

MASSIMO TRABALZINI

– Architetto –

Studi: Via G. Mazzini n. 11
53048 Bettolle (SIENA) - ITALIA

Dom. Fisc. Via Don Minzoni n. 47
53048 Bettolle (SIENA) - ITALIA

Tel. 0577.624078 - Cell. 338.8530435

<i>COMMITTENTE</i> <i>Ulivieri Giuseppe – Tavanti Lina</i>		<i>DATA</i> <i>Luglio 2018</i>	
<i>COMUNE</i>	<i>LOCALITA'</i>	<i>PROVINCIA</i>	<i>ARCHIVIO</i>
<i>Sinalunga</i>	<i>Bettolle</i>	<i>Siena</i>	<i>VALIRE 8996-640-AS</i>
1	<i>PIANO ATTUATIVO</i> <i>R.U. VICENTE: SCHEDA "TR03d – AREA DI TRASFORMAZIONE – VIA LEOPARDI" – INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE A BETTOLLE, LOC. CASATO</i>		
	LAVORO OGGETTO <i>Relazione sul Quadro Conoscitivo e Normativo di Riferimento - Relazione Generale - N.T.A. - Verifiche di cui alla Scheda di Valutazione del R.U. per l'Area di Trasformazione 'TR03d' e di cui agli artt. 42 e 114 delle NTA del R.U., contenente anche l'Elaborato INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO:FORME E MATERIALI e di coerenza col P.S., il PTCP ed il PIT/PPR- Estratti C.T., P.S., R.U., PTCP - Documentazione Fotografica - Schemi tipologici (a carattere indicativo) dell'edilizia prevista</i>		
<i>TAVOLA N.</i>			
<i>SCALA</i>	–		

AGGIORNAMENTI

- *Gennaio 2019*
- *Agosto 2019*
- *Marzo 2020*



<i>IL COMMITTENTE</i>	<i>Massimo Trabalzini</i> <i>L'ARCHITETTO</i>
-----------------------	--

**COMUNE DI SINALUNGA
PROVINCIA DI SIENA**

PIANO ATTUATIVO

**R.U. Vigente - Scheda "TR03d – Area di trasformazione - Via Leopardi"
Intervento per la realizzazione di un complesso residenziale a Bettolle – Loc. Casato.**

ELENCO DEGLI ELABORATI

Tav. 1 Relazione:

- Relazione sul Quadro Conoscitivo e Normativo di Riferimento- Relazione Generale – N.T.A. - Schema di Convenzione - Verifiche di cui alla Scheda di Valutazione del R.U. per l'Area di Trasformazione 'TR03d' e di cui agli artt. n. 42 e 114 delle N.T.A. del R.U., contenente anche l'elaborato "INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI" e di coerenza col P.S., il PTCP ed il PIT/PPR;
- Estratti C.T., P.S., R.U., PTCP;
- Documentazione Fotografica;
- Schemi tipologici (a carattere indicativo) dell'edilizia prevista.

Tav.2 Planimetria Generale Attuale: Piano Quotato C.T.R. - Zonizzazione di R.U. - Sezioni schematiche - Scala 1:500-1:200;

Tav. 3 Planimetria Generale: Dimostrazione verifiche planivolumetriche della zonizzazione interna - Scala 1:500;

Tav. 4 Planimetria Generale di Progetto: Zonizzazione Generale – Scala 1:500;

Tav. 5 Planimetria Generale di Progetto: Planivolumetrico Generale e Sezioni Schematiche (Ipotesi indicativa non vincolante) – Scala 1:500-1:200;

Tav. 6a PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Reti: Fognatura bianca e nera–Acquedotto – Stralci Funzionali – Scala 1:200;

Tav. 6b PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Reti: Metano–Telefonia–Elettricità–Illuminazione pubblica - Stralci Funzionali – Scala 1:200;

Tav. 6c PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Sistemazione spazi pubblici e area a verde di tutela - Stralci Funzionali - Scala 1:200;

Tav. 7 PROGETTO DI MASSIMA DELLE OO. UU. - Relazione e Stima di massima delle opere – Schede Particolari Costruttivi.

Il P.A. contiene anche una Relazione di Fattibilità Geologica ed Idraulica redatta dal tecnico incaricato, con quanto necessario.

**RELAZIONE SUL QUADRO
CONOSCITIVO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

Il presente Piano Attuativo viene proposto nel quadro normativo e conoscitivo di riferimento di cui al R.U. vigente (oltre che ai sensi degli artt. 33-107-109-110-111 della L.R n. 65/2014 e s. m. ed i.), che si sintetizza come segue:

- Il RU vigente individua l'area come comparto TR03d-Area di Trasformazione-Via Leopardi,
- La Superficie Territoriale misura mq 5.320,00, corrispondente ai terreni individuati a Catasto del Comune di Sinalunga al Foglio n. 78 Partt. 176-618-145, queste ultime due in parte, di proprietà dei Sig. ri Ulivieri Giuseppe e Tavanti Lina;
- Parte del comparto è interessato dalla perimetrazione in zona marginale di un'area di pertinenza di un BSA, su cui il R.U. non ha previsto interventi edificatori, ma un'area a verde a tutela.

- Gli articoli delle N.T.A. del R.U. di riferimento per la redazione ed i contenuti del presente Piano Attuativo, sono i seguenti:
 - 12 (con riferimento espresso anche al c. 5, per la deperimetrazione prevista) – 13 – 42 – 73 (con riferimento espresso anche al c. 4, per la deperimetrazione prevista)– 114.
- Oltre a ciò, sono di riferimento la Scheda Progettuale dell'Area di Trasformazione TR03d e la relativa Scheda di Valutazione (per le cui verifiche è dedicato specifico paragrafo all'interno della TAV. 1), anch'esse del R.U. vigente.
- Ulteriore normativa di riferimento, connessa a quella di cui al citato art. 42 del R.U., è quella del P.T.C.P., in particolare degli artt. 13 e 14 delle sue norme.

La Relazione di Fattibilità Geologica e le connesse schede sono state redatte dal Dott. N. D'Ubaldo (ad essa si rimanda).

La Scheda Progettuale del R.U. TR03d prevede:

- Finalità:

L'intervento persegue l'obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso con finalità residenziali;
- realizzazione di un parcheggio

La Scheda prevede l'attuazione attraverso un P.U.C. (ma si è qui preferito optare, come ammesso, per un Piano Attuativo, alla luce di alcune particolarità introdotte nella definizione e progettazione dell'area, come per esempio la deperimetrazione, possibile ai sensi degli artt. 12 c. 5 e 73 c. 4 delle NTA del R.U., senza che ciò costituisca variante).

La deperimetrazione proposta è necessariamente logica, al fine di non snaturare l'unitarietà del NUCLEO EDILIZIO 'A' (così individuato negli elaborati), cui la parte da deperimetrare è connessa morfologicamente e funzionalmente (per inciso, sarebbe necessaria la deperimetrazione anche di una parte dell'area individuata a parcheggio nella porzione limitrofa, ma ciò inciderebbe sugli standard, per cui essa non viene proposta).

- Dati intervento:

La Superficie Territoriale individuata nella Scheda è di mq. 5.320,00, l'indice di utilizzazione, molto basso, è 0,15 e la S.U.L. Ammessa è di mq. 800,00. Non sono indicate altezza massima o n. piani e nell'area non insiste altra S.U.L. Esistente.

- Disposizioni e prescrizioni

Tra le disposizioni generali, è prevista la cessione gratuita dell'area (a parcheggio pubblico lungo strada, da regolamentare con la Convenzione), assunta come indicata nella scheda grafica. Non ci sono disposizioni particolari.

- Prescrizioni per la tutela delle aree verdi:

Preservare e potenziare gli elementi arborei e arbustivi presenti all'interno dell'area di trasformazione, **compatibilmente con gli interventi previsti**. Se ciò non sarà possibile, **la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quanto eliminato**.

Favorire la continuità del reticolo verde minore con le zone agricole adiacenti, mantenendo l'orientamento degli elementi preesistenti.

Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone.

La soluzione urbanistica di progetto ricalca quella risultante dalle definizioni del R.U., apportando solo una lieve modifica alla perimetrazione (come detto, ai sensi degli artt. 12 c. 5 e 73 c. 4 delle NTA del R.U.), per assecondare una situazione di fatto sul luogo, che

determina l'area deperimetrata (fisicamente e morfologicamente, nonché funzionalmente) unitariamente connessa con il limitrofo tessuto edificato.

Ciò, come vedremo, asseconda anche alcune delle finalità indicate dalla Scheda come da perseguire nella progettazione.

A tal fine si prevede che essa sia mantenuta, nei suoi rapporti fisico-morfologici-funzionali, in connessione con quello che, nei grafici di progetto, è indicato come NUCLEO EDILIZIO 'A'.

Detta deperimetrazione avviene all'interno della stessa proprietà.

RELAZIONE GENERALE

A- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente Piano Attuativo viene proposto con lo scopo di portare a compimento le previsioni urbanistiche del R.U. ed in particolare quelle contenute nella Scheda Progettuale e nella Scheda di Valutazione.

Riguardo ai contenuti della Scheda Progettuale, il progetto si rapporta nella maniera seguente:

- **Finalità:**

Gli obiettivi e le finalità sono perseguite come segue:

- la realizzazione del complesso residenziale occupa una Superficie Fondiaria (in corrispondenza stretta alle indicazioni della Scheda) di mq. 5.320,00, entro cui è prevista la realizzazione di una S.U.L. di mq. 800.

A causa della ridotta profondità di questa (20 ml.), nonché della particolare morfologia del sito in cui è previsto l'intervento (vedi anche le sezioni schematiche prodotte), parte della retrostante destinata a Verde Privato di Tutela verrà sistemata come viabilità di accesso all'interrato ed a resede (nonché a raccordare la viabilità campestre oggi esistente e che, in parte, viene occupata dalle previsioni urbanistiche), senza modificarne la morfologia e, soprattutto, l'altimetria, introducendo, ad integrazione di quelle necessariamente eliminate, piantumazioni con essenze autoctone.

