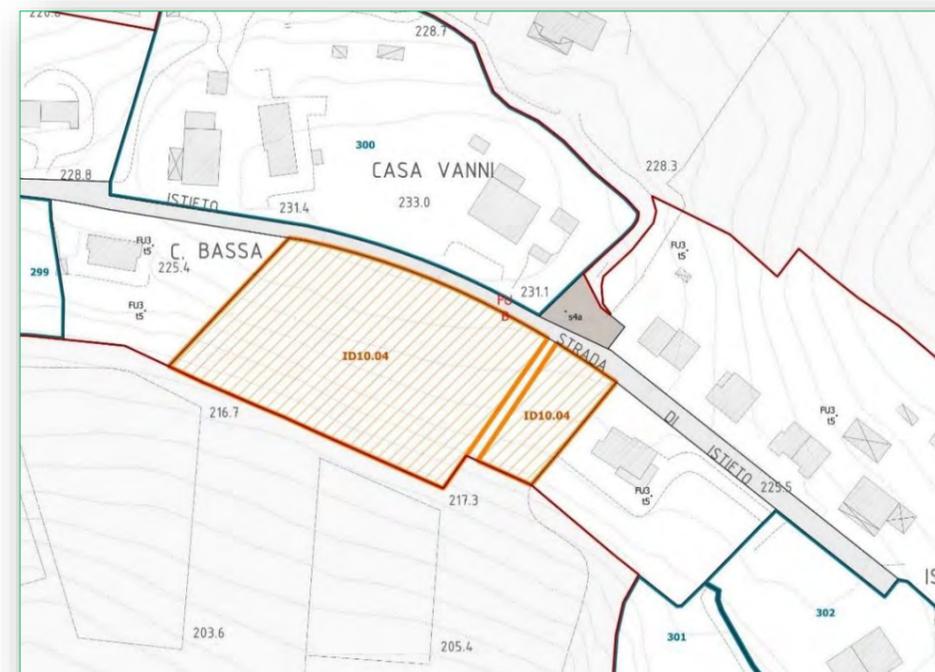
4 - Strada di Istieto

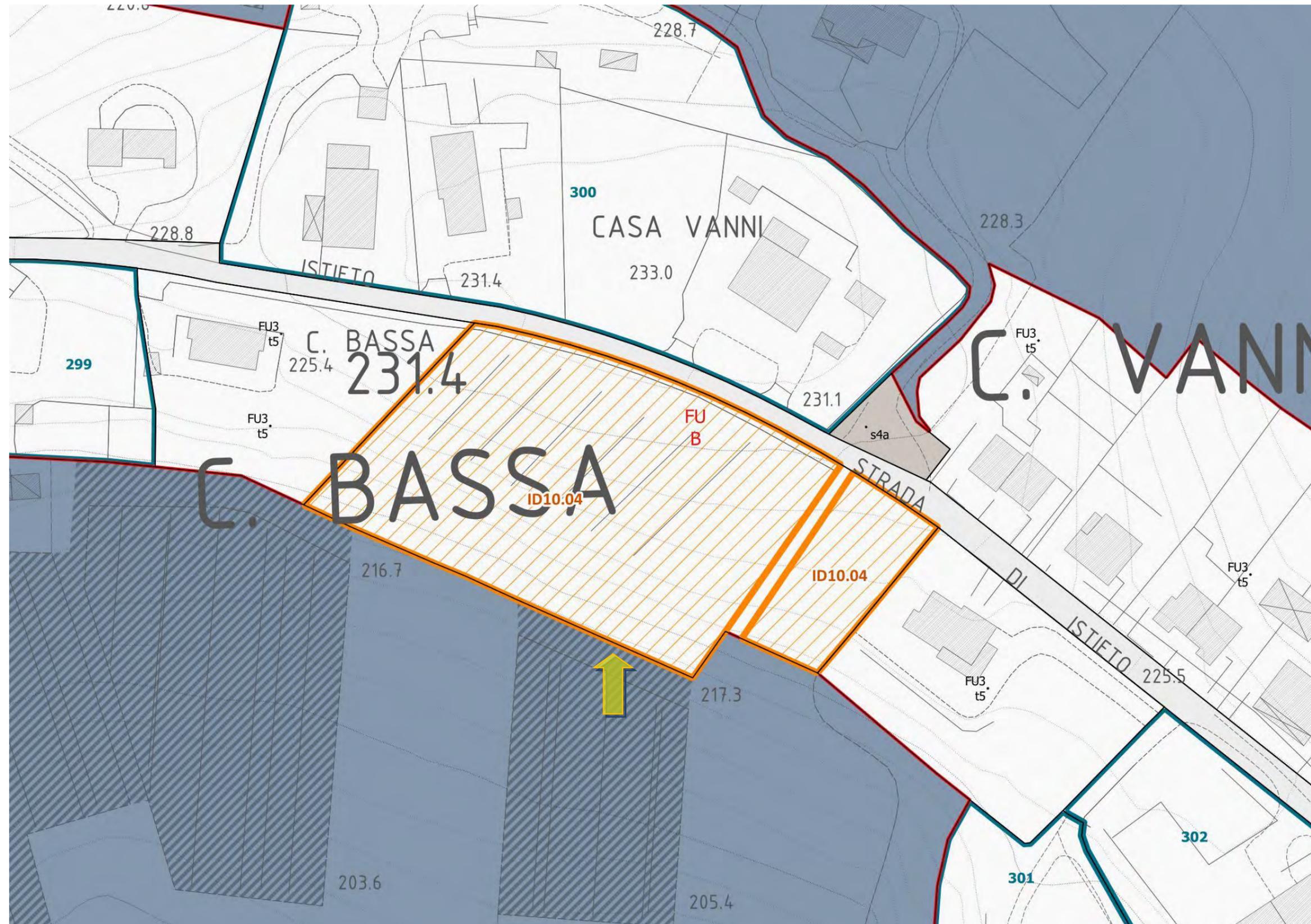
5 - sistemazione del margine lungo la strada con alberature rade per mantenere le aperture visuali.

