



Piano di recupero

Lex n. 457/78

Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Art. 22 comma 1 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.

VIA DEGLI STAGNI 12
PONTE D'ARBIA

MONTERONI D'ARBIA

PROPRIETA'

Sig. Volpi Lino

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Matteo Severini

Dott. Arch. Nicolò Guadagni



APRILE 2019

Via Franciosa 8 SIENA tel.057745200

Sommario

- PREMESSA NORMATIVA
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: CONTENUTI
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: PROCEDURA
- ASPETTI METODOLOGICI
- LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERONI D' ARBIA
- OBIETTIVI ED AZIONI DEL P.D.R.
- ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO
- COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE
- COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA
- COERENZA CON IL PIT - PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA
- COERENZA CON IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
- LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI
- VALUTAZIONE DI SINTESI

PREMESSA NORMATIVA

L'art. 5 bis della L.R.T. 10/10 e s.m.i. stabilisce che siano soggetti a VAS tutti gli atti di cui agli articoli 10 e 11 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i..

Lo stesso art. 5 bis al comma 3 stabilisce ciò che è subordinato alla preventiva valutazione di piani soggette a VAS o meno ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera a) "*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*"

La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, che è così definita dall'art. 22:

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 (54) 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 della autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente “

il presente P.D.R. deve essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità a vas secondo le modalità regolate dalla disciplina vigente in materia.

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS

il presente documento preliminare è redatto ai sensi dell' art.22 della LRT 10/10 e s.m.i e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i seguenti criteri:

1. in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per

progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

2. in quale misura il piano o programma ne influenza altri (inclusi quelli gerarchicamente ordinati);

3. quanto il piano o programma risulta pertinente per l'integrazione delle considerazioni ambientali (in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile);

4. definizione dei problemi ambientali riscontrati;

5. rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;

6. individuazione delle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, del loro carattere cumulativo e transfrontaliero, dei rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti), dell'entità e dell'estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate), del valore e della vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo e degli impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Data la minima entità dell' intervento il presente documento preliminare contiene, per quanto riguarda i punti da 1 a 5, la verifica della coerenza dell'intervento proposto con i piani e programmi sovraordinati e di settore vigenti, mentre per quanto riguarda il punto 6 contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento dei possibili impatti significativi sull'ambiente relativamente alle risorse interessate dall'intervento.

IL P.D.R. infatti non costituisce quadro di riferimento per progetti ed altre

attività, non influenza altri piani o programmi, non ha particolare rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, non ha impatti cumulativi significativi né di natura transfrontaliera, non comporta rischi per la salute umana o per l'ambiente, gli impatti sono limitati e localizzati, non sono interessati siti con speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, non prevede il superamento dei valori limite di qualità ambientale, non prevede utilizzo intensivo del suolo e non comporta impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: PROCEDURA

Il presente Documento Preliminare, ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., dovrà essere trasmesso, su supporto cartaceo ed informatico, all'Autorità Competente per la decisione circa l'assoggettabilità a VAS.

ASPETTI METODOLOGICI

Il presente documento si propone di definire preliminarmente, secondo quanto previsto dal citato articolo in materia di VAS.

Il procedimento seguito per l'elaborazione del documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, può essere riassunto nelle seguenti fasi:

- definizione del quadro conoscitivo e individuazione dei possibili elementi di criticità, mediante la raccolta di dati ed informazioni bibliografiche disponibili, nonché con l'individuazione degli indicatori ambientali da utilizzare per la valutazione dello stato attuale dell'ambiente e la successiva stima degli effetti del piano;
- individuazione, descrizione e valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle azioni previste dal P.D.R. in oggetto.

Tenuto conto che si tratta di un P.D.R. relativo soltanto ad una piccola area interna al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.

LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERONI D' ARBIA

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

Realizzazione di appartamenti e sistemazione spazi esterni",

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Piano Di Recupero - Lex n. 457/78

L'area su cui insiste l'edificio è individuata nel P.R.G. con la sigla " R – "Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica".

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria massima ammissibile quantitativamente pari a quella esistente di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 77/86 del 5/10/92 e successivo Accertamento di conformità in sanatoria n.9539 del 15/12/16

IL LUOGO

Gli immobili e le aree oggetto del presente Piano di Recupero, di proprietà del Sig. Lino Volpi, risultano identificati al N.C.E.U. del comune di Monteroni d'Arbia al foglio 116 particella 81 subalterno 1 ed al N.C.T. al foglio 116 part. 82 e 126.

OBIETTIVI ED AZIONI

STATO DI FATTO DELL'AREA

L'area, oggetto del Piano di Recupero, è posta nel nucleo abitato di Ponte d'Arbia, in uno spazio contiguo al tessuto edilizio esistente residenziale posto lungo Via degli Stagni.

Il compendio immobiliare risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, ad un piano, al quale sono stati uniti, nel lato Ovest, due corpi di fabbrica.

Il compendio immobiliare destinato in passato a pollaio e rimessa di

attrezzi per la coltivazione del fondo, risulta prevalentemente inutilizzato ed in stato di avanzato degrado fisico e strutturale.

L'edificio risulta estraneo al nucleo abitato, interessato da costruzioni residenziali oggetto anche di recenti ristrutturazioni e restauri.

L'immobile ha la struttura portante costituita da blocchi di cemento armato vibrato e profilati metallici.

La copertura a capanna presenta le falde sfalsate in corrispondenza del colmo. I corpi di fabbrica posti nel lato Ovest hanno un'unica falda più bassa di quella del corpo principale. Il manto di copertura è in pannelli metallici "onduline" ed in eternit.

L'area circostante l'immobile è parzialmente coltivata ad orto.

L'IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

Gli obiettivi

L'intendimento di fondo del Piano di Recupero è la riqualificazione urbanistica e spaziale dell'intera zona interessata, che oggi appare come un margine extraurbano privo sia dei caratteri agricoli che di una propria fisionomia e, soprattutto, separato dal contesto a causa, principalmente, della particolare funzione ospitata. Il manufatto appare, oggi, come corpo urbanisticamente e compositivamente estraneo (nonostante le sue caratteristiche architettoniche semplici, molto legate alla funzione originaria) e la circostante area di pertinenza, sembra creare una discontinuità nell'orditura urbanistica: recidendo i rapporti spaziali con i tessuti e gli episodi limitrofi.

La riqualificazione proposta passa, dunque, attraverso alcuni obiettivi che così possono riassumersi:

- trasformare l'attuale marginalità e precarietà anche morfologica della zona in un organismo spaziale integrato al resto del contesto urbanistico;
- ricomporre l'area, sia come uso che come fruizione percettiva. con

una serie di spazi articolati fra loro che conformino le esigenze d'uso con quelle dell'ambiente, ritrovando quella complessità e continuità di elementi che determinano e definiscono il paesaggio;

- riorganizzare la mobilità all'interno dell'area, contenendo il traffico veicolare e creando nuovi percorsi pedonali sia di servizio ai nuovi insediamenti previsti che di collegamento fra il tessuto esistente e la campagna circostante;
- realizzare un nuovo comparto di residenze di alta qualità che assicuri, per dimensioni planimetriche, volumetria, linee architettoniche, spazi aperti e materiali impiegati, un inserimento nel contesto urbanistico e nel paesaggio rurale rispettoso e coerente con i suoi caratteri architettonici, ambientali e morfologici.

DESCRIZIONE INTERVENTO

Fasi di crescita

Il compendio immobiliare risulta costituito da un corpo di fabbrica ad un unico livello al quale, successivamente, furono uniti due corpi di fabbrica nel lato Ovest.

Il nucleo originario, destinato a ricovero ed allevamento di animali da cortile e rimessa attrezzi agricoli, fu realizzato negli anni sessanta .

Per il suddetto immobile è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 77/86 del 5/10/92. e accertamento di conformità P.E n. 9538 del 15/12/16

L'edificio, realizzato per consentire l'attività di allevamento da parte del proprietario, è da molti anni inutilizzato per dismissione dell'attività.

L'area, oggetto del Piano di Recupero, è posta nel nucleo abitato di Ponte d'Arbia, in uno spazio contiguo al tessuto edilizio esistente residenziale posto lungo Via degli Stagni.