- la realizzazione del parcheggio per una superficie di mq. 1,039,41 (come da indicazioni grafiche della Scheda) muove dalla sua profondità (ml. 12,5 dal limite stradale di via Leopardi) e dalla particolare condizione delle alberature (olivi) lungo strada.

Altro aspetto determinante per la sua definizione progettuale è costituito dal particolare rapporto altimetrico tra la strada ed il sedime (che varia tra lo stesso livello ed un dislivello di circa 1,50-1,70 cm., come descritto nelle Sezioni Schematiche).

Tale rapporto condiziona anche tutta la progettazione dell'area e la soluzione proposta tende a mitigarne gli impatti.

Il parcheggio è costituito da una fascia ad aiola erbata e piantumata (in parte mantenendo le alberature esistenti, in parte sostituendo quelle che, essendo ad olivo, non resisterebbero all'interramento parziale del tronco per una altezza da 50 a 150-170 cm. di esso) di profondità pari a ml. 2,50, su cui si affaccia una striscia di parcheggi 'a pettine' di ml. 5,00x2,50 ed una viabilità di distribuzione (in gran parte a senso unico, con un varco di entrata ed uno di uscita) del parcheggio, delle abitazioni e di accessibilità ai campi retrostanti, di profondità anch'essa di ml. 5,00.

- La zona (interna al comparto) limitrofa individuata nella TAV. 4 come '3-Verde privato di Tutela', sostanzialmente vedrà potenziate le proprie caratteristiche di 'ruralità' (come indicato), attraverso il mantenimento della tessitura agraria

esistente, delle alberature e coltivazioni esistenti, integrate come necessario. Solo una parte marginale di essa, come detto, sarà interessata (con modalità di integrazione) da parte del resede di pertinenza delle abitazioni previste, nonché di una viabilità di distribuzione (anche campestre, collegata con la parte residua di quella attualmente esistente) a queste, introdotta e mitigata con caratteri paesaggisticamente compatibili, derivati dall'introduzione di alberature lungo il suo lato a valle, in forma di 'piantata lineare', con essenze autoctone dell'olivo, del cipresso piramidale, dell'acero campestre ('testucchio'), del gelso ('moro').

- Dati intervento:

La Superficie Territoriale individuata nella Scheda è di mq. 5.320,00, l'indice di utilizzazione, molto basso, è 0,15 e la S.U.L. ammessa è di mq. 800,00. Non sono indicate altezza massima o n. piani e nell'area non insiste altra S.U.L. Esistente.

La proposta progettuale, ai sensi dell'art. 12 c. 5 e art. 73 c. 4 delle NTA del R.U. (tenuto conto anche di alcune correzioni resesi necessarie rispetto alla Scheda di Valutazione di pertinenza dell'Area, nonché per opportune valutazioni della conformazione e morfologia di una sua porzione marginale posta a ridosso dell'edificato, di cui costituisce anche 'fisicamente' pertinenza) prevede una deperimetrazione che determina una lieve riduzione della Superficie Territoriale a mq. 5.140,32, un lieve aumento dell'indice di utilizzazione a 0,1556, mentre la SUL rimane invariata.

Nelle NTA del P.A. vengono definiti n. piani fuori terra e altezza massima, come consentito.

- Disposizioni e prescrizioni

L'area a parcheggio pubblico lungo strada (invariata, per come indicata nella Scheda grafica) misura mq. 1.039,41, con una profondità di ml. 12,5 (2,5+5+5, come prescritto dalle norme per le aree a parcheggio).

- Prescrizioni per la tutela delle aree verdi:

Il P.A. prevede e potenzia gli elementi arborei e arbustivi presenti all'interno dell'area di trasformazione, compatibilmente con gli interventi previsti (come contenuto nella Scheda).

Laddove non è possibile, la progettazione del nuovo verde, viene surrogata prevedendo la compensazione di quanto eliminato. Il tutto, assecondando gli elementi qualificanti della tessitura agraria presenti e non modificando la percezione paesaggistica dell'intorno.

Per esempio, gli olivi lungo strada che non è possibile mantenere per il dislivello presente, sono previsti come sostituiti, così come le alberature insistenti sulla Superficie Fondiaria, che vengono reimpiantati a corredo dell'area a Verde Privato e agricola.

Inoltre, nell'area a Verde, al fine di favorire la continuità del reticolo verde minore delle zone agricole adiacenti (che viene anch'essa integrata), ciò si persegue mantenendo l'orientamento degli elementi preesistenti e raccordando la modifica alla viabilità necessariamente prevista (con forme compatibili con la ruralità dell'intorno), a quella campestre esistente.

Le specie arboree e arbustive previste nell'integrazione, sono autoctone e riferite all'olivo, al cipresso, ai 'testucchi' (aceri campestri) ed ai 'mori' (gelsi). Anche le stesse aree di pertinenza dei fabbricati previsti (entro e fuori la superficie fondiaria), saranno piantumate con tali essenze (quelle arbustive saranno le siepi locali, oleandro, ginestra, mirti, rosmarini, bossi, pitosforo, ecc.).

B - ELEMENTI DI IDRAULICA, GEOMORFOLOGIA E IDROGEOLOGIA

L'argomento viene esaustivamente trattato nella Relazione di Fattibilità appositamente redatta dal Geologo Dott. D'Ubaldo a corredo del P.A., cui ovviamente si rimanda per tutte le questioni connesse.

Le specifiche fattibilità del R.U. vigente, comunque, escludono particolari criticità in merito.

C - DESCRIZIONE DELLE DESTINAZIONI, DELLE REALIZZAZIONI, DELLE OO. UU. PRIMARIA DA REALIZZARE

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui alla Scheda Progettuale di riferimento, cioè quelle residenziali, nonché quelle con esse compatibili ai sensi dell'art. 6 c. 3 lett. a., b., c., d. delle NTA del R.U..

Le volumetrie ammesse sono pari a mc. 800 di S.U.L. (oggi S.E.), che nell'ipotesi localizzativa proposta ad esempio (NON VINCOLANTE, quindi) si possono distribuire in n. 3 edifici, secondo tipologie mo-bi-plurifamiliari, sia 'a blocco', che 'in linea' che 'a schiera'.

Le tipologie ammesse sono articolate seconda la matrice indicata nelle NTA del P.A. E nell'apposito elaborato inserito nella TAV. 1

Riguardo alle OO.UU. primaria previste, esse sono quelle costituite dalle infrastrutture a rete ordinarie (di cui la zona è adeguatamente dotata, per cui sono necessarie solo derivazioni, allacci e razionalizzazioni che, in sede di Progetto Esecutivo, verranno concordate con gli Enti Gestori) ed il parcheggio pubblico lungo strada.

In particolare esse sono:

- Infrastrutture a rete: acquedotto, fognature bianche e nere, rete metano, energia elettrica, telefonia, fibra ottica, illuminazione pubblica.
- Aree pubbliche: parcheggi pubblici per mq. 1.039,41, che comprendono anche la viabilità di distribuzione interna al comparto.

D - SOGGETTI OPERATORI.

L'intervento verrà eseguito, da soggetti attuatori privati, e potranno procedere secondo Stralci Funzionali (comprendenti sia OO. UU. pertinenti e necessarie al funzionamento dei lotti, che edifici), come descritto negli elaborati 6a-6b-6c e 7.

Per quelle non citate dalla convenzione, le opere pubbliche eventualmente non strettamente connesse al P.A., verranno realizzate dalla Amministrazione Comunale o da questa gestite.

E - RELAZIONE SULLA SPESA- OO. UU. REALIZZATE DA CEDERE E DA REALIZZARE E CEDERE

I costi dell'intervento in oggetto possono essere ragguagliati a quelli della edilizia economica, in una situazione di crisi come l'attuale, sia per quanto riguarda i costi di costruzione che quelli per l'organizzazione, imprevisti, ecc.

Una valutazione analitica delle spese per le opere di urbanizzazione verrà esibita al momento del convenzionamento, con la redazione del Progetto Esecutivo delle OO. UU. Primaria, per l'ottenimento del relativo Permesso di Costruire, relativamente alle opere residue.

Esse sono state valutate, di massima, come nella TAV. 7, in € .60.960,00 circa.

F - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Il programma dei lavori prevede un tempo di attuazione di tutte le opere pari ad almeno 10 anni, in conseguenza della situazione congiunturale di crisi, in particolare del settore, in cui ci si trova.

Si rimanda comunque a quanto stabilito dalla Convenzione che verrà stipulata, il cui schema è allegato alla presente tavola.

Gli interventi previsti sono i seguenti:

- Fasi in successione - Realizzazione unitaria e contestuale di edifici e OO. UU. Previste o suddivisa anche fino a N. 3 stralci funzionali compiuti, con contestuale realizzazione delle OO.UU. primaria pertinenti allo stralcio funzionale di riferimento, con collaudo della prima fase dello stralcio attuato e successivo collaudo finale e cessione delle OO.UU. primaria realizzate nella loro globalità (vedi TAVV. 6A - 6B - 6C)

G - DIMENSIONAMENTO: SUPERFICI E VOLUMI (PUBBLICI E PRIVATI)

- **Superfici complessiva del comparto (deperimetrata ai sensi degli artt. 12 c. 5 e 73 c. 4 delle NTA del R.U. vigente)** mq. 5.140,32
- **Spazi Pubblici Richiesti e Previsti**
 - Parcheggi mq. 1.039,41
- **S.U.L. Ammessa (oggi S.E.)** mq. 800,00

La zonizzazione interna prevede, per i vari elementi componenti, le seguenti articolazioni:

a)-VIABILITA PUBBLICA DI COLLEGAMENTO E DISTRIBUZIONE INTERNA AL COMPARTO: la soluzione proposta prevede che tale viabilità coincida, necessariamente (in dipendenza della conformazione e distribuzione del comparto), con quella di distribuzione del parcheggio pubblico.