Scheda ID10.04 attuale:



Scheda ID10.04 modificata:





Schema di riferimento:

- 1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
- 2 - ~~percorso carrabile interno all'area di intervento (tracciato indicativo)~~ realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico
- 3 - fascia verde di margine verso la campagna
- 4 - Strada di Istieto
- 5 - sistemazione del margine lungo la strada con alberature rade per mantenere le aperture visuali

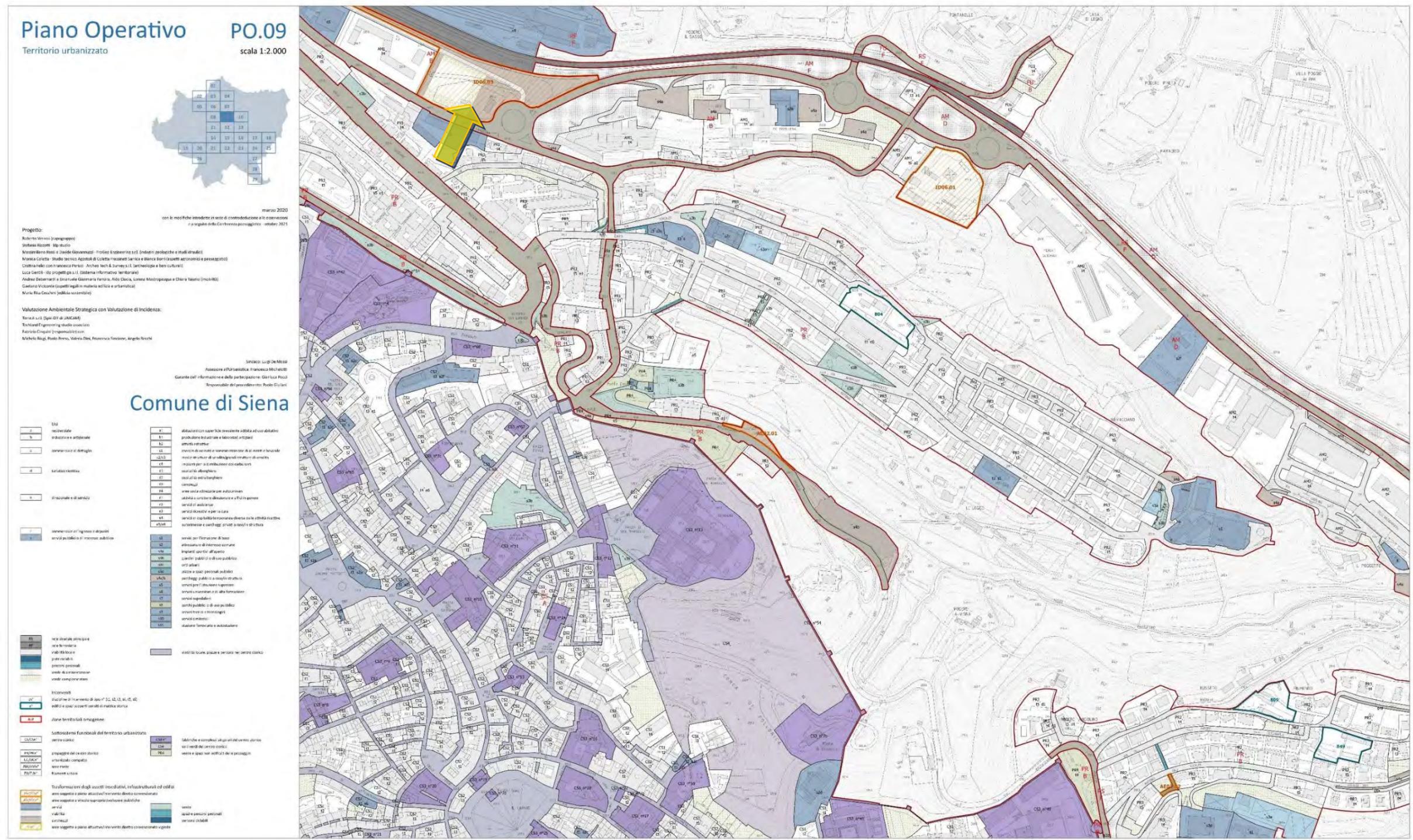


Art. 143 bis - Intervento Diretto in viale Sardegna (ID06.03)

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

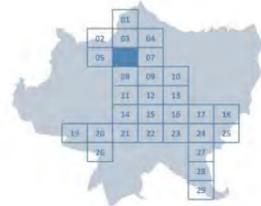
parcheggio, prevista a notevole distanza dall'area di intervento, sempre in terreno delle Ferrovie dello Stato, considerato che detta non è funzionale all'intervento previsto con la scheda ID06.03 e che l'Amministrazione Comunale sta trattando con Sistemi Urbani e Ferrovie dello Stato per la cessione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

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



Piano Operativo PO.06

Territorio urbanizzato
scala 1:2.000



settembre 2024
con le modifiche introdotte a seguito della pubblicazione sul B.U.A.T. n. 46/2024
della Delibera di Consiglio Comunale n. 170 del 26 settembre 2024