Il compendio immobiliare risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, ad un piano, al quale sono stati uniti, nel lato Ovest, due corpi

di fabbrica.

Il compendio immobiliare destinato in passato a pollaio e rimessa di attrezzi per la coltivazione del fondo, risulta prevalentemente inutilizzato ed in stato di avanzato degrado fisico e strutturale.

L'edificio risulta estraneo al nucleo abitato, interessato da costruzioni residenziali oggetto anche di recenti ristrutturazioni e restauri.

L'immobile ha la struttura portante costituita da blocchi di cemento armato vibrato e profilati metallici.

La copertura a capanna presenta le falde sfalsate in corrispondenza del colmo. I corpi di fabbrica posti nel lato Ovest hanno un'unica falda più bassa di quella del corpo principale. Il manto di copertura è in pannelli metallici "onduline" ed in eternit.

L'area circostante l'immobile è parzialmente coltivata ad orto.

Il Piano di Recupero prevede la demolizione dell'immobile esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio con volumetria quantitativamente pari a quella esistente di cui all'accertamento di conformità P.E n. 9538 del 15/12/16.

La demolizione dell'immobile e la ricostruzione di una nuova volumetria consente il superamento delle condizioni di avanzato degrado fisico, igienico – sanitario e strutturale presenti nell'edificio e nell'area ad esso circostante.

Le condizioni di degrado sono determinate essenzialmente dalla perdita del ruolo economico per il quale il manufatto era stato costruito.

La dismissione dell'attività produttiva nell'edificio, costruito per l'allevamento dei polli, ha determinato quel degrado fisico strutturale ed ambientale che il Piano intende rimuovere.

Gli ambienti dedicati a tale attività produttiva, da quando il proprietario, per età, non esercita più tale attività, sono prevalentemente utilizzati o adibiti a magazzino. Attualmente le loro condizioni di grave degrado fisico

e strutturale ne impediscono, di fatto, un uso appropriato.

Il progetto prevede con la demolizione completa dell'immobile l'eliminazione delle coperture in eternit, materiale gravemente dannoso alla salute, consentendo quindi il miglioramento delle condizioni fisico e igienico sanitarie, attualmente molto carenti ed improprie, in un compendio immobiliare inserito in un'area residenziale.

Considerato che l'immobile di cui trattasi, sede di un'attività produttiva dismessa, è situato in un'area a prevalente destinazione residenziale l'eliminazione di questi materiali, altamente inquinanti e dannosi alla salute pubblica, è il presupposto per il risanamento complessivo dell'area. Il Piano di Recupero si pone l'obiettivo, attraverso la demolizione della costruzione esistente e la realizzazione di un nuovo volume, di eliminare gli elementi di degrado presenti nella zona e di attribuire al nuovo costruito idonee caratteristiche residenziali, secondo le norme tecniche di attuazione che fanno parte del presente strumento.

L'intervento consentirebbe, attraverso la demolizione della costruzione esistente, in avanzato stato di degrado, e la realizzazione di nuove volumetrie, di eliminare gli elementi di degrado presenti nella zona, di svolgere una funzione di miglioramento ambientale e di riqualificazione dell'edificato esistente attribuendo al costruito idonee caratteristiche residenziali.

L'ipotesi progettuale prevede la formazione di una costruzione, con una tipologia edilizia articolata, in grado di favorire la possibilità di realizzare una struttura a basso impatto energetico, ispirandosi alle modalità insediative e costruttive dell'edilizia sostenibile.

La realizzazione di una nuova volumetria e la sistemazione complessiva dell'area circostante consentono un migliore inserimento della volumetria nell'ambiente e una sua più idonea utilizzazione.

L'intervento rappresenta il naturale completamento di un'area residenziale servita da tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale disposto nel terreno in maniera quasi parallela ad una strada esistente con ingresso da Via degli Stagni.

Dalla suddetta strada si accederà agli alloggi, ai posti auto privati.

Gli altri posti auto ad uso pubblico saranno disposti lungo Via degli Stagni.

Il resede privato risulterà delimitato da un percorso pedonale pubblico tramite il quale si potrà accedere, nel lato Sud-Est, ai giardini privati.

I percorsi pedonali pubblici saranno pavimentati con masselli autobloccanti o con conglomerato, costituito da leganti sintetici e ghiaia.

Nei parcheggi pubblici sarà utilizzato il conglomerato bituminoso in continuità con la pavimentazione stradale.

L'edificio prevalentemente costituito da un unico livello si articola nel terreno in maniera regolare sviluppandosi sostanzialmente in senso parallelo alle costruzioni limitrofe.

Il progetto prevede la realizzazione di un immobile costituito da cinque alloggi. Le unità abitative sono disposte su un unico livello ad eccezione delle due unità poste nella zona centrale che si sviluppano su due piani.

L'edificio presenta modesti sfalsamenti del piano di facciata che consentono la formazione di articolazioni planimetriche.

L'accesso ai posti auto privati, previsti dalla strada laterale con accesso da Via degli Stagni, è alternato ad ampie zone a giardino.

Le zone dei resedi privati adibite alla sosta delle auto saranno realizzate in ghiaia oppure pavimentate con masselli autobloccanti tipo green-pav o pietre in modo da consentire la crescita dell'erba tra gli elementi.

Il progetto prevede la formazione di un edificio con struttura portante in cemento armato o muratura portante con tamponamento in muratura di mattoni facciavista al piano terreno mentre al piano superiore con rivestimento in leghe metalliche.

Il manto di copertura sarà realizzato con rivestimento in leghe metalliche

o in tegole e coppi.

Nella parte centrale disposta su due livelli è prevista la formazione di una copertura a capanna. La soluzione determina un'articolazione altimetrica che interrompe le falde della copertura a padiglione del piano terra favorendo l'inserimento del nuovo costruito nell'area circostante.

Sono previste variazioni altimetriche del terreno che consentiranno di realizzare il fabbricato ad una quota d'impostazione del terreno maggiore rispetto a quella attuale ed in ogni caso superiore a quella prescritta nella verifica di compatibilità idraulica per evitare che eventuali esondazioni possano interessare zone oggetto di permanenza delle persone. La modellazione del terreno consentirà di creare nella zona Sud-Est del giardino un modesto dislivello nel quale, in corrispondenza dell'ingresso pedonale agli alloggi, saranno posti alcuni gradoni in pietra.

Il resede privato della costruzione risulterà separato dal percorso pedonale pubblico e dalla strada tramite un muretto di pietra o mattoni e da una fascia di verde.

Gli ampi spazi di verde previsti andranno a migliorare la qualità complessiva del costruito.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA DELL'INTERVENTO

L'area interessata dal Piano di Recupero è caratterizzata dalla relativa vicinanza al Torrente Sorra e possiede una posizione morfologica tale da generarne l'alluvionabilità per tempi di ritorno inferiori ai 200 anni, come rappresentato nelle cartografie di Piano Strutturale.

E' stato dunque effettuato apposito studio idraulico, facente parte del presente Piano di Recupero, che ha definito il battente duecentennale, risultato di 173,89 m s.l.m..

La fattibilità del progetto è subordinata alla preventiva sopraelevazione del piano campagna, aggiungendo al suddetto livello idrometrico

duecentennale un franco di sicurezza pari a 0,50 m, per un'altimetria complessiva di 174,40 m s.l.m..

Il tutto, nonostante l'avvenuta realizzazione di arginature sul Torrente Sorra e sul Fiume Arbia, da parte della Provincia di Siena, che di fatto evita la necessità della puntuale sopraelevazione dell'area di P.U.A..

VERIFICA DI COMPATIBILITA' AI SENSI DEL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI SIENA

Secondo la "carta di sensibilità degli acquiferi" facente parte del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Siena, l'intera area di P.U.A. ricade per intero in CLASSE DI SENSIBILITA' DEGLI ACQUIFERI 2 – VINCOLO MEDIO.