Per tale motivo, essa è stata proposta con un accesso (coincidente con quello attuale per la viabilità campestre) ed un'uscita (al limite estremo del comparto), dopo un lungo tratto a senso unico che conduce anche alla viabilità privata di distribuzione del retro dei lotti, dove sono previsti gli accessi ai garages ed, in generale, ai locali interrati (ciò è imposto principalmente dalla particolare conformazione altimetrica del comparto, che richiederebbe, sia per la realizzazione dei parcheggi, che per quella dei fabbricati, riporti di terreno considerevoli, che con la soluzione insediativa proposta vengono MOLTO MITIGATI), oltre a raccordarsi necessariamente con quella campestre esistente.

La parte residua del parcheggio (verso quello che è individuato nelle planimetrie come NUCLEO EDILIZIO 'A') sarà a doppio senso di marcia, ma interessa solo n. 6 p.a..

b)-OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA: le opere di urbanizzazione primaria realizzate, verranno cedute agli enti gestori e al Comune.

Nel P.A., esse sono descritte di massima nelle tavole allegate che comprendono tutte le opere e le reti infrastrutturali necessarie (acquedotto, fognature, elettricità, metano, telefonia, illuminazione pubblica, ecc.), nonché la sistemazione delle aree pubbliche previste (parcheggi pubblici).

E' chiaro che, per le opere a rete, si tratta sostanzialmente di allacci e collegamenti a quanto esistente nella zona (con modalità e tracciati da concordare. Quelli indicati negli elaborati sono 'di massima').

Esse saranno ulteriormente specificate mediante un progetto esecutivo delle singole opere, da approvare da parte dell'Amministrazione comunale (anche in funzione delle

indicazioni fornite dagli enti gestori delle infrastrutture a rete) prima della stipula della nuova convenzione.

Il progetto di massima qui prodotto indica i tracciati esistenti e gli ipotizzati collegamenti/allacci a questi, con le dotazioni che si ritengono necessarie (allacciamenti ad acquedotto e fognatura pubblici, illuminazione pubblica, ecc.).

Col P.E. delle OO. UU. primaria verrà anche redatto il C.M.E. dettagliato delle opere che farà da riferimento alla stipula della convenzione stessa ed alla connessa fideiussione.

Si precisa che le OO.UU. saranno individuate e realizzate all'interno dei singoli stralci funzionali attuativi dell'edificazione (come da schema prodotto) e potranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi di riferimento, collaudate e cedute agli enti gestori ed al Comune per i relativi singoli stralci funzionali, come meglio dettagliato nello schema di convenzione prodotto per l'approvazione.

Nell'apposito paragrafo sulle Verifiche di cui alla Scheda di Valutazione del R.U. e di cui all'art. 114 delle NTA dello stesso, viene ampiamente verificato che tali opere rispondono alle disposizioni vigenti in merito.

c)- SUPERFICIE FONDIARIA: La superficie fondiaria è costituita dai lotti individuati nell'apposito elaborato, per una superficie complessiva di mq. 1.598,69, che tiene conto della deperimetrazione operata ai sensi degli artt. 12 c. 5 e 73 c. 4 delle NTA del R.U..

L'individuazione cartografica della suddivisione in lotti e dislocazione dei fabbricati ha valore indicativo e, in sede attuativa, fermo restando perimetro e superficie complessiva realizzabile, i lotti potranno essere modificati, frazionati in sublotti o accorpati, conseguentemente alla tipologia edilizia che verrà deciso di collocarvi, optando tra quelle ammesse.

L'elemento imm modificabile, quindi, è il perimetro di tale area, oltre il quale non possono spingersi i corpi di fabbrica, mentre è possibile tale 'sconfinamento', nel rispetto sostanziale delle altimetrie e morfologie del terreno attuali, per quel che riguarda i resedi di pertinenza e le loro sistemazioni (muri, scalinate, vialetti di accesso, viabilità di distribuzione, ecc.), nonché tutto ciò che è ammesso dall'art. 42 delle NTA del R.U..

Come descritto negli schemi tipologici di cui alla Tav. 1, sono state ammesse tipologie edilizie abitative di varia consistenza e natura, costituite da tipologia edilizia 'a blocco', 'in linea' o 'a schiera', mono-bi-plurifamiliare, secondo la matrice indicata nelle NTA e nell'apposito elaborato citato.

Ovviamente, quindi, in sede di progetto definitivo si potranno prevedere variazioni rispetto alle indicazioni morfologiche attuali, che non ne modifichino, tuttavia, le caratteristiche generali, all'interno del tessuto degli spazi pubblici, e dimensionali fissate nelle N.T.A. del Piano Attuativo.

d)- TIPOLOGIA DEI FABBRICATI: la tipologia ammessa dal Piano Attuativo è quella della Casa a Blocco, della Casa in Linea, e della Casa a Schiera, nell'ambito della Mono-Bi-Plurifamiliarietà, secondo la matrice indicata nelle NTA e nell'elaborato in Tav. 1.

Le tipologie edilizie allegate nel presente fascicolo hanno valore di schema di massima e non sono impegnative, pur rappresentandone con sufficiente approssimazione la conformazione concettuale, i profili su strada e le sezioni tipiche.

Infatti, in funzione della scelta tipologica che ricadrà sul singolo lotto, il manufatto potrà avere una altezza massima di 10,50 ml., per n. 3 piani fuori terra, oltre all'interrato o seminterrato, come risultante dall'art. 5 delle N.T.A. del presente P.A., che potranno anche essere sviluppati in corpi di fabbrica con altezze variabili e diverse e più o meno collegati tra loro.

Il tutto come meglio evidenziato nelle norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo.

E' chiaro che è prevista la possibilità di realizzare anche tipologie edilizie che prevedano, seppur lievi, sfalsamenti all'interno dei singoli piani (come nell'ipotesi di cui alla sezione

B-B' di TAV. 5), con lo scopo di aumentare l'adeguamento dell'andamento del terreno da parte dei fabbricati previsti e di mitigare i riporti imposti dalle oggettive condizioni altimetriche e zonizzative di progetto e la quota di imposta delle fondazioni.

**COMUNE DI SINALUNGA
PROVINCIA DI SIENA**

PIANO ATTUATIVO

**R.U. Vigente - Scheda "TR03d – Area di trasformazione - Via Leopardi"
Intervento per la realizzazione di un complesso residenziale a Bettolle – Loc. Casato.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Premessa - Il Piano Attuativo oggetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione è stato redatto in conformità alle N.T.A. del R.U. Vigente - approvato con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016 (artt. 12-13-42-73-114, in particolare), nonché alle relative Scheda Progettuale e Scheda di Valutazione. Sono state anche eseguite le verifiche richieste dal PTCP vigente (in particolare quelle di cui all'art. 13 della Disciplina).

Le presenti Norme conseguono, quindi, con limitati adeguamenti per la loro attualizzazione, dalle norme del R.U..

In particolare, esse conseguono dalla Scheda Progettuale del RU Vigente 'TR03d-Area di Trasformazione-via Leopardi' a Bettolle.

Art. 2 – Elaborati - Gli elaborati che compongono il presente piano Attuativo sono i seguenti:

Tav. 1 Relazione: - Relazione sul Quadro Conoscitivo e Normativo di Riferimento-Relazione Generale – N.T.A. - Schema di Convenzione - Verifiche di cui alla Scheda di Valutazione del R.U. per l'Area di Trasformazione 'TR03d' e di cui agli artt. n. 42 e 114 delle N.T.A. del R.U., contenente anche l'elaborato "INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI" e di coerenza col P.S., il PTCP ed il PIT/PPR;

- Estratti C.T., P.S., R.U., PTCP;

- Documentazione Fotografica;

- Schemi tipologici (a carattere indicativo) dell'edilizia prevista.

Tav.2 Planimetria Generale Attuale: Piano Quotato C.T.R. - Zonizzazione di R.U. - Sezioni schematiche - Scala 1:500-1:200;

Tav. 3 Planimetria Generale: Dimostrazione verifiche planivolumetriche della zonizzazione interna - Scala 1:500;

Tav. 4 Planimetria Generale di Progetto: Zonizzazione Generale – Scala 1:500;

Tav. 5 Planimetria Generale di Progetto: Planivolumetrico Generale e Sezioni Schematiche (Ipotesi indicativa non vincolante) – Scala 1:500-1:200;

Tav. 6a PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Reti: Fognatura bianca e nera–Acquedotto – Stralci Funzionali–Scala 1:200;

Tav. 6b PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Reti: Metano–Telefonia–Elettricità–Illuminazione pubblica - Stralci Funzionali – Scala 1:200;

Tav. 6c PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Sistemazione spazi pubblici e area a verde di tutela - Stralci Funzionali - Scala 1:200;

Tav. 7 PROGETTO DI MASSIMA DELLE OO. UU. - Relazione e Stima di massima delle opere – Schede Particolari Costruttivi.

Fa parte integrante del Piano Attuativo anche una Relazione di Fattibilità Geologica ed

Idraulica con quanto necessario.

Anche l'elaborato "INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI" (prescritto dalla Scheda di Valutazione, contenuto all'interno della TAV. 1 e che è composto da alcuni articoli delle presenti norme e da alcuni elaborati grafici del piano) fa parte integrante delle presenti NTA.

Art. 3 – Riepiloghi Normativi delle N.T.A. del R.U. e della Scheda dell'Area di trasformazione "TR03d"

Le N.T.A. delle R.U. di riferimento sono le seguenti:

- Art. 12 – Modalità di attuazione del R.U. e disposizioni generali sui P.A. e i PUC.

In particolare, la deperimetrazione del comparto proposta rispetta ed applica il contenuto del c. 5 dell'art. 12 e c. 4 dell'art. 73, per cui non costituisce e non comporta variante al R.U..

- Art. 13 - Piani Attuativi

- Art. 42 – Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei BSA

Poichè **parte molto residuale della superficie del comparto è compresa nel settore marginale di un'area di Pertinenza di BSA** (e comunque non la parte ove è prevista l'edificazione), deve essere previsto e rispettato quanto contenuto nei c. 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 15. A tal fine vengono eseguite le apposite verifiche rispetto alle quali si dovranno riferire le progettazioni attuative.