Progetto:
Roberto Vezzani (capogruppo)
Stefania Ricciuti - Igd studio
Massimiliano Rossi e Davide Governati - Proiect Engineering s.r.l. (studi grafici e studi strutturali)
Monica Colonna - Studio tecnico Abruzzi di Conza Frassineti Sante e Bianca Bonni (aspetti urbanistici e paesaggistici)
Cristina Felici con Francesco Perco - Archeo Tech & Survey s.r.l. (archeologia e beni culturali)
Luca Gentili - Igd progetti gis s.r.l. (Sistema Informativo Territoriale)
Andrea Debernardi e Emanuele Giannina Ferrara, Aldo Ciocia, Lorenza Mastropasqua e Chiara Talarini (mobilità)
Giuseppe Vignone (aspetti legali in materia edilizia e urbanistica)
Maria Rita Cecchini (edilizia sostenibile)

Valutazione Ambientale Strategica con Valutazione di Incidenza:
Terra s.r.l. (Spin Off di UNICAM)
Techland Engineering studio associato
Fabrizio Cinquini (responsabile) con
Michela Biagi, Paolo Perna, Valeria Diini, Francesca Frascione, Angelo Rocchi

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

Comune di Siena

USI	11	abitazioni con superficie prelevata ad uso abitativo
12	12	produzione industriale e laboratori artigianali
13	13	attività estrattive
14	14	scuole di istruzione e amministrazione di alimenti e bevande
15	15	medie strutture di vendita/grossi strutture di vendita
16	16	impianti per la distribuzione dei carburanti
17	17	capacità alberghiera
18	18	capacità ospedaliera
19	19	campi
20	20	area sosta attrazione per autocaravan
21	21	attività a carattere dimensionale e uffici in genere
22	22	servizi di assistenza
23	23	servizi ricettivi e per la cura
24	24	servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive
25	25	autorimesse e parcheggi privati a vocazione strutturata
26	26	servizi per l'istruzione di base
27	27	servizi per l'istruzione di interesse comune
28	28	impianti sportivi all'aperto
29	29	giardini pubblici o di uso pubblico
30	30	servizi di base
31	31	edifici e spazi pubblici a uso pubblico
32	32	parcheggi pubblici a vocazione strutturata
33	33	servizi per l'istruzione superiore
34	34	servizi universitari o di alta formazione
35	35	servizi ospedalieri
36	36	uffici pubblici o di uso pubblico
37	37	servizi tecnici e tecnologici
38	38	servizi comunitari
39	39	stazioni ferroviarie e autostradali
40	40	servizi per l'istruzione di base
41	41	servizi per l'istruzione di interesse comune
42	42	impianti sportivi all'aperto
43	43	giardini pubblici o di uso pubblico
44	44	servizi di base
45	45	edifici e spazi pubblici a uso pubblico
46	46	parcheggi pubblici a vocazione strutturata
47	47	servizi per l'istruzione superiore
48	48	servizi universitari o di alta formazione
49	49	servizi ospedalieri
50	50	uffici pubblici o di uso pubblico
51	51	servizi tecnici e tecnologici
52	52	servizi comunitari
53	53	stazioni ferroviarie e autostradali

RS	rete stradale principale
RS'	rete ferroviaria
RS''	stabilità locale
RS'''	stabilità cittadina
RS''''	percorsi pedonali
RS'''''	verde di ambientazione
RS''''''	verde complementare
RS'''''''	visibilità locale, piazze e percorsi nel centro storico

101	discipline di intervento di tipo n° 101, 102, 103, 104, 105, 106
102	edifici e spazi scoperti centrali di matrice storica

Zone territoriali omogenee:
AM

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato:
CS/CSP centro storico
PR/PR' propagande del centro storico
UC/UC' urbanizzato compatto
AM/AM' aree miste
TR/TR' filare urbano