Essendo nell'area di P.U.A., la profondità di soggiacenza della falda inferiore a 10 m, in accordo con la disciplina di PTCP saranno minimizzati scavi, interessando eventualmente la sola parte pedologica superficiale del terreno e/o il riporto. La realizzazione del Piano di Recupero non determina particolari rischi relativi al rilascio di sostanze inquinanti per le quali saranno eventualmente presi opportuni provvedimenti tesi a limitarne l'infiltrazione.

ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO

Al fine di fornire una prima visione della consistenza dell' intervento proposto, si danno qui di seguito alcuni dati quantitativi con valore indicativo.

STATO ATTUALE

Superficie coperta totale mq. 389,17

SU mq. 364,32

Volume mc. 1.347,18

STATO DI PROGETTO

Superficie coperta totale mq. 437,32

SUL mq. 340,58

Volume mc. 1.229,60

Numero unità abitative previste n. 5

VISTE

PLANIMETRIA

Individuazione dei punti di ripresa fotografica





vista 1



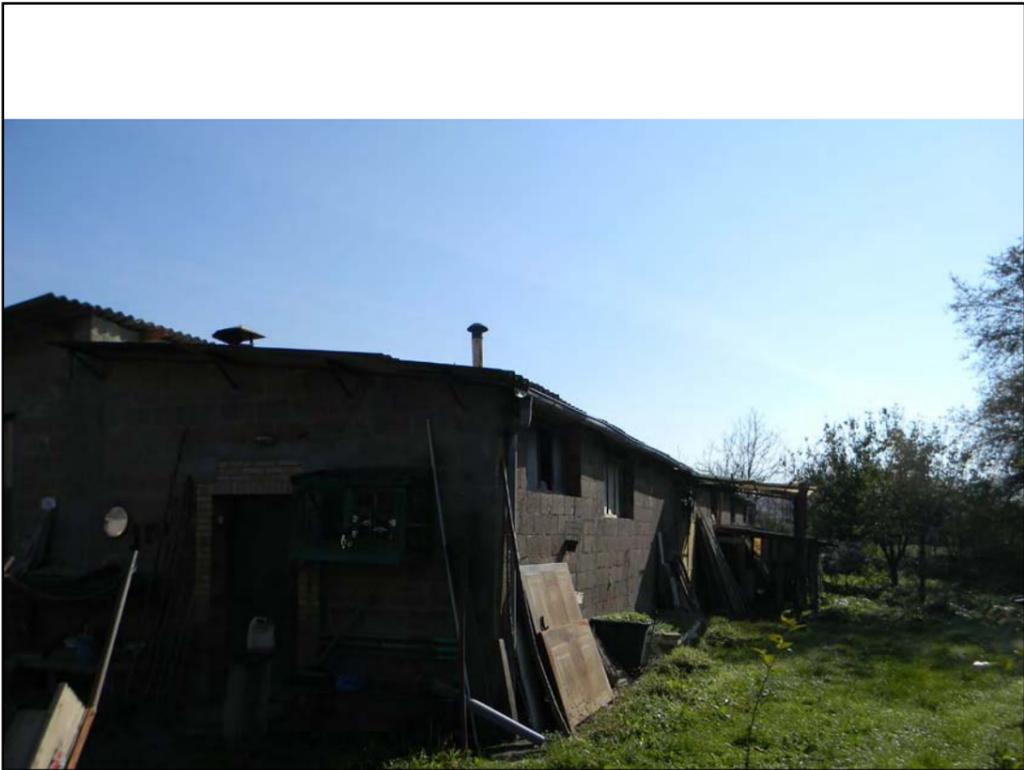
vista 3



vista 2



vista 4



vista 5



vista 6



vista 7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1

CAMPO E CRITERI DI ATTUAZIONE

Le presenti norme sono applicate all'interno dell'area individuata nel P.R.G. con la sigla "R" – "Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica mediante Piano di Recupero", così come risulta dalla perimetrazione contenuta negli elaborati grafici del presente strumento.

L'immobile e l'area oggetto del Piano di Recupero, di proprietà del Sig. Volpi Lino, risultano individuati al N.C.E.U. del Comune di Monteroni d'Arbia al foglio 116 particella 81 subalterno 1 ed al N.C.T. al foglio 116 part. 82 e 126.

Gli interventi dovranno essere previsti e realizzati nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Strumento Urbanistico, del Regolamento Edilizio Comunale e attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, di cui agli articoli che seguono, e con le destinazioni d'uso ammesse.

Le Norme, insieme a tutti gli elaborati definiscono i contenuti e le procedure di attuazione del P.d.R. al fine di riqualificare l'intera area sia nella nuova edificazione e sia nell'organizzazione degli spazi pubblici e privati con l'obiettivo più generale della salvaguardia e della valorizzazione dei suoi caratteri ambientali e sociali.

L'intervento di recupero seguirà le seguenti prescrizioni tecniche particolari per quanto riguarda le modalità d'uso e il tipo di materiali.

ART.2

FINALITA' DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero prevede la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo fabbricato di uguale volumetria.

L'intervento è finalizzato al superamento delle gravi condizioni di degrado

fisico, igienico-sanitario e strutturale, presenti nell'edificio e nel resede circostante.

L'eliminazione delle strutture esistenti e delle coperture in eternit, materiale gravemente dannoso alla salute, consente, infatti, il superamento delle condizioni fisico e igienico sanitarie, attualmente molto carenti, in tutto il compendio immobiliare.

Il Piano di Recupero si pone l'obiettivo di integrare, il più possibile, l'immobile, sede di un'attività produttiva dismessa e non più idonea all'area circostante in cui è inserito, nel contesto urbanistico esistente.

Tale integrazione si attuerà attraverso l'eliminazione delle condizioni di degrado, sia mediante la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio, sia attraverso opere di sistemazione esterna che migliorino l'aspetto complessivo del resede e lo rendano adeguato alla zona residenziale in cui è ubicato.

Gli interventi previsti sono tesi ad una riqualificazione complessiva di tutta l'area sulla quale insiste l'edificio.

L'intervento proposto consente l'eliminazione di tutti gli elementi degradati e un idoneo inserimento dell'edificio nell'area residenziale adiacente, sia da un punto di vista architettonico che urbanistico.

ART. 3

VOLUMI E SUPERFICI

E' ammessa la demolizione dei volumi esistenti e la costruzione di un nuovo edificio. E' consentito il mutamento delle destinazioni d'uso e la variazione del numero delle unità immobiliari previste nel presente strumento urbanistico. E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici per l'alloggiamento di impianti condominiali, tali volumetrie sono escluse dal computo del volume realizzabile.

La volumetria complessiva non dovrà superare quella di cui all'accertamento di conformità P.E n. 9538 del 15/12/16

E' ammessa una diversa articolazione planimetrica ed altimetrica senza variazione della volumetria.

NORME GENERALI, CRITERI E METODI ESECUTIVI DEGLI INTERVENTI

ART.4

MURATURE, STRUTTURE VERTICALI E LORO FINITURE

Sono previsti paramenti murari a "faccia vista" in laterizio e/o in elementi lapidei a conci regolari e/o irregolari e/o intonacati e/o in lastre di leghe metalliche .

Possono essere inseriti elementi in cotto, pietre , legno o altro materiale di forma e colore diverso per evidenziare i motivi architettonici quali, ad esempio, la cornice di gronda e "l'attacco a terra" dell'edificio.

La stuccatura delle parti a faccia vista dovrà essere eseguita con tecniche e modalità tradizionali.

Possono essere realizzate nuove aperture e variata la loro disposizione nei prospetti nel rispetto dei caratteri formali dell'edificio.

ART. 5

COPERTURE

Gli andamenti delle coperture dovranno avere una pendenza compresa tra il 25% ed il 35%.

E' consentita l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici nella copertura dell'edificio o nelle tettoie a copertura di posti auto, in questo caso la falda di pertinenza potrà avere una maggiore pendenza.

Sono consentite coperture piane calpestabili e non, pavimentate in cotto e/o pietra o materiali similari.

Il manto di copertura potrà essere in laterizio o in leghe metalliche.

La sporgenza di gronda dovrà presentare la faccia inferiore risolta con

mezzane e/o in legno o in calcestruzzo facciavista con impronta di finitura tipo legno.