- Art. 73 - Aree "TR, TR**"/ Trasformazione degli assetti insediativi.

Oltre ai contenuti dell'articolo sopra richiamati, valgono anche i contenuti Scheda Progettuale "TR03d – Area di Trasformazione - Via Leopardi":

- Descrizione sintetica: Destinazione Residenziale

- Superficie territoriale: mq. 5.140,32 (già 5.320 mq., ridotti con la deperimetrazione)

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,1556 (già 0,15, ridotto con la deperimetrazione)

- SUL ammessa (invariata) 800 mq.

- Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse: lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2000. Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa connesse, ci cui all'art. 6 c. 3 lett. a., b., c., d. delle NTA del R.U..

Per tutti gli edifici di nuovo impianto valgono le seguenti prescrizioni:

Coperture: sono ammesse a falde, a padiglione. Per il materiale di rivestimento della copertura potranno essere utilizzate tegole laterizie e/o finitura in rame e/o trasparenti e comunque materiali idonei alla struttura atti a non comportare impatto ambientale e coerenti con le caratteristiche del luogo. Sono ammesse coperture piane e a volta con materiale diverso dal laterizio, limitatamente alle porzioni individuate negli schemi tipologici allegati alla presente.

Paramenti esterni: sono ammessi in intonaco con colorazioni neutre terrose, a faccia a vista in laterizio, blocchetti di cemento tipo leca e/ materiale lapideo.

Infissi: sono ammessi in legno naturale o laccato in metallo elettrocolorato o in PVC.

Sistemazioni esterne: le zone a prato verde sono piantumate, con pavimentazioni in laterizio o con blocchetti autobloccanti. La sistemazione complessiva del verde dovrà

essere oggetto di apposita progettazione architettonica da elaborarsi unitamente alle progettazioni edilizie.

Dovrà essere posta attenzione, nella progettazione esecutiva, anche alla modalità di collocazione sul terreno del fabbricato, cercando di mitigare le condizioni altimetriche e di zonizzazione dell'area di intervento, anche al fine di limitare i seppur irrinunciabili riporti necessari.

A tal fine, per esempio, oltre ad agire sulla tipologia edilizia prevista, si potrà ricorrere a quanto ammesso dal DPGR n. 39/R-2018), riguardo alla collocazione rispetto alla quota del terreno, dei locali interrati o seminterrati (cantine e/o scantinati, autorimesse, ecc.). Esse potranno essere localizzate anche totalmente o parzialmente fuori terra nel sedime del fabbricato fuori terra.

Dotazioni riferibili all'edilizia Sostenibile: gli edifici e gli alloggi progettati dovranno essere dotati:

- di idonei sistemi di raccolta delle acque piovane (cisterne interrate nelle aree di pertinenza largamente intese) da utilizzare a fini irrigui delle aree verdi;
- di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili, in quantità anche superiore a quelli fissati per legge;
- di idonei sistemi di recupero delle acque reflue (acque grigie riutilizzate come scarico acque nere) e di contenimento dei consumi idrici.

Art. 4 – Destinazioni d'uso - Nelle aree edificabili, come individuate nell'apposito elaborato, sono previste le destinazioni d'uso residenziali e quanto con esse compatibili (art.6 c. 3 lett. a., b., c., d. delle N.T.A. del R.U.)

In tutte le aree è consentita la nuova costruzione, secondo le presenti norme di attuazione e la normativa sopra menzionata, nonché nel rispetto di quanto contemplato nel Regolamento Edilizio Comunale, nonché quello di cui al DPGR n. 39/R-2018, o di quello a questo eventualmente adeguato da parte del Comune.

L'area deperimetrata, va a far parte, assumendone tutte le caratteristiche (in quanto con essa strettamente connessa fisicamente, morfologicamente e funzionalmente), di quella individuata nelle Tavole del P.A. Come 'NUCLEO EDILIZIO A', diventando superficie fondiaria di pertinenza di questa (per la collocazione di eventuali sostituzioni edilizie o trasferimenti volumetrici, ammessi nel nucleo edilizio limitrofo della stessa proprietà, al fine di riqualificare questo e renderlo omogeneo e coerente col tessuto edilizio dell'area di trasformazione, diradando la densità edilizia). In sostanza essa assumerà l'individuazione di Area Urbana-Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali, in continuità e connessione con quella analoga limitrofa di cui al NUCLEO EDILIZIO 'A'.

La ripartizione dei lotti edificabili, la planivolumetria localizzativa dei fabbricati, la loro conformazione e la tipologia edilizia riportate negli elaborati allegati sono puramente indicative e potranno essere variate, in sede di progetto edilizio per l'atto abilitativo, in relazione alle diverse esigenze costruttive, sempre comunque nei limiti quantitativi generali fissati dal presente piano e dalle presenti norme, sia in riferimento alle volumetrie dei fabbricati, che per le consistenze della superficie fondiaria complessiva, nel rispetto delle normative vigenti, senza che ciò costituisca variante al piano attuativo.

Art. 5 – Tipologia Edilizia e Parametri Edilizi - Come detto nel precedente articolo, la tipologia edilizia prevista nei presenti elaborati ha solo valore indicativo; potranno essere proposte variabili architettonico-edilizie, che possono comportare edifici e lotti o sublotti anche del tutto morfologicamente diversi da quanto indicato negli elaborati.

Tra le tipologie ammesse dal Piano Attuativo, in base alla Matrice che segue, ci sono quelle della:

A- "Casa a Schiera"- Bifamiliare (n. 2 'elementi di schiera' aggregati per contatto)

B- “Casa a Schiera”- Plurifamiliare (realizzata con solo nuclei di n. 2 'elementi di schiera' aggregati per contatto a loro volta aggregati con solo portico/loggia)

C- “Casa a Blocco”- Mono/Bi/Plurifamiliare, ma secondo la tipologia della 'casa isolata'.

D- “Casa in Linea” - Plurifamiliare, con la limitazione di un solo corpo scala che distribuisce due alloggi per piano.

I fabbricati previsti all'interno della superficie fondiaria dovranno rispettare, oltre a quanto previsto dalla normativa comunale vigente e quella precedentemente menzionata, le seguenti prescrizioni:

- **altezza esterna massima ml. 10,50**, il tutto per fino a 3 piani F.T., oltre all'interrato e seminterrato (al fine di assecondare l'andamento del terreno e la dislocazione dettata dalla Scheda, sul retro nella facciata di cui all'accesso all'interrato, sarà consentito operare evitando eccessivi ed artificiosi riporti, lasciando tutta la facciata fuori terra, considerandola comunque come parte dell'interrato e, quindi, non concorrendo alla determinazione di SUL , oggi SE);

- le **distanze dai confini di proprietà** sono fissate in **ml. 5,00**;

- per le altre **distanze (strade, limiti di zona, ecc.)** il presente piano **non fissa alcun limite**. Esse potranno essere definite in conseguenza della progettazione unitaria dei lotti.

- per la collocazione dei fabbricati, dovrà essere rispettato il perimetro di area edificabile rappresentato nelle Tavv. 3 - 4 - 5 come 'Superficie Fondiaria'; rispetto alle aree individuate all'interno del comparto dal presente piano, non sono fissate distanze minime;

- nelle aree di pertinenza (intese in senso lato come estese anche all'Area a Verde Privato di Tutela limitrofa alla superficie fondiaria e compresa tra questa e la viabilità di distribuzione posteriore prevista), saranno posti a dimora alberi di essenze tipiche locali arboree (cipressi, aceri campestri, gelsi, querce, lecci, olivi ecc.) ed arbustive (mirti, ginestre, allori, lavande, bossi, pitosfori, corbezzoli, ecc. e quanto riferibile alla c.d. 'macchia mediterranea'). Esse potranno essere piantati fino ad una distanza minima dal confine di ml. 1,50.

- i corpi di fabbrica potranno essere o meno collegati tra loro ed avere altezze variabili, anche all'interno dei singoli piani (sempre al fine di favorire l'adeguamento dell'edificato alle condizioni altimetriche e zonizzative).

- nel caso di progettazione complessiva, le distanze tra corpi di fabbrica (ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. n. 1444/1968) e dai limiti di zona potranno essere inferiori, anche quando non collegati.

- l'attuazione avverrà secondo stralci funzionali come definiti nelle apposite tavole individuative (TAVV. 6a - 6b - 6c), per quel che riguarda sia gli edifici che le OO.UU. Primaria pertinenti allo stralcio.

Resta inteso che può essere prevista un'attuazione anche in unico stralcio omnicomprensivo (per edifici ed OO. UU.).

- sono ammessi anche pannelli fotovoltaici o solare termico integrati nella copertura o collocati nell'area di pertinenza, anche su appositi pergolati FTV, secondo le disposizioni vigenti.

- la struttura degli edifici può essere realizzata in muratura tradizionale e/o struttura portante in C.A o in acciaio, con tamponamento. Essa dovrà comunque garantire standard di efficienza elevati, in sintonia con i principi dell'edilizia sostenibile.

- le finiture esterne dovranno essere ad intonaco e/o materiali a faccia vista (come ad esempio mattoni o pietra).

- i colori esterni dovranno essere scelti secondo criteri tali da non costituire elemento di spicco o di contrasto nei confronti del paesaggio circostante. Si prediligeranno i colori neutri terrosi.

- in sede esecutiva, nell'ambito della superficie fondiaria come individuata e nel rispetto di tutti i parametri urbanistici fissati, potranno essere apportate modifiche alla tipologia edilizia di cui alla TAV. 1 ed alla sistemazione dei parcheggi privati (che potranno essere anche in quantità maggiori rispetto a quanto richiesto dalle norme).

Ai fini della previsione degli spazi di cui alla L. n. 122/89, e comunque in generale per tutte le definizioni dei parametri urbanistici, si rimanda alle individuazioni di cui ai DPGR n. 39/R-2018 e succ. m. ed int..