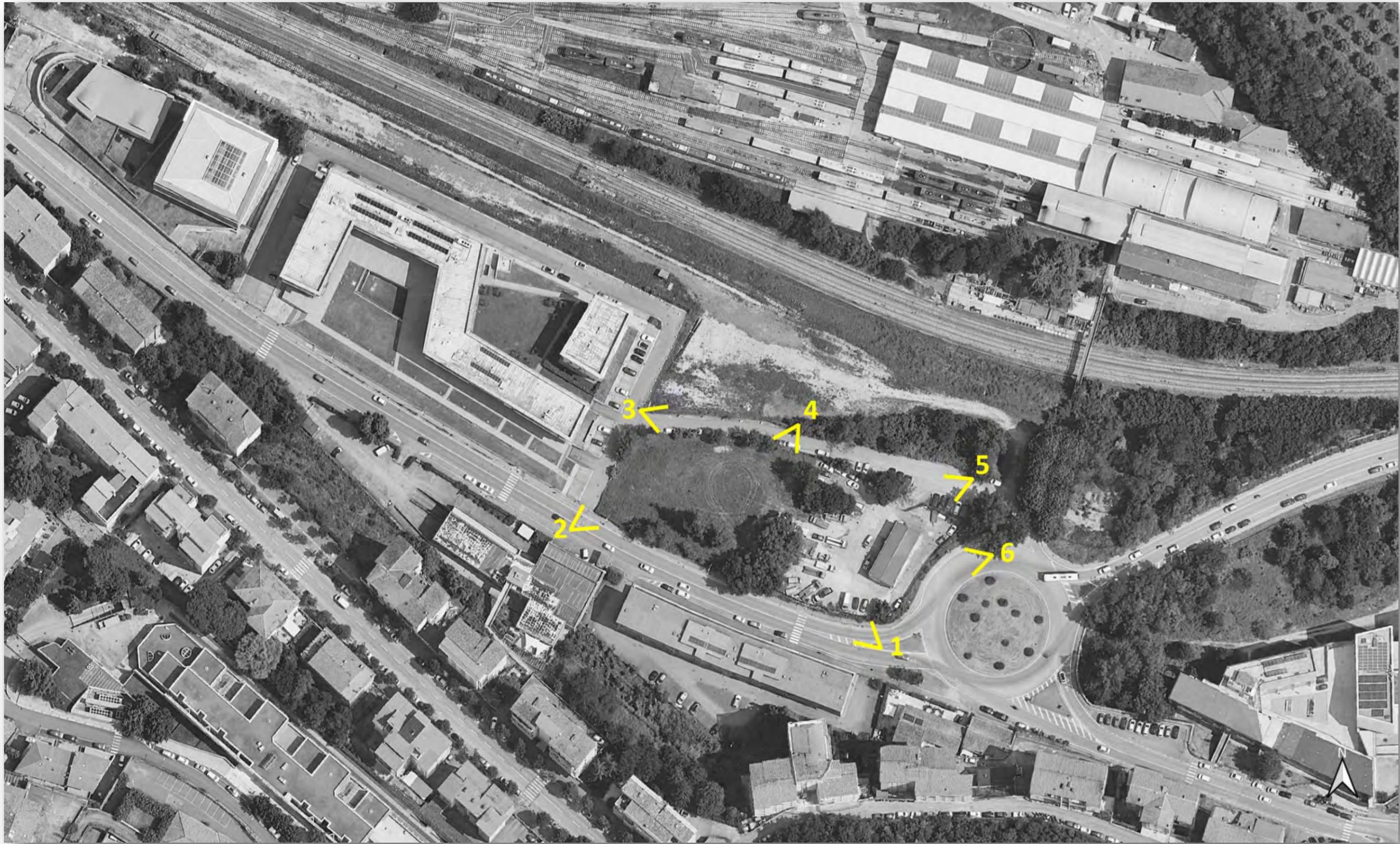
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edifici:
TR/TR' aree soggette a piano attuativo/intervento diretto conversionale
TR/TR'' aree soggette a piano attuativo/intervento diretto conversionale
TR/TR''' aree soggette a piano attuativo/intervento diretto conversionale
TR/TR'''' aree soggette a piano attuativo/intervento diretto conversionale

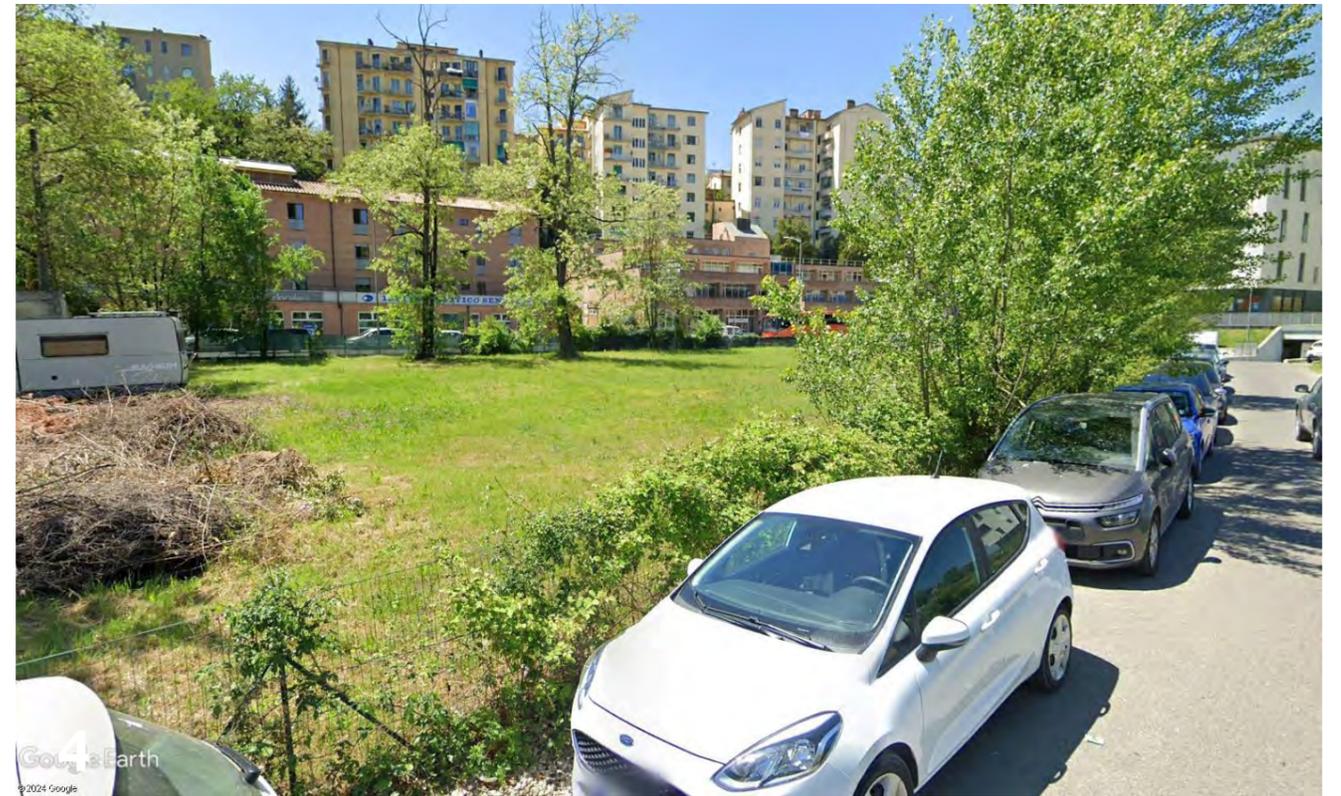
TR/TR'	verde
TR/TR''	verde e servizi pedonali
TR/TR'''	percorsi ciclabili
TR/TR''''	percorsi ciclabili