Nella zona di contatto con la muratura verticale potranno essere inseriti elementi in laterizio aggettanti tra di loro.

Il tetto dovrà rispettare i requisiti di coibenza secondo le leggi di riferimento. Lo spessore laterale e frontale del massetto e del pannello coibente dovrà essere compreso nella muratura laterale o delimitato da mezzane o elementi in legno o leghe metalliche.

Sarà consentita l'installazione di lucernari, abbaini e "solartube".

Le canne fumarie saranno rivestite con elementi in cotto, a faccia vista, o con elementi in laterizio intonacato e tinteggiato con colori terrosi neutri. E' ammessa l'installazione di canne fumarie in lamiera metallica rivestita da rame o zinco.

I canali di gronda saranno potranno essere integrati nella copertura metallica oppure realizzati con sistema tradizionale in lamiera, in rame o zinco del tipo semicircolare con i pluviali di sezione circolare.

ART. 6

SOLAI

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei solai, previsti nel presente P.d.R., e la realizzazione di soppalchi e nuovi solai.

Vi potranno essere realizzate forature per installazione di scale interne.

Potranno essere realizzate controsoffittature.

ART. 7

SCALE

Potranno essere realizzate scale esterne. Esse potranno essere rivestite da mattoni o pietra facciavista o lega metallica.

ART. 8

APERTURE ESTERNE ED INFISSI

E' consentito apportare modifiche, per forma e dimensione, alle aperture. Potranno essere realizzate nuove aperture sulle pareti esterne.

Gli infissi potranno essere realizzati in legno, P.V.C. o con profili metallici. Dovranno essere installati infissi compatibili con i requisiti minimi per la coibentazione termica e per l'isolamento acustico.

I dispositivi di oscuramento, in legno, P.V.C. o in alluminio, potranno essere del tipo a persiana o a sportellone ad ante apribili o scorrevoli.

Sono escluse controporte da porre a filo esterno delle murature di facciata.

ART. 9

MURI DI CONFINE E DI SOSTEGNO

Le murature di confine e di sostegno saranno realizzate in mattoni o pietra facciavista, poste in opera con tecnologie tradizionali ed eventualmente rivestite in leghe metalliche.

Su queste potrà essere installata una recinzione in profili metallici.

Per i muri di confine la parte in muratura non potrà superare ml. 1,20 e l'altezza complessiva non dovrà essere superiore a ml.1,80 da terra.

Sono ammesse altresì recinzioni in legno o in ferro con siepe di essenze autoctone.

ART. 10

ARREDO VEGETAZIONALE

In prossimità del limite catastale e morfologico del resede potranno essere piantumate bordature con siepi di essenze arboree e arbustive tipiche del luogo.

Nel resede sono ammesse le sistemazioni a giardino per le quali è consentita la messa a dimora di essenze vegetali tipiche appartenenti alla stazione fitoclimatica della zona.

ART. 11

SISTEMAZIONI ESTERNE.

Per le pavimentazioni esterne dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie tradizionali (cotto, pietra, etc.), elementi in gres porcellanato, tipo pietra, o masselli autobloccanti.

Nei percorsi pedonali e carrabili è consentito anche l'uso della ghiaia e di conglomerato costituito da leganti sintetici e ghiaia.

Le zone destinate a parcheggio potranno essere pavimentate con masselli tipo "green-pav" o con elementi in pietra che consentano la crescita dell'erba.

Nei parcheggi con accesso dalla strada potrà essere utilizzato un conglomerato bituminoso.

Gli spazi esterni ai resede privati, destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, saranno realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione ed evitino la ritenzione, anche temporanea, delle acque.

Le aree di sosta potranno essere parzialmente coperte con strutture in legno di modeste dimensioni, ricoperte da rampicanti ed a condizione che le stesse siano compatibili con i rapporti formali e materici dell'insieme e che non siano collocabili tra gli interventi edilizi che, ai sensi delle vigenti norme, determinano un volume edilizio.

All'interno dell'area di pertinenza del lotto è ammessa la realizzazione di piscina o biolago ad uso condominiale.

ART. 12

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

Gli interventi edilizi ammessi, previsti nelle presenti Norme di Attuazione che hanno tenuto conto del vigente Strumento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e della L.R. n. 65/14 e successive modifiche e integrazioni, sono quelli di:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia
- e) demolizione e ricostruzione
- f) interventi di nuova costruzione (limitatamente alle opere pertinenziali: piscina, centrale termica, piccoli manufatti per ricovero attrezzi, etc...)

ART. 13

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale
- direzionale
- commerciale.

ART. 14

TEMPI DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nel Piano di Recupero saranno attuati entro cinque anni dall'approvazione del P.d.R.

COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

Il territorio comunale si può in linea molto generica e diagrammatica suddividere in due macroaree distinte per caratteristiche, uso, modalità di attraversamento, paesaggio, forme insediative, visibilità.

La prima è il fondovalle dell'Arbia, caratterizzata da un paesaggio per lo più di pianura e segnata da un buon grado di infrastrutturazione, su cui si sviluppano i principali centri abitati.

La seconda, che si sviluppa ad est oltre il margine naturale del fiume Arbia ma soprattutto ad ovest oltre la "linea delle colline", è il territorio collinare, caratterizzato da scorci di altissima valenza paesaggistica.

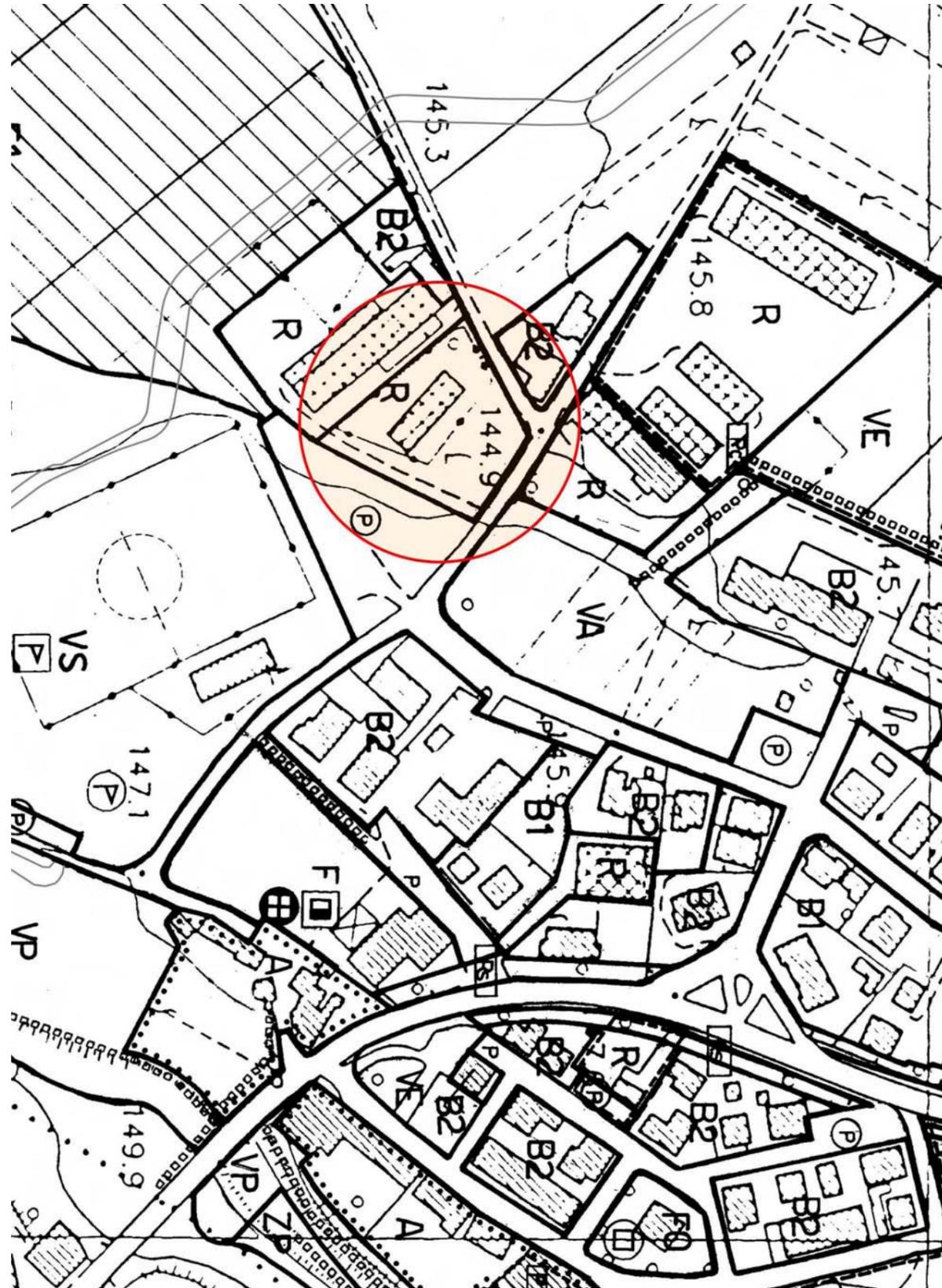
Il P.D.R. non comporta alcuna modifica del Piano Strutturale approvato.