Art. 6 – Opere di urbanizzazione - La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria avverrà, come anticipato, secondo stralci funzionali, in concomitanza con l'esecuzione dei fabbricati ivi compresi.

Essa è subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo delle stesse, entro il quale esse verranno meglio definite, prima della stipula della Convenzione (anche in virtù del parere degli Enti Gestori).

Le aree interessate potranno essere modificate nella conformazione ma non nella consistenza. Quindi, eventuali varianti alle stesse potranno essere presentate in sede di progetto esecutivo e necessiteranno del solo Permesso a Costruire, non di Variante al P.A..

Gli spazi pubblici da realizzare, collaudare e cedere, sono i seguenti:

- Parcheggi pubblici, comprensivi della viabilità di accesso a questi (che costituirà anche area di accesso al comparto, come da elaborati allegati), per una superficie pari a mq. 1.039,41.

Il progetto di massima prodotto per le opere da realizzare indica i tracciati ipotizzati e le dotazioni che si ritengono necessarie (allacciamenti ad acquedotto, fognatura pubblici, illuminazione pubblica, ecc.).

Ciò verrà più puntualmente definito, in sede di progetto esecutivo che verrà redatto di concerto anche con gli Enti Gestori.

Art. 7 – Norme per i lotti – Dati quantitativi

Come accennato agli artt. 4-5 che precedono, i lotti previsti acquisiranno le seguenti disposizioni normative:

- S.U.L.: mq. 800 (di cui al DPGR n. 64/R-2013. Essa oggi corrisponde alla SE di cui all'art. 10 del DPGR n. 39/R-2018. A tale ultimo DPGR ed alle sue succ. m. ed i., ci si riferirà nell'attuazione del P.A.)
- Categorie di intervento ammesse: Nuova Costruzione entro la Superficie Fondiaria
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale e quello con esso compatibili (art. 6 c. 3 delle NTA del R.U.).

Gli altri parametri edilizi ed urbanistici sono quelli fissati dall'art. 5 delle presenti norme.

Art. 8 – Pergolati e tettoie - Potranno essere realizzati pergolati per la creazione di zone ombreggiate sia nelle aree di pertinenza che nelle zone a parcheggio privato, senza che essi costituiscano volume. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali consoni alla scelta architettonica e tipologica del fabbricato stesso e potranno accogliere impianti di FTV o ST.

Art. 9 – Rimando alle norme - Per tutto quanto non compreso nelle presenti norme di attuazione, si fa riferimento alle N.T.A. del R.U. vigente e del P.S.vigente (nei confronti dei quali è già stata verificata la compatibilità in sede di rispettive approvazioni, cui si rimanda), nonché alle norme di settore nominate in precedenza, alla convenzione che verrà stipulata fra la proprietà e l'Amministrazione Comunale, nonché tutta la normativa pertinente vigente.

Art. 10 – Norme relative alle aree inserite all'interno delle pertinenze paesaggistiche dei B.S.A. Contenute nel R.U., agli indirizzi e prescrizioni del P.S., del PTCP del PIT/PPR. In applicazione dell'art. 42 – Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici delle N.T.A. del R.U. (e, conseguentemente, del PTCP cui esse si riferiscono), in particolare in riferimento ai comma 2-, 3-, 4-, 6-, 7-, 8-, 10-, 11-, 12-, poiché:

- **parte dell'area del Comparto è inserita nel tratto molto MARGINALE del Perimetro Area di Pertinenza del B.S.A. Il Casato- Scheda 044 V, come modificato in sede di approvazione del Piano Strutturale, per cui le tutele necessarie risultano già insite nella collocazione stessa individuata dal R.U., per la quale, oltretutto, sono state già eseguite TUTTE le necessarie verifiche di compatibilità, in sede di Valutazione dello stesso;**

- è prescritto dalla stessa Scheda Progettuale dell'Area di Trasformazione 'TR03d', che **ciò vale 'laddove compatibile' con gli interventi in essa previsti.** (che assumono, quindi, un carattere di 'PREMINENZA' rispetto a ciò che deriva da quanto sovraordinato, poiché già ampiamente valutato nelle apposite sedi;

quanto segue **dovrà essere base di riferimento nella progettazione edilizia attuativa del Piano:**

a- la progettazione edilizia (assecondando quanto già previsto nella progettazione attuativa) dovrà tendere alla tutela elementi di invarianza presenti nell'area, che sono:

- la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
- le opere di sistemazione del terreno;
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
- gli accessi e le recinzioni;
- le aperture visuali.

b- in ossequio ai criteri di tutela desumibili dalle medesime norme tecniche dello strumento provinciale (artt. 13.7, 13.14 e 13.22 della Disciplina del PTCP), in riferimento alle Aree di Pertinenza dei BSA, si stabilisce quanto segue, operando una sorta di verifica di compatibilità del P.A. con l'art. 42 del R.U. e con quelli pertinenti del PTCP:

P.T.C.P.:

- Sull'art. 13.7 **Gli approcci progettuali**

1. I diversi approcci progettuali che riferiscono dei rapporti stabiliti fra l'intervento e il paesaggio, sono identificati in **integrazione, sostituzione, sovrapposizione e inserimento, mascheramento e occultamento.**

a. L'**integrazione** si ottiene se gli interventi non confliggono e non interferiscono, anche qualora si usino forme e materiali diversi da quelli consolidati storicamente, inducendo una percezione sostanzialmente armonica, di completamento o di evoluzione. L'integrazione si ottiene anche utilizzando elementi tradizionali o consolidati ma ancora attuali, secondo approcci mimetici positivi, che permettono uniformità, omogeneità e rafforzamento dei rapporti esistenti. L'uso, invece, di elementi tradizionali non più attuali porta a mimesi falsate, con effetti dannosi di "vernacularismo".

b. La **sostituzione** porta alla perdita del paesaggio preesistente e alla creazione di nuovo paesaggio. Sono sostituzioni gli interventi di riordino fondiario, le trasformazioni fra coltivi, l'edificazione di aree agricole.

c. Le **sovrapposizioni** e gli inserimenti si ottengono tramite nuova edificazione puntuale che copra parzialmente paesaggi esistenti o che vi si inserisca instaurando nuovi rapporti, fino alla dominanza e alla nuova riconoscibilità, con soluzioni intermedie che comunque lasciano "vedere" l'intervento. Si creano nuovi paesaggi, ove il nuovo elemento introdotto viene percepito di più e prima del contesto, e dunque

domina (ove la sua percezione è assoluta) oppure si evidenzia (se instaura un rapporto gerarchico ma armonico con l'insieme).

d. Il **mascheramento e l'occultamento** possono essere tecniche con effetti positivi se intrinsecamente legati alla natura e funzione dell'intervento e se non intervengono a posteriori come "rimedio" per il mancato o scorretto inserimento.

Nella fattispecie sarà privilegiata l'Integrazione.

2. La progettazione privata deve essere orientata verso l'integrazione e la coerenza, con corrette relazioni fra forma e funzione, e fra esistente e nuovo.

- Sull'art. 13.14 **Pertinenze dei beni storico-architettonici**

3. Le trasformazioni devono rispettare i seguenti criteri :

a. ogni progetto deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);

b. è fondamentale il disegno degli spazi aperti;

c. nella nuova edificazione, può non essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, omettendo la comparazione di almeno tre soluzioni. Tutto ciò in virtù delle schede di valutazione redatte per il R.U., che hanno già verificato la compatibilità delle previsioni;

d. i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;

e. i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono i seguenti:

- Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio e devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali (come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati) e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine

- L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso.

L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo;

- Deve essere limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono inserire caratteri urbani nel paesaggio agrario (invasivi dal punto di vista percettivo), chiudere la viabilità rurale, podereale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.

Nella fattispecie, gli accorgimenti progettuali asseconderanno i criteri di cui sopra.

- Sull'art. 13.22 **Progetto di paesaggio per impianti per l'energia rinnovabile (fotovoltaico, pannelli solari, eolico e geotermia)**

4. In relazione alla nuova edificazione, i pannelli fotovoltaici devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico.

5. Nel caso di impianti a terra, questi devono essere opportunamente sistemati secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di

paesaggio. E' possibile in questo caso ricorrere anche a piccoli movimenti di terra e all'utilizzo di fasce arbustive se coerenti con il contesto paesaggistico.

6. Sono sempre ammessi, gli interventi:

- che utilizzano le coperture degli edifici;
- che uniscono l'utilizzo delle fonti rinnovabili con opere edilizie minori, quali tettoie, coperture di parcheggi, e simili, perché non arrechino grave e irreversibile danno alle emergenze paesaggistiche.

c- nelle aree ricadenti nelle Pertinenze Paesaggistiche dei B.S.A devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

Ciò potrà essere derogato solo in quanto non compatibile con le previsioni e le verifiche effettuate dal R.U. e, laddove documentata l'impossibilità, dovranno essere poste in essere valutazioni ed interventi a compensazione e mitigazione (come prescritto anche nella Scheda Progettuale del R.U.).

d- negli interventi edilizi su beni ricompresi all'interno delle aree di pertinenza dei B.S.A. devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
- sia rispettato nei rapporti visuali con l'aggregato generatore il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;
- siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
- siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
- sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica. Tutto ciò, compatibilmente con le previsioni e le verifiche del R.U..

e- nelle aree di pertinenza di cui al presente articolo,

– a maggiore specificazione, come richiesto dalle NTA del R.U. stesso e della Scheda Progettuale,

– anche laddove non è ordinariamente consentito realizzare frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto)

– poiché non è possibile escluderle del tutto, per natura e conformazione dell'area, e poiché l'area è posta proprio al limite estremo e marginale di tale perimetrazione della pertinenza del B.S.A. (in adiacenza all'area densamente urbanizzata con tessuti consolidati),

sono ammessi gli interventi di cui all'art. 42 c. 6 lett. a-, c. 7, c. 8, ma dovranno essere limitati al minimo necessario alla corretta fruizione di tali spazi aperti, e non potranno introdurre eccessivi caratteri urbani nel paesaggio agrario.

f- in coerenza con le NTA del R.U., nelle aree di pertinenza di cui al presente articolo, è consentito quindi realizzare:

- interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale.