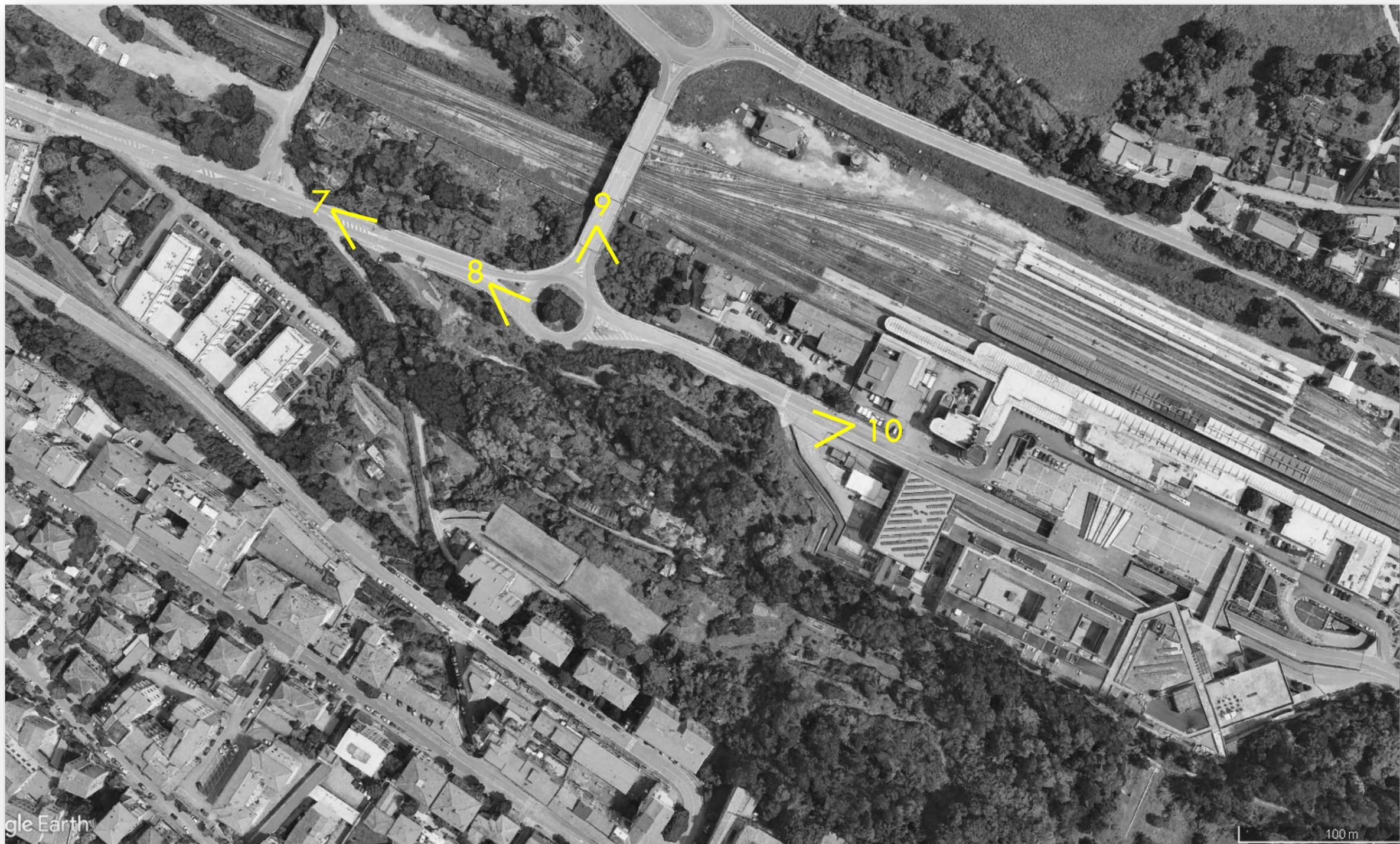














Motivazioni della richiesta di variante

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

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

Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

[...]

Art 121 Condizioni alle trasformazioni

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

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

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

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

[...]