Non comporta, altresì, una variazione nelle condizioni di pericolosità e fattibilità dal punto di vista delle indagini geologiche già condotte; ha un carattere puntuale, nel senso che interessa una specifica norma e una ristretta parte di territorio.

Il contenuto sostanziale riguarda un'area, su cui insiste l'edificio, ubicata in loc. Ponte d' Arbia e individuata nel P.R.G. con la sigla " R – "Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica".

In cui sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria massima ammissibile quantitativamente pari a quella esistente di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 77/86 del 5/10/92 e successivo Accertamento di conformità in sanatoria n.9539 del 15/12/16.

Il P.D.R. è coerente con i contenuti della valutazione integrata del piano strutturale



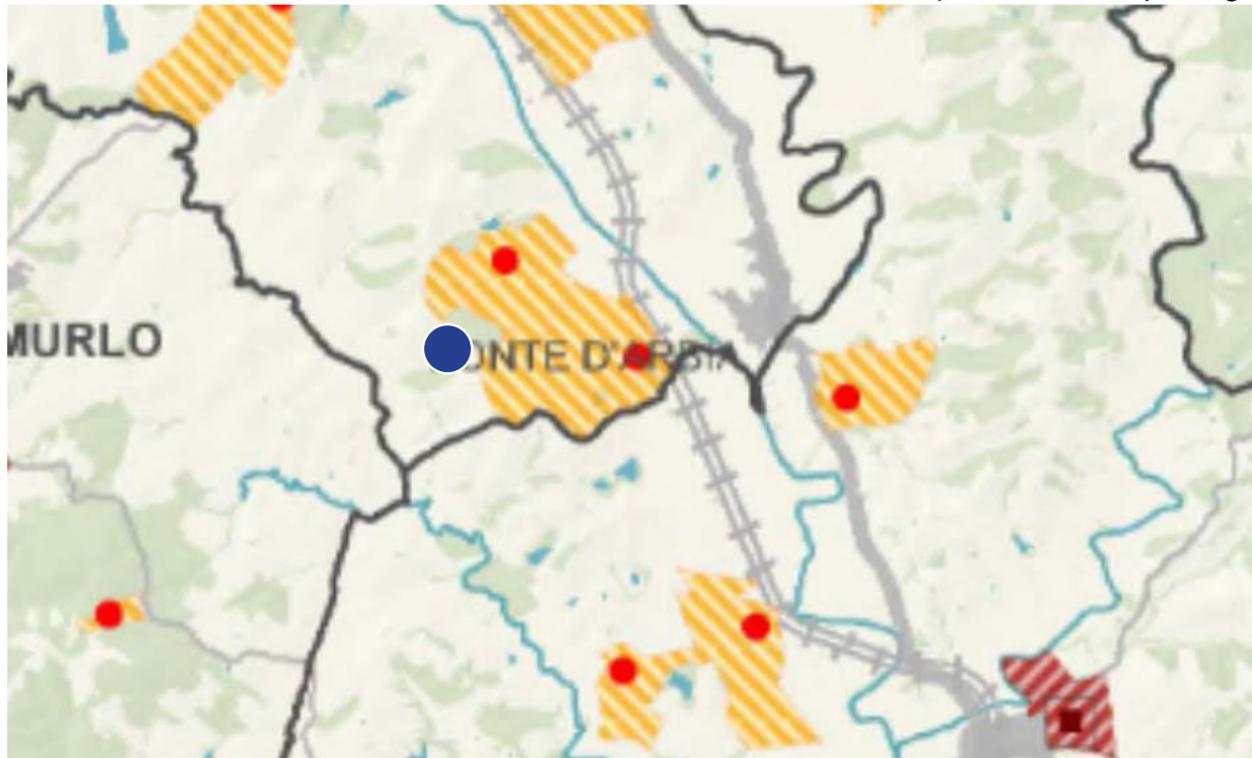
COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA

Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS con la disciplina contenuta nel PTC della Provincia di Siena risulta indispensabile verificarne la coerenza con la disciplina relativa all'area oggetto.

L'area oggetto non è ricompresa nel perimetro delle strutture insediative storiche -aggregati B.S.A. pertinenze e neanche è individuata tra i centri minori, gli aggregati ed i nuclei del territorio aperto (e nelle relative pertinenze) censiti dal PTCP 2000 e rappresentati nel quadro conoscitivo del PTC della Provincia di Siena approvato con Del. C.P. n° 124 del 14.12.2011. E' invece ricompresa nel tessuto urbano discontinuo.

Di seguito sono riportati gli estratti della cartografia significativa:

Sistema insediativo (circondario capoluogo)



- Aggregati
- Beni storico-architettonici
- ▨ Aree di pertinenza degli aggregati
- ▨ Pertinenze dei beni storico-architettonici

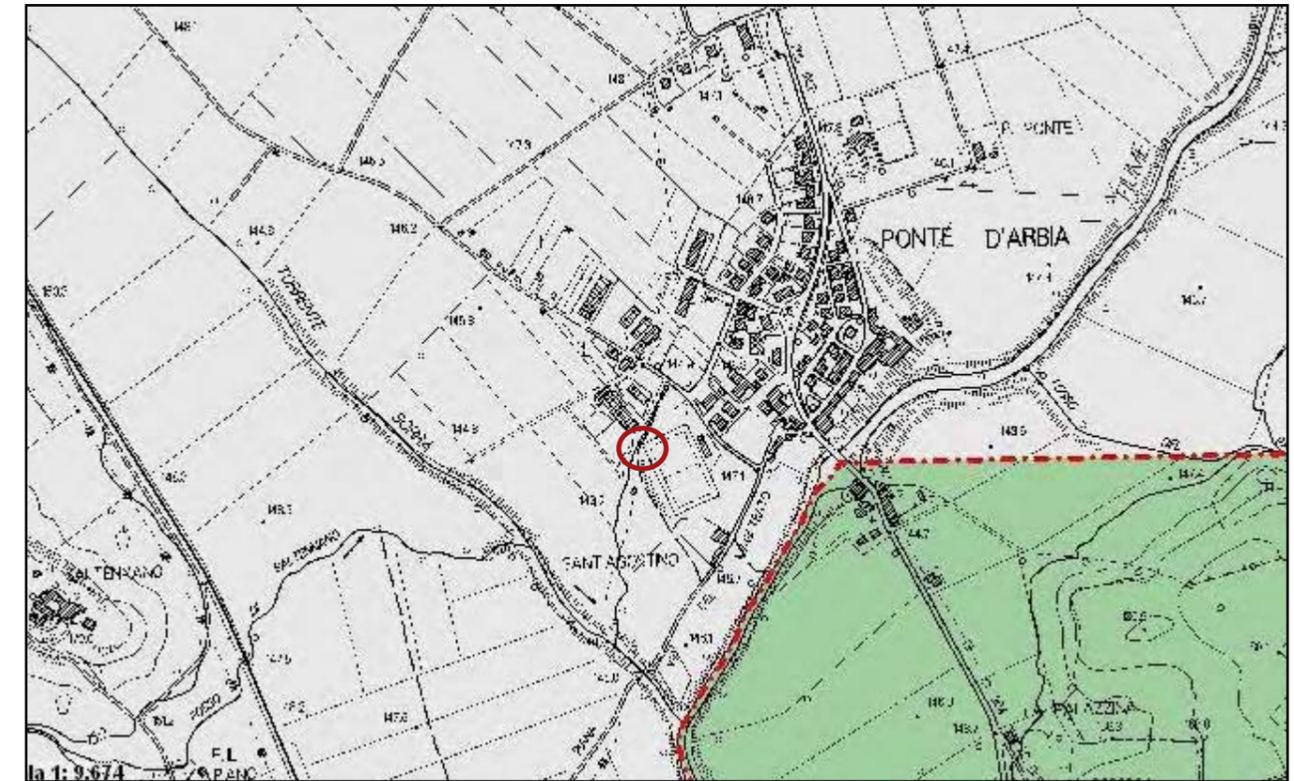
Dati Atlanti PTCP 2000 - SIT Provincia di Siena