Essi, a titolo esplicativo non esaustivo, sono:

Per le specie arboree (da piantumare con coerenza rispetto alle tessiture agrarie esistenti):

- Cipresso piramidale, acero campestre, gelso, quercia, leccio, olivo, alberi da frutta autoctoni, ecc.. Sono escluse e vietate tutte le essenze non definibili 'autoctone';

Per le specie arbustive (da piantumare con coerenza rispetto alle tessiture agrarie esistenti):

- Ginestra, corbezzolo, oleandro, mirti, pitosfori, bossi, lecci, rosmarini e tutto quanto riferibile alla 'macchia mediterranea'
- pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra;
- pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm. e privi di volumi tecnici accessori, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 4;
- installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

g- gli interventi edilizi diretti comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dei luoghi relativi a beni ricadenti nelle aree di pertinenza dei B.S.A. sono ammessi solamente alle condizioni e secondo i procedimenti seguenti:

- sono subordinati alla preventiva acquisizione, su richiesta dell'interessato, di espresso atto di assenso del Responsabile del Procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica dell'Ufficio comunale in ordine alla coerenza e compatibilità degli interventi con i criteri contenuti nell'art.13.14 della Disciplina del P.T.C.P.-2013 di Siena e con i contenuti del P.I.T./P.P.R. della Toscana, e del presente articolo, previo parere della Commissione comunale per il paesaggio.

- gli atti di assenso di cui al precedente comma 11, e relativi pareri della Commissione comunale per il paesaggio sono comunicati alla Provincia di Siena ai fini del controllo e del monitoraggio dell'attuazione della disciplina del P.T.C.P. di Siena.

Piano Strutturale:

Non sono fissate particolari norme di coerenza col P.S., in quanto quelle che precedono risultano già sufficientemente adeguate (come risulta anche dalle **VERIFICHE DI CUI ALLA SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL R.U. VIGENTE E DI CUI AGLI ARTT. 42 E 114 DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE, CONTENENTE ANCHE L'ELABORATO 'INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI'** (di cui al punto 4. Criticità e misure di mitigazione della Scheda di Valutazione del R.U.) **E DI COERENZA COL P.S., PTCP E PIT/PPR**)

PIT/PPR:

Non sono fissate particolari norme di coerenza col PIT/PPR, in quanto quelle che precedono risultano già sufficientemente adeguate (come risulta anche dalle **VERIFICHE DI CUI ALLA SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL R.U. VIGENTE E DI CUI AGLI ARTT. 42 E 114 DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE, CONTENENTE ANCHE L'ELABORATO 'INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI'** (di cui al punto 4. Criticità e misure di mitigazione della Scheda di Valutazione del R.U.) **E DI COERENZA COL P.S., PTCP E PIT/PPR**)

**COMUNE DI SINALUNGA
PROVINCIA DI SIENA**

PIANO ATTUATIVO

**R.U. Vigente: Scheda "TR03d – Area di trasformazione - Via Leopardi" -
Intervento per la realizzazione di un complesso residenziale a Bettolle – Loc. Casato.**

VERIFICHE DI CUI ALLA SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL R.U. VIGENTE E DI CUI AGLI ARTT. 42 E 114 DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE, CONTENENTE ANCHE L'ELABORATO 'INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI' (di cui al punto 4. Criticità e misure di mitigazione della Scheda di Valutazione del R.U.) E DI COERENZA COL P.S., PTCP E PIT/PPR

Introduzione

Con la presente relazione vengono verificate le condizioni dettate nell'ambito dell'Attività di Valutazione già effettuata in sede di approvazione del R.U. (e di cui alla Scheda di Valutazione), nonché in quelle indicate come propedeutiche a redazione ed approvazione del P.A., di cui agli artt. 42 e 114 delle N.T.A. del R.U..

Dapprima procederemo alla verifica puntuale delle condizioni di cui alla Scheda di Valutazione specifica, per poi procedere a quanto contenuto negli artt. 42 e 114 citati.

Viene inoltre prodotto l'Elaborato '**INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI**', come richiesto dal punto 4. Criticità e misure di mitigazione della Scheda di Valutazione del R.U.. Vengono anche verificate (ulteriormente e per quanto strettamente possibile e necessario, rispetto alle Verifiche già eseguite per il R.U., che hanno verificato la compatibilità di individuazione dell'area di trasformazione in questione) le coerenze col P.S., col PTCP e col PIT/PPR.

Verifiche di cui alla Scheda di Valutazione del R.U. vigente:

Sezione 1

**DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO
PROGETTUALE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. FINALITA'

L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso con finalità residenziali;
- realizzazione di parcheggio.

Tali finalità sono state rispettate dal Progetto proposto.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale 5.320 mq. **(la deperimetrazione proposta ai sensi degli artt. 12 c. 5 e 73 c. 4 delle NTA del R.U. determina una sua riduzione a mq. 179,68, pari al 3,38 in meno circa)**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,15 **(la deperimetrazione proposta ai sensi degli artt. 12 c. 5 e 73 c. 4 delle NTA del R.U. determina un suo aumento a 0,1556, pari al 3,7% in più circa)**

SUL 800 mq **(lo S.A. Proposto la mantiene invariata, ma in virtù delle nuove normative intervenute, essa va riferita alla S.E. del DPGR n. 39/R-2018)**

Hmax/n. piani (**non sono indicati, per cui vengono determinati dal P.A. proposto. Essi sono indicati nell'art. 5 delle NTA del P.A., che pone tale parametro in linea con quello rilevabile nell'edilizia circostante**)

Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse (**sono quelli del P.A. proposto. Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art. 6 c. 3 lett. a., b., c., d. delle NTA del R.U.**)

Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Superficie utile lorda (SUL, oggi S.E.) complessiva per funzioni residenziali 800 mq. Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente (**sull'area non insiste SUL esistente**).

5. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

Disposizioni generali

Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata. (**le indicazioni sono state rispettate. L'area a parcheggio pubblico misura mq. 1.039,41.**)

Disposizioni particolari (**non sono indicate**)

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Il Piano Attuativo e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico.

In tale quadro oltre alla viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento:

- parcheggio pubblico lungo strada (**le indicazioni sono state rispettate. L'area a parcheggio pubblico misura mq. 1.039,41.**)

Patrimonio edilizio esistente: Assente

Prescrizioni per la tutela delle aree verdi

• Preservare e potenziare gli elementi arborei e arbustivi presenti all'interno dell'area di trasformazione, compatibilmente con gli interventi previsti. Se ciò non fosse possibile la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato (**laddove compatibile, come da Scheda Progettuale, la preservazione è stata assecondata. Vedi artt. 8-10 delle NTA del P.A.**)

• Favorire la continuità del reticolo verde minore con le zone agricole adiacenti, mantenendo l'orientamento degli elementi preesistenti (**le indicazioni sono state rispettate. Vedi artt. 8-10 delle NTA del P.A.**)

• Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone (**le NTA del P.A. indicano le specie da utilizzare, e sono autoctone. Vedi art. 10 delle NTA del P.A.**)

L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano.

In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso con finalità residenziali;
- realizzazione di parcheggio.

(**entrambe le finalità sono state rispettate, Vedi elaborati grafici prodotti.**)

Sezione 2

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO: VERIFICA DI COERENZA CON L'AZIONE DEL RU

1.1 PIANO STRUTTURALE

OBIETTIVI STRATEGICI ATTINENTI

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' COERENZA

Aspetti insediativi generali

1- Rigoroso contenimento delle crescite calibrato sulle dinamiche socio-economiche in atto e prevedibili.

4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.

Aspetti abitativi

25- Evitare la formazione di nuovi fronti urbani perseguendo azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie.

La deperimetrazione proposta contribuisce al perseguimento di tale obiettivo, soprattutto sul lato sud ovest dell'insediamento. Nel lato opposto, il contributo in tal senso viene fornito dalla collocazione della viabilità privata di distribuzione dei locali accessori al seminterrato e di collegamento con la strada campestre esistente, nonché di quella di uscita dal parcheggio.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

42- Mantenimento dell'identità morfologica dell'area collinare

Sono stati previsti interventi finalizzati al perseguimento di tale obiettivo, in tutti e tre i settori urbanistico-edilizi individuati dal piano (parcheggi, superficie fondiaria e verde di tutela. Vedi artt. 3-5-10 delle NTA del P.A.).

Aspetti ambientali

56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.

Tale obiettivo viene perseguito con più strumenti:

- raccolta acque bianche piovane per il loro utilizzo a fini irrigui dell'area di pertinenza delle abitazioni;

- predisposizione sistemi nell'impianto idrico che favoriscono il ricircolo delle acque grigie per il loro utilizzo nelle acque nere delle singole abitazioni (vedi artt. 3-5 delle NTA del P.A.).

58- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo.

L'incidenza degli abitanti insediabili è marginale, rispetto al livello attuale (e comunque considerato nell'Attività di Valutazione del R.U.).

61- Adottare, nell'ambito della pianificazione territoriale comunale, previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

La dotazione minima di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili è garantita dall'applicazione delle norme vigenti. La prospettiva degli attuatori è quella di incrementare tale utilizzo fino al massimo livello di necessità (vedi artt. 3-5-10 delle NTA del P.A.).

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI STRATEGICI ATTINENTI

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' COERENZA

Aspetti insediativi generali

1- Rigoroso contenimento delle crescite calibrato sulle dinamiche socio-economiche in atto e prevedibili.

4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.

Aspetti abitativi

25- Evitare la formazione di nuovi fronti urbani perseguendo azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie.