Art 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

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

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

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

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

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

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

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

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

2. Dimensionamento:

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

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

3. Vincoli e tutele:

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

4. Disposizioni specifiche:

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

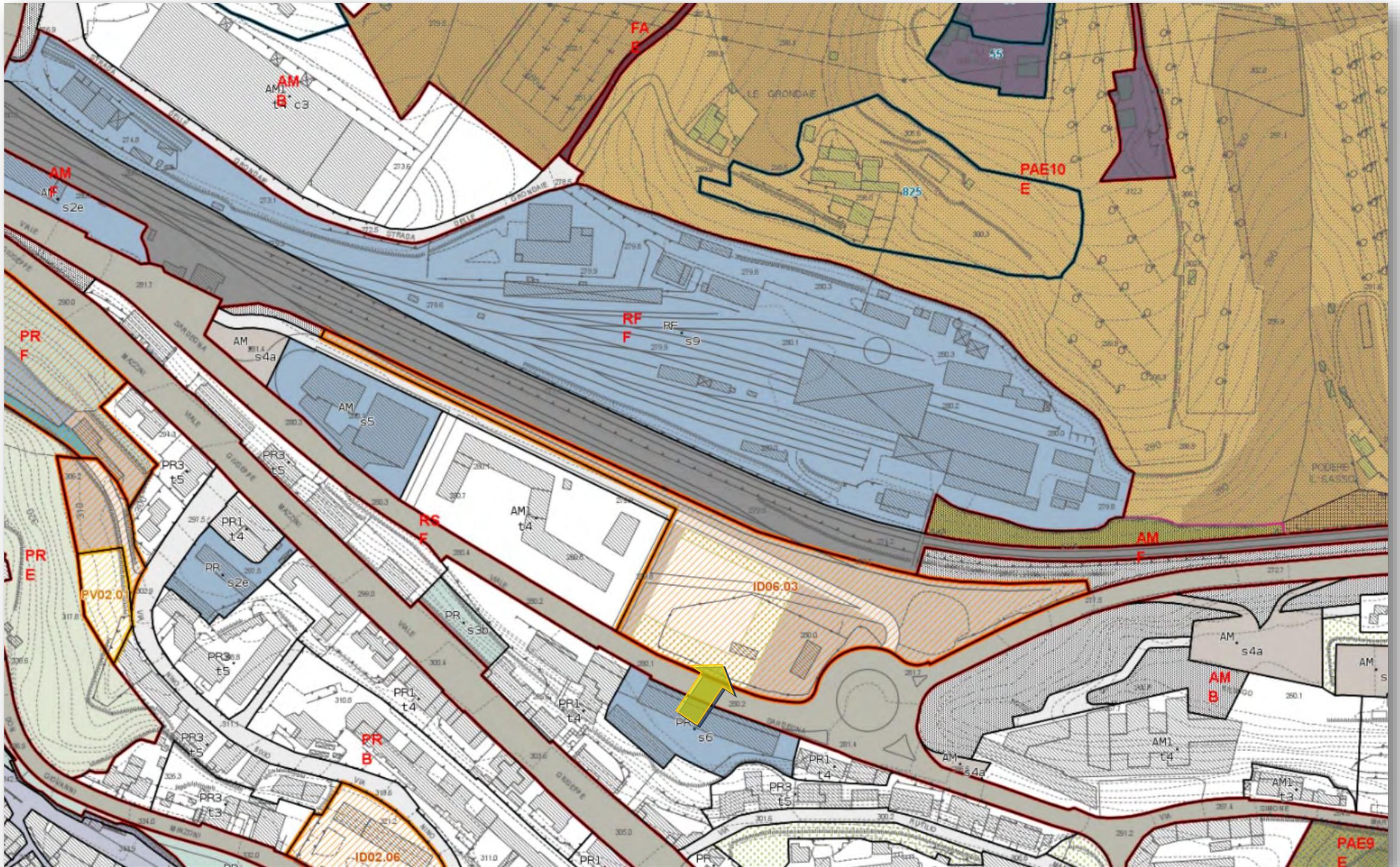
Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive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

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

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

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali

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



Proposta di variante

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

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

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

2. Dimensionamento:

- area d'intervento (ST): **23.570 mq** **13.870 mq**
- superficie edificabile (SE) massima: 7.000 mq a destinazione direzionale e di servizio (studentato e4)
- numero di alloggi massimo: 250
- numero di piani fuori terra massimo: 5 (compreso il livello corrispondente all'eventuale basamento seminterrato, analogo a quello del complesso adiacente)
- indice di Copertura massimo: 50%
- opere ed attrezzature pubbliche: completamento della realizzazione e cessione della viabilità pubblica interna al comparto;

realizzazione e **cessione** di parcheggio **ad uso** pubblico per almeno 100 posti auto (2.500 mq.), posizionato tra viale Sardegna e la viabilità di servizio all'insediamento;

cessione delle aree comprese nella fascia tra la viabilità interna e le aree ferroviarie per la realizzazione di parcheggi pubblici, per una superficie minima di 4.500 mq.;

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

3. Vincoli e tutele:

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

4. Disposizioni specifiche:

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

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

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

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

Schema di riferimento vigente:

1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (basamento a un livello e 2 - corpi di altezza massima di 4 piani, disposti a formare una sorta di corte interna)