Estratto PTCP di Siena, tav. QC POLI II.5
Strutture insediative storiche Aggregati B.S.A.
Pertinenze

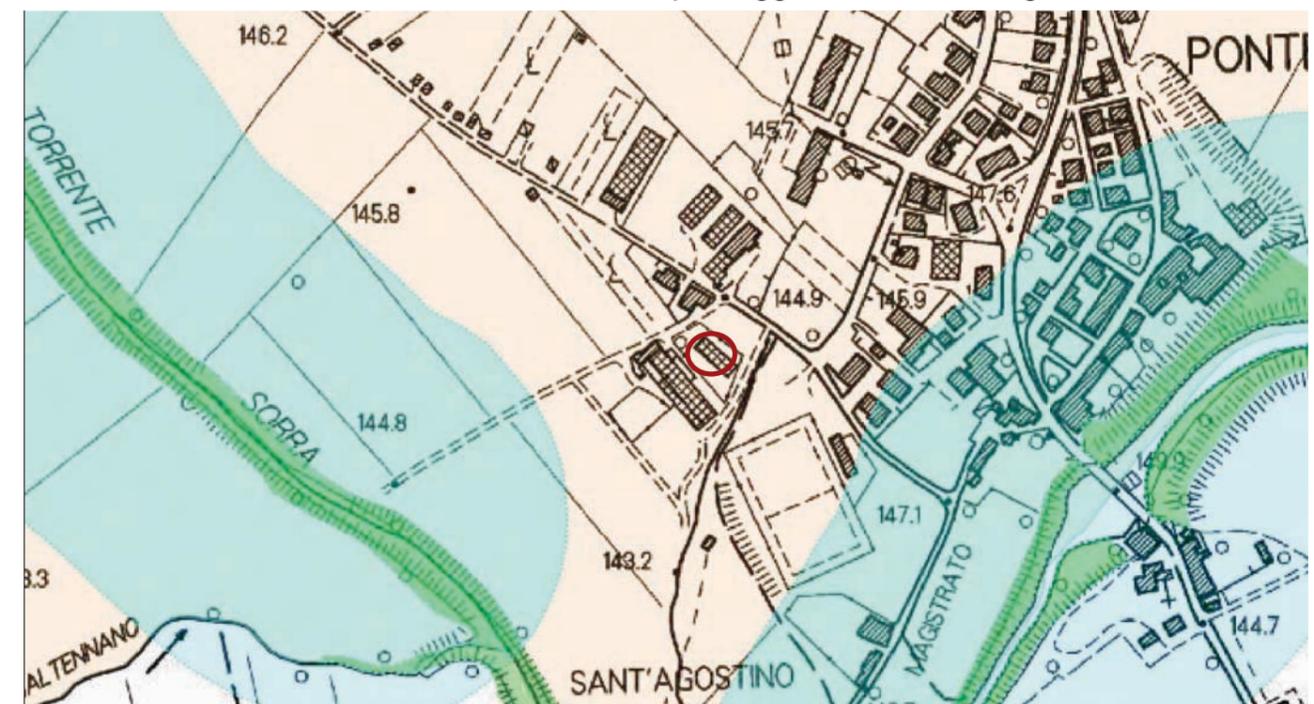
COERENZA CON IL PIT - PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico e ambientale

carta delle e aree soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi della ex legge 1497/39



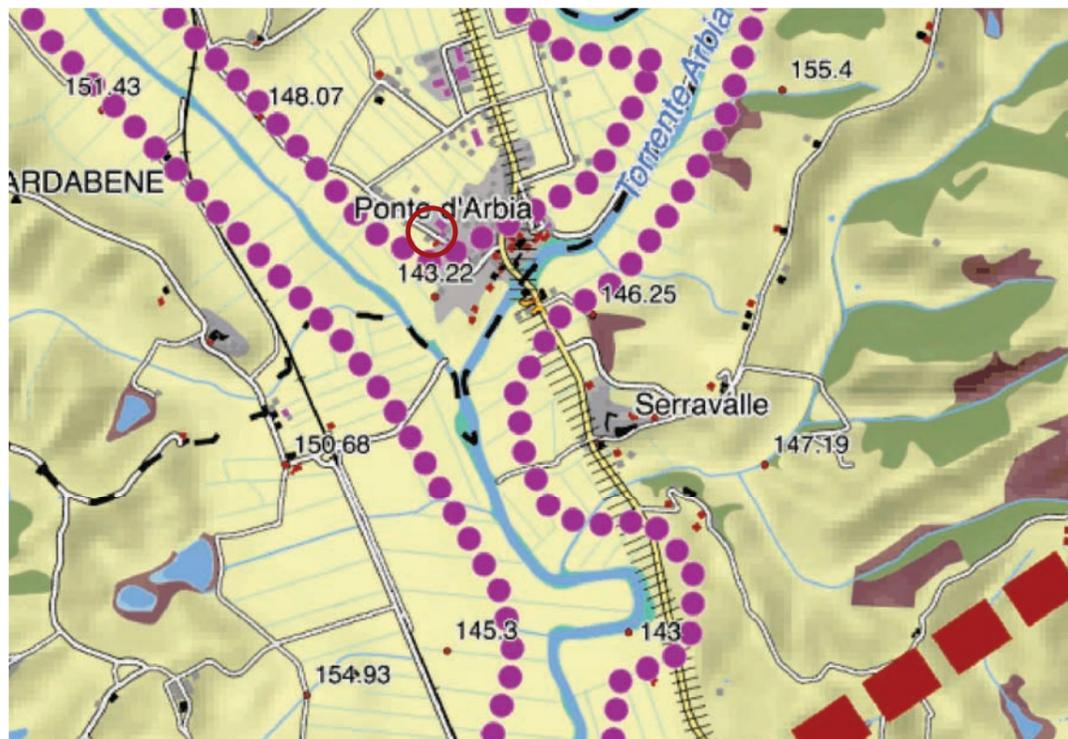
carta delle aree tutelate per legge, ai sensi del dlgs 42/2004 Art.142



CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

Le principali criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, ecc.) e al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf o di impianti fotovoltaici) mentre meno significativi risultano i processi di abbandono delle attività agricole.

L'area non risulta ricompresa tra gli ulteriori elementi funzionali della rete ecologica ovvero non è ricompresa né tra le aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera né tra le aree critiche per la funzionalità della rete pertanto non sono da evidenziare particolari indicazioni per le azioni di trasformazione.



ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

rete degli ecosistemi forestali

superficie artificiale



area urbanizzata

CARTA TERRITORIO URBANIZZATO

La carta del territorio urbanizzato individua la frazione di Ponte d' Arbia quale tessuto lineare di tipo extraurbano a carattere misto discontinuo a media densità con lotti residenziali disposto lungo la viabilità principale. Il tipo edilizio prevalente è quello degli edifici a schiera mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. C'è anche ovviamente la presenza di stabilimenti produttivi lungo la viabilità principale.

Tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte o diffuso nel territorio agricolo periurbano, innervato a partire dalle principali direttrici stradali.