La deperimetrazione proposta contribuisce al perseguimento di tale obiettivo, soprattutto sul lato sud ovest dell'insediamento. Nel lato opposto, il contributo in tal senso viene fornito dalla collocazione della viabilità privata di distribuzione dei locali accessori al seminterrato e di collegamento con la strada campestre esistente, nonché di quella di uscita dal parcheggio.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

42- Mantenimento dell'identità morfologica dell'area collinare

Sono stati previsti interventi finalizzati al perseguimento di tale obiettivo, in tutti e tre i settori urbanistico-edilizi individuati dal piano (parcheggi, superficie fondiaria e verde di tutela Vedi artt. 3-5-10 delle NTA del P.A.).

Aspetti ambientali

56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.

Tale obiettivo viene perseguito con più strumenti:

- raccolta acque bianche piovane per il loro utilizzo a fini irrigui dell'area di pertinenza delle abitazioni;

- predisposizione sistemi nell'impianto idrico che favoriscono il ricircolo delle acque grigie per il loro utilizzo nelle acque nere delle singole abitazioni (vedi artt. 3-5 delle NTA del P.A.).

58- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo.

L'incidenza degli abitanti insediabili è marginale, rispetto al livello attuale (e comunque considerato nell'Attività di Valutazione del R.U.).

61- Adottare, nell'ambito della pianificazione territoriale comunale, previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

La dotazione minima di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili è garantita dall'applicazione delle norme vigenti. La prospettiva degli attuatori è quella di incrementare tale utilizzo fino al massimo livello di necessità (vedi artt. 3-5-10 delle NTA del P.A.).

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta

L'area circostante è, infatti, sottodotata di parcheggi pubblici. L'introduzione di n. 28 posti auto (di cui due per disabili) lungo strada contribuirà alla riqualificazione dell'area ed all'aumento di dotazioni

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

OS.2- Tutela dei varchi residui

La deperimetrazione proposta contribuisce al perseguimento di tale obiettivo, sul lato sud ovest dell'insediamento. Nel lato opposto, il contributo in tal senso viene fornito dalla collocazione della viabilità privata di distribuzione dei locali accessori al sempinterrato e di collegamento con la strada campestre esistente, nonché di quella di uscita dai parcheggi.

OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici

Vedi quanto in precedenza.

OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate

Vedi quanto in precedenza.

OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo

Vedi quanto in precedenza.

OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative

Vedi quanto in precedenza.

OS.23- Evitare per i nuovi interventi la formazione di nuovi fronti urbani

L'intervento è definito dalla scheda (e lo risulta di fatto, di ricucitura del tessuto edilizio ed urbano esistente, per cui non sussiste la condizione di formazione di nuovi fronti urbani).

OS.25- Favorire la costruzione di edifici ecosostenibili e rispondenti a criteri di risparmio energetico

La prospettiva degli attuatori è quella di incrementare tale utilizzo fino al massimo livello di necessità (vedi artt. 3-5 delle NTA del P.A.).

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

SU3.1- Rafforzamento funzionale e spaziale della centralità esistente

L'intervento contribuisce ad attribuire continuità di tessuto (funzionale e spaziale) alla 'centralità' del quartiere/contrada Il Casato, aumentando le dotazione qualificanti le possibilità di aggregazione dello stesso.

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI QUANTITA' UNITA' di MISURA

Abitanti Insediabili n. 32

Abitanti Equivalenti n. 32

Fabbisogno Idrico 4800 Lt/giorno

Afflussi Fognari 0,1 Lt/sec.

Produzione RSU 18,1 t/anno

Energia elettrica 32,8 MWh

Nuovi veicoli n. 29

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

Con l'intervento proposto, si espande ulteriormente l'area urbana, intaccando suolo che, come si nota dal rilievo fotografico, non

ha caratteri di specifico pregio naturalistico, ma si presenta come componente del territorio rurale.

Alcuni interventi di integrazione ed adeguamento all'interno dell'area a verde, contribuiscono a rafforzarne la connotazione di 'ruralità' (vedi elaborati grafici ed art. 10 delle NTA del P.A.).

Data l'elevata visibilità dell'area, nonché il suo intrinseco valore paesaggistico, si ritiene indispensabile in sede di progetto unitario con convenzione, produrre uno specifico elaborato denominato "*Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali*" che detti le regole insediative sia urbanistiche che edilizie affinché l'intervento soddisfi requisiti: di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, di corretto inserimento

paesaggistico rispettando sia il carattere urbano che rurale di questa parte di città.

L'elaborato è costituito dai contenuti nell'apposito capitolo a seguire. Le presenti verifiche ne fanno parte integrante nei punti in cui vengono trattati rispettivamente sia la verifica di rispondenza ai dettami per le Area di Pertinenza dei BSA contenute nel R.U. (art. 42), sia quelli di cui alle NTA del PTCP di Siena (art. 13), relativi alla medesima Area di Pertinenza.

Tale elaborato dovrà altresì dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto tramite il metodo della comparazione fra alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti.

La comparazione di scelte alternative è stata omessa, poiché il R.U. (con le sue previsioni e zonizzazioni di cui alla Scheda Progettuale, che vengono confermate

dal P.A.) e la natura del sito interessato contenevano tali e tante costrizioni nelle scelte localizzative e distributive, da far considerare l'assetto insediativo e del territorio aperto proposto L'UNICO ATTUABILE E COMPATIBILE CON LE PREVISIONI E CON LA NATURA DEL SITO, CON DETTAGLI MARGINALI NELLE VARIABILI ADOTTABILI (vedi art. 10 delle NTA del P.A.).

La verifica dell'approccio progettuale prescelto dovrà basarsi su quanto indicato all'articolo 13.7 delle NTA del PTCP di Siena.

Nell'apposito art. 10 delle NTA del P.A. tale verifica viene in tal senso indirizzata.

In sede di progetto unitario con convenzione si dovrà inoltre prevedere:

- l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata;
- l'utilizzo, negli impianti idrici, di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici;
- adeguate opere per la captazione, stoccaggio e trattamento per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue depurate a fini igienici (wc) e irrigui;
- sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- la realizzazione di parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo;
- posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico;
- adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

E' fatto obbligo, ove possibile, di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.

E' fatto obbligo, ove possibile, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità.

Quanto sopra, come già descritto precedentemente, è abbondantemente assecondato e descritto sia negli elaborati grafici che nelle NTA del P.A..

**Verifiche di cui all'Art. 42 delle NTA del R.U. vigente
(e, conseguentemente, di coerenza col P.T.C.P.)**

L'art. 42 delle NTA del R.U., nella presente fattispecie di intervento, è applicabile in quanto segue:

.....

3. La disciplina degli elementi di invarianza di cui ai commi precedenti che ricadono nelle aree di cui all'art. 13.14 delle norme del P.T.C.P. di Siena è elaborata in ossequio ai criteri di tutela desumibili dalle medesime norme tecniche dello strumento provinciale.

4. Nelle aree ricadenti nelle pertinenze paesaggistiche dei beni storico-architettonici devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

Ciò viene garantito dalle scelte operate a livello di previsione del R.U. e dalle sue NTA.

Si ribadisce che la pertinenza paesaggistica è inserita in maniera molto marginale nel perimetro dell'area di trasformazione e non interessa, in alcun modo, aree edificabili o destinate a trasformazione sostanziale.

5. Negli interventi edilizi su beni ricompresi all'interno delle aree di pertinenza dei B.S.A. devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

– siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;

La deperimetrazione e la previsione della viabilità interna favoriscono il rispetto di tali finalità.

Si ribadisce che la pertinenza paesaggistica è inserita in maniera molto marginale nel perimetro dell'area di trasformazione e non interessa, in alcun modo, aree edificabili o destinate a trasformazione sostanziale.

– sia rispettato, nei rapporti visuali con l'aggregato generatore, il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;

Il bene generatore è posto ad una distanza e collocazione non interferente in alcun modo con l'area di pertinenza inserita nell'area di trasformazione e non prevede costruzioni al suo interno.

Si ribadisce che la pertinenza paesaggistica è inserita in maniera molto marginale nel perimetro dell'area di trasformazione e non interessa, in alcun modo, aree edificabili o destinate a trasformazione sostanziale.

– siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;

La scelta di impianto è determinata dal R.U.. Con la soluzione proposta ciò viene assecondato per la strada campestre ricadente nella perimetrazione.

– siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;

Gli sbancamenti saranno limitatissimi, mentre considerevoli sono i riporti, che però sono dettati dalla condizione altimetrica del sito e dal rapporto tra viabilità esistente e area di insediamento.

In ogni caso, all'interno della perimetrazione, i riporti saranno limitati al minimo indispensabile, come descritto nelle sezioni schematiche di TAV. 5.

– sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica.

Ciò viene adeguatamente trattato in appositi articoli delle NTA del P.A..

Tenuto conto della 'residualità' dell'interessamento dell'Area di Pertinenza del BSA (rispetto ad un'area molto estesa, per come individuata nel PTCP), nonché della assoluta mancanza di interferenze di tale area residuale col BSA generatore (del quale non costituisce area di pertinenza diretta, col quale non interferisce visivamente, tipologicamente ed in altra maniera), viene utilizzata, come previsto del resto dalle stesse NTA del R.U. (e per ciò già sottoposto ad approfondita Valutazione), una parte limitata e, come detto, molto residuale e marginale di tale area, con elementi che contribuiscono a mitigare, se non annullare, gli effetti negativi che potrebbero derivare dall'inserimento dei caratteri 'urbani' in un contesto di 'marginale ruralità'.

6. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo **sono inoltre consentiti:**

a. frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto). Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative.

Ciò in virtù della assoluta marginalità della limitata porzione dell'area di pertinenza del BSA, inserita dal R.U. nel perimetro dell'area di trasformazione;

7. Sono inoltre **ammessi:**

a. nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A., nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 5;

b. demolizione di edifici incongrui o parti di essi ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di S.U.L. anche all'interno delle stesse aree di pertinenza.

8. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo **sono inoltre consentiti**:

a. interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;

b. eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;

c. pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra;

d. pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm. e privi di volumi tecnici accessori, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 4;

e. installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Quanto sopra è adeguatamente regolamentato negli appositi articoli delle NTA del P.A., laddove pertinente.