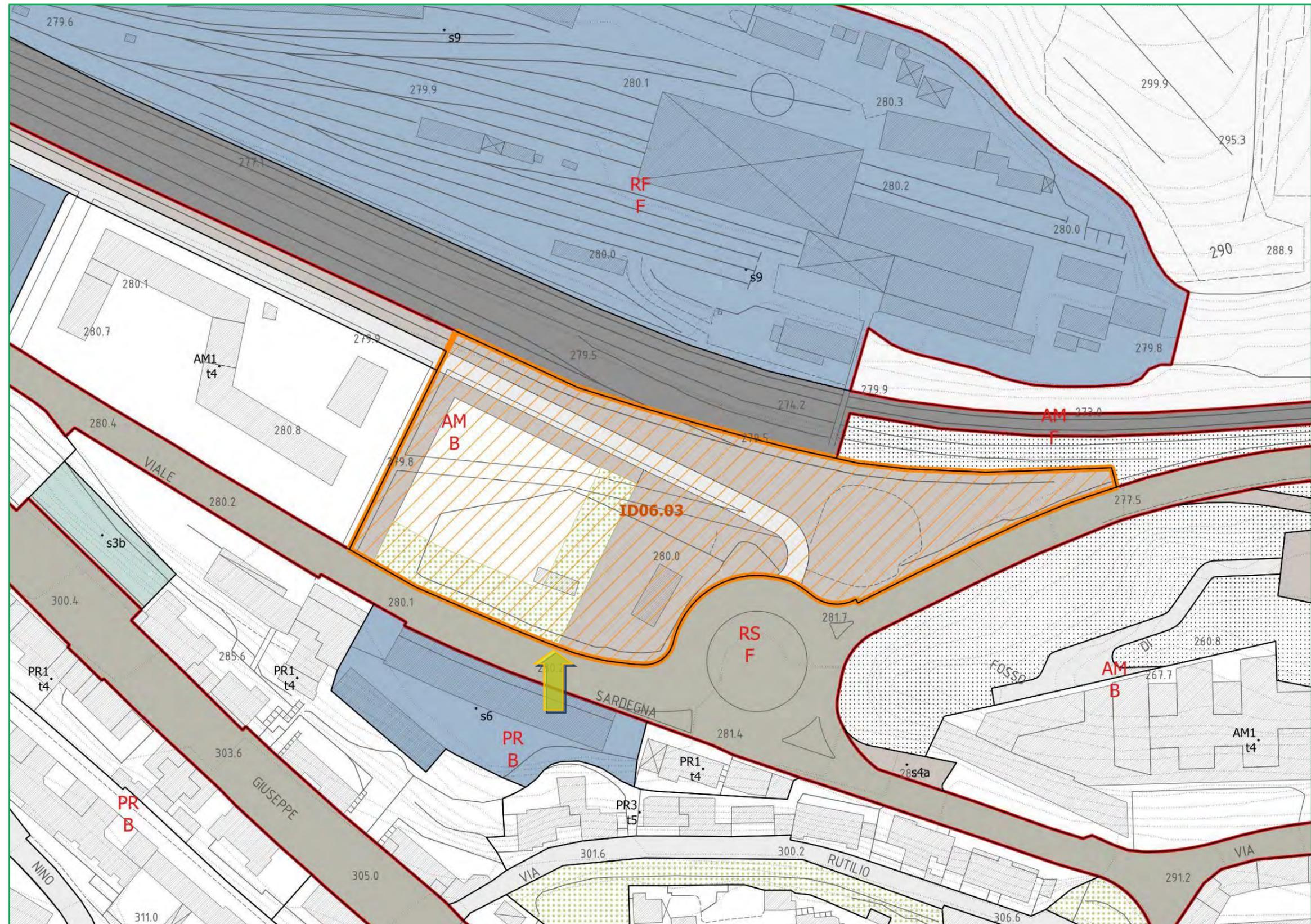
3 - verde privato di pertinenza dello studentato, anche con sistemazione a terrapieno, in analogia al complesso adiacente

4 - accesso carrabile allo studentato

5 - parcheggio privato a raso

6 - aree destinate a parcheggio pubblico a raso alberato, con accesso dalla viabilità interna







Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Normativa di riferimento

Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10

Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

TITOLO II

La valutazione ambientale strategica

Art. 5

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente titolo II, si applicano ai piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Regione, degli enti locali e degli enti parco regionali.
2. Sono obbligatoriamente soggetti a VAS:
 - a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, II bis, III e IV del d.lgs. 152/2006;
 - b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).
 - b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui ai commi 3 e 3 ter.
3. L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:
 - a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;
 - b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;
 - c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.
- 3 bis. La preventiva valutazione delle lettere a) e b) del comma 3 è effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 6 del d.lgs. 152/2006.
- 3 ter. Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.
4. Abrogato.
- 4 bis. Per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs.152/2006.

4 ter. Per la valutazione ambientale dei piani regolatori portuali e dei piani di sviluppo aeroportuale, delle loro modifiche e dei progetti di opere e interventi da realizzarsi nell'ambito degli stessi piani, si applicano le disposizioni previste dall'articolo 6, comma 3-ter del d.lgs.152/2006.

Art. 5 bis

Atti di governo del territorio soggetti a VAS

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).
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.
3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis).

Art. 22

Procedura di verifica di assoggettabilità

1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale *strategica*, *l'autorità procedente* o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.
2. *Il documento viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, anche tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla l.r. 1/2004 e alla legge regionale 5 ottobre 2009, n. 54 (Istituzione del sistema informativo e del sistema statistico regionale. Misure per il coordinamento delle infrastrutture e dei servizi per lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza) e, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.*
3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.
4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, *sentita l'autorità procedente o il proponente* e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.
- 4 bis. *Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, il provvedimento di verifica di cui al comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente.*
5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web *dell'autorità procedente* o del proponente e dell'autorità competente.

12. Verifica di assoggettabilità

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.

2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

3-bis. Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenendo conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.

6. 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 di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Procedura

La proposta di variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, con avvio del procedimento avvenuto con Determina Dirigenziale n. 623 del 06.03.2025.

Il Nucleo Tecnico Comunale per le procedure di VAS e VI, con Verbale n. 4 del 24.04.2025, in merito all'assoggettabilità della variante al Valutazione Ambientale Strategica, si è espressa come segue:

Ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 si emette il seguente provvedimento di verifica:

visti i contributi allegati pervenuti dai vari enti interessati alla procedura di VAS, di cui si condividono i contenuti e si fanno propri nella sostanza, si ritiene che la variante in oggetto non sia da assoggettare a VAS.