Gli affacci, le visuali dirette sul territorio aperto e la possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" ed il territorio aperto, rappresentano valori ed opportunità insieme alla presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati, alla persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto. Le criticità sono rappresentate dalla rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa; dall'alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case; dalla scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia; dall'assenza/carenza di spazi pubblici, del tessuto connettivo ciclo-pedonale e dei servizi; dall'incompletezza e frammentarietà del tessuto e dalla presenza di tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

Gli obiettivi specifici della terza invariante sono quelli indirizzati alla riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul

territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica attraverso:

- la riprogettazione del “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato.

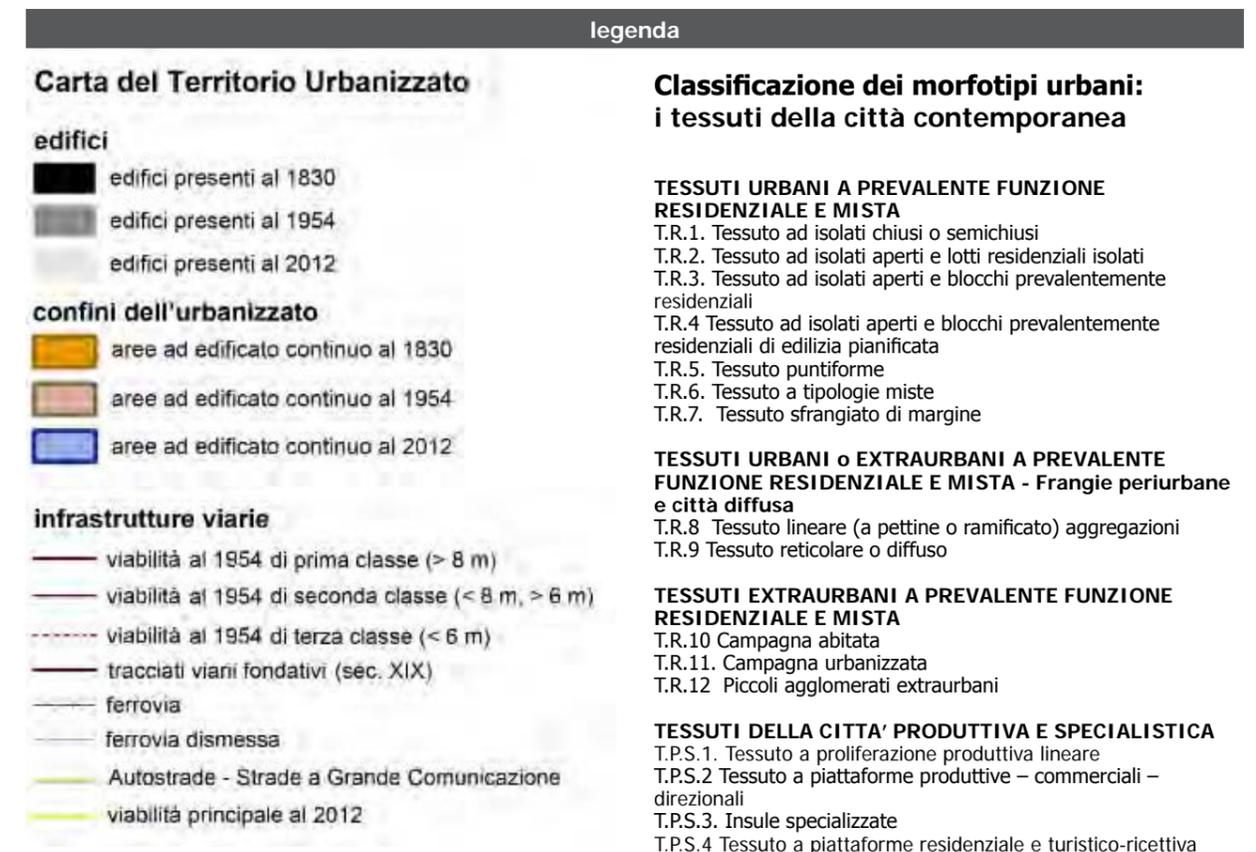
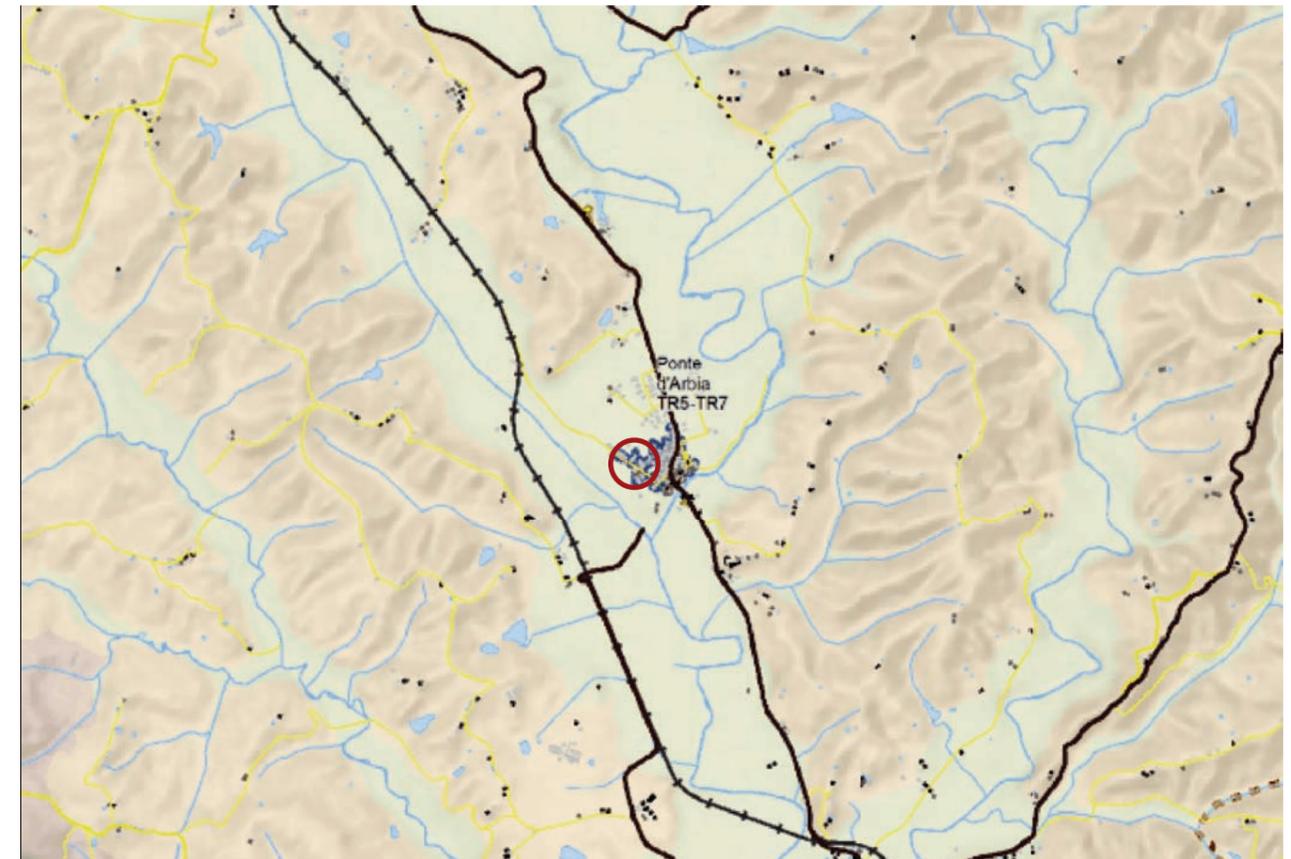
In questo senso e per questi aspetti, l’Invariante III non rileva particolari elementi di criticità in quanto l’area oggetto si pone l’ambizioso obiettivo di costituire una sorta di ricucitura degli interventi vicini.

Uno degli obiettivi principali l’intervento si pone è quello di creare un’architettura permeabile che consenta la percezione del paesaggio che circonda l’area.

Il visitatore deve avere la percezione di trovarsi in un tessuto che ricorda il tessuto storico a misura d’uomo, ma con i vantaggi, i confort e il linguaggio di un’architettura contemporanea.