Determinazione n 4 del 24/04/2025

Pratica: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO PER MODIFICHE ALLE AREE DI INTERVENTO DIRETTO ID07.04, ID07.08, ID07.09, ID10.03, ID10.04, ID06.03, AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA LRT 65/2014. AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R.T. 10/2010 E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR

Il Nucleo Tecnico Comunale

come costituito con Atto Dirigenziale n. 573 del 05/03/2020, successivamente modificato con Atto Dirigenziale n. 934 del 23/04/2021, e con atto 2725 del 26/10/2022 ed infine con atto n.597 del 05/03/2025 in qualità di Autorità Competente per le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferite ai piani e programmi di competenza del Comune di Siena ai sensi della L.R. n. 10/2020 e s.m.i.

visti

- il D.Lgs 152/2006 recante "Norme in materia ambientale", ed in particolare la Parte seconda relativa alle "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)";
- la Legge Regionale 10/2010 recante "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

premessi

- che con nota PEC, prot 6936 del 25/01/2023 l'architetto Paolo di Zanna, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari sig.ri Mario Piroli e Emanuele Paglicci, ha richiesto una specifica variante al Piano Operativo finalizzata ad una modesta diminuzione dei posti auto a uso pubblico, a seguito di analisi dalle quali sono emersi alcuni aspetti che non permettono l'attuazione della scheda di cui all'art. 152 - *Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto* (ID07.08) delle NTA. In particolare, in parziale sostituzione di alcuni posti auto non realizzabili su via Sicilia, viene proposto di reperire altri parcheggi, da realizzati a spese del proponente, nella vicina via Lazio su terreno di proprietà comunale ed inoltre il proponente intende cedere a titolo gratuito parte della sede stradale di via Sicilia ancora non passata nella disponibilità del Comune;
- che nell'ambito delle verifiche catastali effettuate nella revisione della scheda ID07.08 è emerso che, nella limitrofa via Lazio, una parte di sede stradale e di area di sosta sono ancora di proprietà di un privato, pertanto è necessario procedere con l'avvio del

procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001;

- che con osservazione al Piano Operativo, prot. 55746 del 30/07/2020, i comproprietari Vigni Andrea, Marzucchi Mario e Marzucchi Paolo, hanno richiesto una specifica variante al Piano Operativo adottata finalizzata alla diminuzione dell'area di intervento di cui all'art. 168 - *Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 1* (ID10.03) delle NTA, così da interessare esclusivamente la particella catastale n. 77, foglio 105, di loro proprietà per impossibilità a dare altrimenti attuazione all'intervento.
- che con nota PEC, prot. 41603 del 24/05/2022, il comproprietario sig. Filippo Grisanti, chiede una specifica variante al Piano Operativo finalizzata alla modifica dell'accesso all'area di intervento di cui all'art. 169 - *Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 2* (ID10.04) dell'NTA, in quanto detta strada è l'unica che conduce al terreno agricolo sottostante, coltivato e facente parte dell'azienda agricola del sig. Filippo Grisanti e l'attuazione della scheda vigente renderebbe il terreno agricolo intercluso;
- che con osservazione al Piano Operativo adottato, prot. Prot. 56138 del 31/07/2020, la società Sistemi Urbani (Ferrovie dello Stato Italiane) ha richiesto la modifica della scheda di cui all'art. 143 bis - *Intervento Diretto in viale Sardegna* (ID06.03) delle NTA, che prevede l'eliminazione di una stretta fascia prevista lungo la ferrovia, di proprietà delle Ferrovie dello Stato, in quanto necessaria per le opere di manutenzione della rete ferroviaria. E' stato inoltre richiesto di eliminare dalla previsione un'area destinata a parcheggio, prevista a notevole distanza dall'area di intervento, sempre in terreno delle Ferrovie dello Stato, considerato che detta non è funzionale all'intervento previsto con la scheda ID06.03 e che l'Amministrazione Comunale sta trattando con Sistemi Urbani e Ferrovie dello Stato per la cessione di alcune aree poste lungo l'asse viario fra viale Achille Sclavo e viale Sardegna.
- che le aree oggetto di variante ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato negli elaborati del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 65/2014; pertanto la stessa è riconducibile alla tipologia delle varianti semplificate, di cui all'art. 30 e 32 della citata legge regionale;
- che la variante semplificata dovrà essere sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi del D.lgs 152/2006 e della L.R.T. 10/2010 e per tale motivazione è stato allegato, alla documentazione della Variante, il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale e Strategica;
- che con determinazione n.° 624 del 06/03/2025 è stato richiesto al Nucleo tecnico Comunale per la valutazione di VAS e VI, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 e dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010, di dare avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per i contenuti della variante semplificata in oggetto;

- che con nota prot. n. 20909 del 10/03/2025 è stato richiesto parere di competenza ai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.;
- che, entro i termini concessi, sono pervenuti i contributi da parte dei seguenti Enti:
 - Snam prot.22554del 14/03/2025
 - Consorzio 6 prot.23041 del 17/03/2025
 - Regione Genio Civile prot.25196 del 24/03/2025
 - Arpat prot. 28306 del 03/04/2025
 - Fiora prot. 29996 del 09/04/2025
 - autorità di Bacino prot. 30274 del 10/04/2025
- che, con nota in atti del 16/04/2025, trasmessa per e-mail, è stato convocato il Nucleo Tecnico Comunale per il giorno 24/04/2025 alle ore 10,00 presso Sala Patrizi in Via di Città ;

Preso atto della documentazione prodotta

esaminati

- Documento di variante per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
- Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Documento preliminare per la conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico;

Ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 si emette il seguente **provvedimento di verifica**:

Visti i contributi allegati pervenuti dai vari Enti interessati alla procedura di VAS, di cui si condividono i contenuti e si fanno propri nella sostanza, **si ritiene che la Variante in oggetto non sia da assoggettare a VAS.**

f.to Dott. Lorenzo Pampaloni

f.to Arch. Giuseppe Staro

f.to Ing. Daniela Capotorti

f.to Geol. Beatrice Moschini

f.to Archeol. Massimo Pianigiani