Tutto il complesso è percorribile pedonalmente in ogni sua parte con continue visuali che si aprono sulla campagna e presenta una successione studiata di spazi pubblici e privati il cui rapporto valorizza e migliora gli stessi.

In fase progettuale dovrà essere posta particolare attenzione all’inserimento nel contesto insediativo esistente sia dal punto di vista urbanistico che architettonico per una corretta visuale da e verso il nucleo abitato.

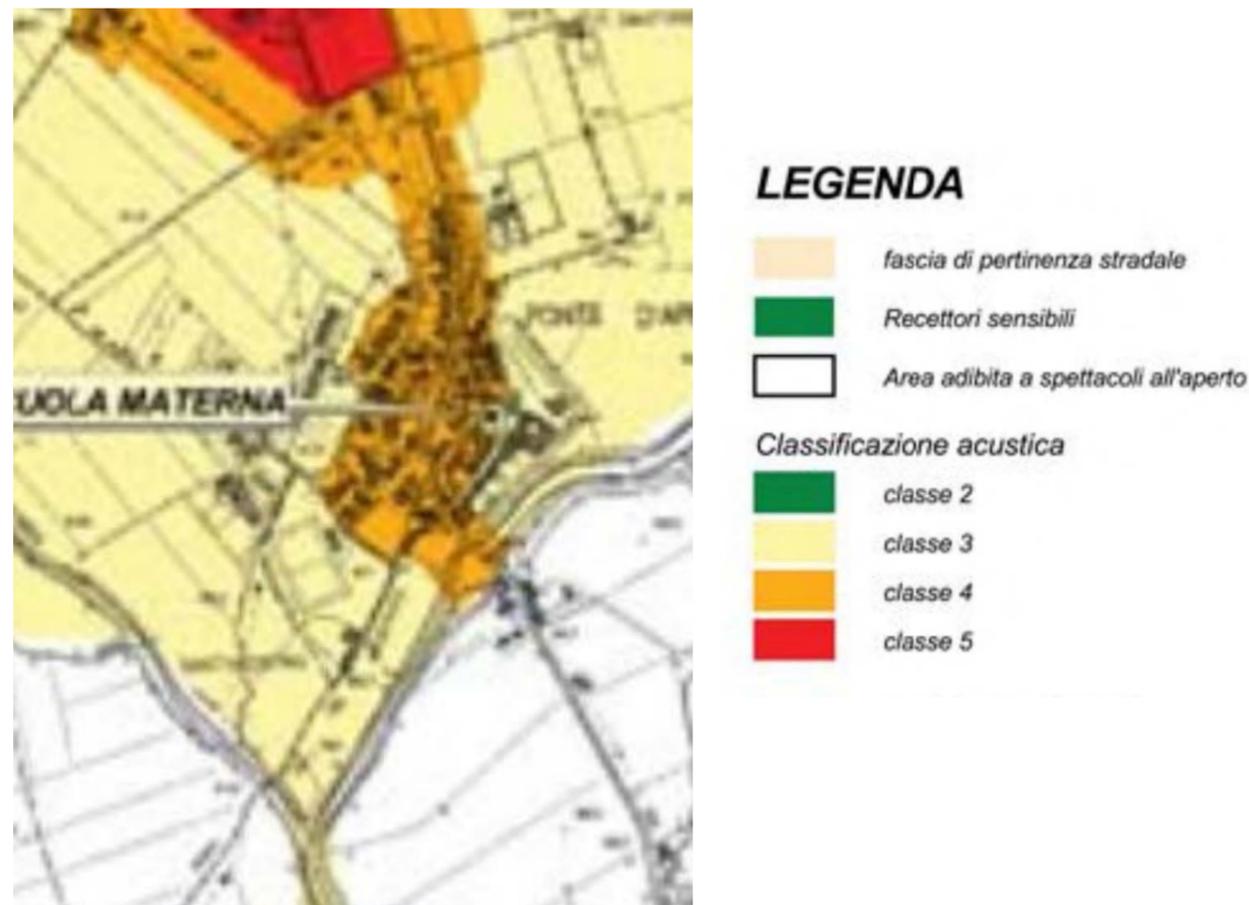


COERENZA CON IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area oggetto di variante urbanistica è individuata nel P.C.C.A. in Classe III "Aree di tipo misto" nelle quali il limite di immissione risulta pari a 60 dB per l'orario diurno e di 50 dB per l'orario notturno.

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, limitata presenza di attività artigianali e commerciali e con assenza di attività industriali. Rientrano inoltre in questa classe le aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. Per tutto quanto esposto il P.D.R. risulta coerente con i contenuti del P.C.C.A.

Di seguito sono riportati gli estratti della cartografia significativa:



LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI

Si elencano di seguito le risorse potenzialmente interessate dall'intervento e gli impatti previsti che possono essere previste:

- Rifiuti

Il Comune prevede un sistema di raccolta differenziata domiciliare "porta a porta" a cui già aderiscono i fabbricati residenziali esistenti della zona. Il P.D.R. in oggetto, non comporterà particolari impatti sul sistema di raccolta dei RSU in quanto dovrà essere concordato con l'Ente Gestore un adeguato sistema di conferimento e raccolta dei rifiuti prodotti.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa rifiuti.

- Energia

Per gli impianti per il riscaldamento/raffrescamento dei fabbricati da realizzare in attuazione della previsione oggetto della variante urbanistica saranno previsti sistemi integrati di produzione di energia da fonti rinnovabili, in accordo con la normativa vigente in materia.

Gli impianti dovranno essere realizzati in modo da garantire la conservazione, il risparmio e l'uso razionale dell'energia, con particolare riferimento alla eventuale realizzazione di impianti di cogenerazione elettrotermica, che soddisfino congiuntamente il fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che il P.D.R. non comporta impatti significativi sulla risorsa energia.

- Biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche

L'intervento in attuazione non presenta particolari impatti sulle risorse ambientali legate agli habitat naturalistici e non è ubicato in area oggetto di vincolo paesaggistico di cui al D.M. 04.02.1966.

Il progetto dell'intervento dovrà prevedere uno specifico progetto delle aree libere che dovrà riguardare in particolare il rapporto e le relazioni

fra l'area oggetto d'intervento ed il territorio agricolo circostante, anche in considerazione del fondamentale ruolo di connessione ecologica che il territorio aperto riveste.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che P.D.R. non comporta impatti significativi sulla risorsa biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche.

- Viabilità, traffico e Inquinamento acustico

L'intervento non comporta impatti sostanziali sul traffico veicolare.

- Paesaggio

L'intervento comporta il mantenimento dei livelli di qualità paesaggistica dell'area e del suo intorno in quanto sostanzialmente non altera gli equilibri tra territorio agricolo e territorio urbanizzato.

Per quanto sopra verificato, si ritiene che P.D.R. non comporta impatti significativi sulle risorse territoriali, sociali ed economiche.

VALUTAZIONE DI SINTESI

La verifica dello stato dell'ambiente e delle risorse interessate dimostra che l'intervento non comporta impatti significativi di segno negativo sulle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali e risulta conforme ai piani sovraordinati. In relazione ad alcune risorse, come ad esempio le risorse socio-economiche ed il suolo, l'intervento risulta avere impatti positivi.

Gli eventuali minimi impatti negativi, in particolare quelli relativi all'uso di suolo attualmente libero, saranno ampiamente compensati dalla riqualificazione dell'intera area e dalla creazione di nuove aree a verde attrezzato che possano svolgere anche la funzione di mitigazione paesaggistica e diconnessione ecologica. Da un punto di vista ambientale l'intervento si pone come assolutamente sostenibile, le scelte architettoniche tengono fortemente conto delle relazioni del nuovo complesso edilizio con l'intorno edificato esistente. In uguale misura, il complesso edilizio dovrà integrarsi quanto più possibile con l'ambiente circostante;

L'introduzione del nuovo carico urbanistico è comunque migliorativo per la valorizzazione dell'area circostante, in quanto prevede il recupero di un'area attualmente occupata da un capannone in disuso e in stato di degrado.

Per le ragioni sopra esposte si propone che gli interventi previsti siano da ritenersi non assoggettabili a VAS ai sensi della L.R. 10/2010.