11. Gli interventi edilizi diretti comportanti modifiche all'esteriore aspetto dei luoghi e previsti all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei B.S.A. censiti e disciplinati dal Piano strutturale e dal P.T.C.P. di Siena, son subordinati alla preventiva acquisizione, su richiesta dell'interessato, di espresso atto di assenso del Responsabile del procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica dell'Ufficio comunale in ordine alla coerenza e compatibilità degli interventi con i criteri contenuti nell'art.13.14 della Disciplina del P.T.C.P.-2013 di Siena e con i contenuti del P.I.T./P.P.R. della Toscana, e del presente articolo, previo parere della Commissione comunale per il paesaggio.

Si ribadisce comunque che la pertinenza paesaggistica è inserita in maniera molto marginale nel perimetro dell'area di trasformazione e non interessa, in alcun modo, aree edificabili o destinate a trasformazione sostanziale.

In particolare, rispetto all'art. 13.14 Pertinenze dei beni storico-architettonici, risulta verificato, nel contesto del Piano Attuativo e delle sue NTA (che puntualmente si riferiscono criteri che seguono), il rispetto dei seguenti criteri tra quelli, che risultano pertinenti ai contenuti del P.A.:

a- ogni progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);

b- è fondamentale il disegno degli spazi aperti;

c- in caso di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti;

Tale verifica di comparazione viene omessa poiché i vincoli imposti dal R.U. per l'area, dalla relativa Scheda di Valutazione, nonché dai contenuti del P.A., sono tali da rendere obbligate le poche scelte residue possibili, al punto che, rispetto alla soluzione proposta, non sono ipotizzabili alternative.

Va inoltre evidenziato che l'intervento riguarda solo una zona marginale dell'area di pertinenza del BSA e per interventi edilizi di corredo con scarsa rilevanza.

Si ribadisce comunque che la pertinenza paesaggistica è inserita in maniera molto marginale nel perimetro dell'area di trasformazione e non interessa, in alcun modo, aree edificabili o destinate a trasformazione sostanziale.

In caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo;

equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;

Tutto quanto sopra viene considerato, valutato e risolto nella proposta progettuale formulata.

d- i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;

e- i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al punto 13.13 della Disciplina del PTCP. Essi richiedono che:

12. Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal presente PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le

eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;

13. Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),

14. L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo.

Tutto quanto sopra viene considerato, valutato e risolto nella proposta progettuale formulata. Le NTA del P.A., inoltre, implementano la loro risoluzione con apposite Norme per l'elaborazione dei progetti edilizi di attuazione.

15. Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.

Ciò viene assecondata, in armonia col dettato della Scheda Progettuale del R.U. (cioè laddove ciò risulta 'compatibile'.

16. Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa fatto salvo quando stabilito all'art. 13.18.5.

Tutto ciò viene considerato e risolto, mantenendo la viabilità campestre presente.

17. Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.

Come detto (e benchè l'edificato sia fuori dall'area di pertinenza del BSA), la deperimetrazione e la localizzazione della viabilità interna al comparto (pubblica e privata) contribuiscono ad aumentare le visuali trasversali presenti.

12. Gli atti di assenso di cui al precedente comma 11, e relativi pareri della Commissione comunale per il paesaggio sono comunicati alla Provincia di Siena ai fini del controllo e del monitoraggio dell'attuazione della disciplina del P.T.C.P. di Siena.

13. I Piani attuativi comprendenti beni ricompresi all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei B.S.A. censiti e disciplinati dal Piano strutturale e dal P.T.C.P. di Siena sono subordinati alla preventiva favorevole concertazione con la Provincia di Siena in ordine alla coerenza e compatibilità degli interventi con i criteri contenuti nell'art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P.-2013 di Siena, con i contenuti del P.I.T./P.P.R. della Toscana e del presente articolo.

14. La concertazione di cui al precedente comma 13. è espletata nell'ambito del procedimento di formazione del Piano attuativo ed è condizione per l'approvazione dell'atto di governo del territorio.

15. I Piani attuativi comprendenti beni ricompresi all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica di B.S.A. censiti e disciplinati dal P.T.C.P. di Siena e dal Piano strutturale, in quanto relativi ad aree di rilevante importanza paesaggistica definite dal P.T.C.P. "capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale", devono contenere specifica normativa coerente con obiettivi e disposizioni relative contenute nel P.I.T./P.P.R. della Toscana, nel P.T.C.P. e nel Piano strutturale per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio.

Come detto e ripetuto, il perimetro dell'area di pertinenza del BSA è interessato dall'area di trasformazione in maniera molto marginale e per interventi non rilevanti.

Verifiche di cui all'art. 114 c. 3 delle N.T.A. del R.U. vigente:

.....

3. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, **pur non dovendo ripetere le attività di valutazione**, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare:

a. il rispetto delle regole di conservazione delle invariante strutturali, il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme in tutti i Titoli e Capi ove queste sono collocate in ragione delle risorse alle quali si riferiscono

Le Invarianti Strutturali interessate dall'intervento sono:

- la trama fondiaria e le articolazioni culturali;
- le opere di sistemazione del terreno;
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
- gli accessi e le recinzioni;
- le aperture visuali.

Sono state considerate e trattate con l'obiettivo della loro 'integrazione', compatibilmente con l'intervento previsto (come indicato nella Scheda Progettuale). Su di esse è evidente che l'intervento non ha effetti maggiori di quelli già ampiamente valutati dal R.U., nella sua attività di valutazione che ha consentito l'inserimento dell'area come di 'trasformazione'.

Riguardo al rispetto delle condizioni generali di trasformazione, si rimanda alle verifiche di cui agli appositi elaborati.

b. la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti:

- la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;

L'area è dotata di fognatura pubblica nera, posta a poche decine di metri a valle dell'insediamento, per cui la problematica non sussiste.

Le altre infrastrutture a rete sono presenti nell'immediato intorno dell'area.

- l'allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti i soggetti competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;

Come detto in tutto il corpo dei capitoli di cui alla presente TAV. 1, tutte le reti infrastrutturali (compreso quella fognaria) saranno progettate ed eseguite secondo le indicazioni fornite dagli enti gestori.

Inoltre, si segnala che approfondita valutazione in merito è stata già compiuta nella Scheda di Valutazione del R.U., e ne ha consentito la localizzazione.

- la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico;

Come detto in tutto il corpo dei capitoli di cui alla presente TAV. 1, tutte le reti infrastrutturali (compreso quella di approvvigionamento idrico) saranno progettate ed eseguite secondo le indicazioni fornite dagli enti gestori.

Inoltre, sono normati specifici accorgimenti tecnico-costruttivi tesi al recupero delle acque bianche meteoriche per usi domestici consentiti, nonché di quelle grigie domestiche, per il loro riutilizzo, laddove compatibile.

- l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione;

Trattandosi di intervento residenziale, non si stimano emissioni inquinanti particolari e significative, per cui le opere di mitigazione possono ricondursi alle piantumazioni integrative previste.

- la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente;

Il piano prevede la localizzazione di un punto di raccolta, nell'ambito del nuovo sistema di 'raccolta porta a porta'. Le quantità previste sono compatibili con quelle stimate nella Scheda di valutazione del R.U..

Tra l'altro, l'area si pone lungo il percorso di raccolta, non allungandolo.

- la compatibilità con il piano della classificazione acustica;

Trattandosi di insediamento residenziale (tra l'altro in zona marginale del tessuto edilizio), all'interno di un tessuto residenziale, la compatibilità è del tutto evidente. Essa verrà comunque considerata in sede di presentazione dei progetti edilizi necessari alla attuazione.

- il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

Come descritto in tutto il corpo descrittivo, normativo e di verifica della presente TAV. 1, sono previste e prescritte sia tipologie costruttive riferite all'edilizia sostenibile, sia l'uso di fonti rinnovabili di energia.

Verifiche di coerenza col Piano Strutturale

Gran parte delle verifiche di coerenza delle previsioni del R.U. (da cui deriva il P.A. In questione) col Piano Strutturale, sono state eseguite ed ampiamente argomentate dai vari tecnici estensori del R.U. e delle attività di valutazione connesse.

Vale qui la pena ricordare solo le implicazioni tra P.S. e R.U. inerenti la marginale porzione di comparto inserita nel perimetro dell'area di pertinenza del BSA.

Essa, infatti, per quanto **interessante in maniera molto marginale il perimetro dell'area di trasformazione e in alcun modo, aree in esso edificabili o destinate a trasformazione sostanziale, rispetta anche le indicazioni di cui all'art. Art. 24-5b- PERTINENZE PAESAGGISTICHE DEGLI AGGREGATI E DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI del P.S..**

In esso, rispetto a ciò che risulta pertinente alla fattispecie di intervento proposta, occorre segnalare e verificare che:

.....

2. Sono elementi di invarianza **quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:**

- la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
- le opere di sistemazione del terreno;
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
- gli accessi e le recinzioni;
- gli arredi fissi in genere.
- le aperture visuali

Nella nostra fattispecie, risulta chiaro che, in quanto eventualmente collocati in un'area molto periferica della 'pertinenza paesaggistica' sostanzialmente assorbita in gran parte nel tessuto urbano ed edilizio, esse non parrebbero essere caratterizzati dalla richiesta 'rilevanza storico-testimoniale'. Infatti, sia il R.U. che la sua attività di valutazione non pongono particolare risalto agli elementi di invarianza eventualmente presenti.

.....

8. All'interno delle aree di cui al primo comma quando determinati da beni storico-architettonici in territorio rurale vigono le prescrizioni di cui ai comma 4, 5, 6, 7 dell'art. L9 delle norme del P.T.C.P..

Nella nostra fattispecie, risulta chiaro che, devono essere verificate le nuove norme pertinenti del PTCP, poiché quelle evocate dal P.S. sono state superate.

Le verifiche richieste e le prescrizioni impartite sono, quindi, quelle del R.U., cui si rimanda

Verifiche di coerenza col PTCP

Le verifiche di coerenza col PTCP sono state eseguite con quelle già effettuate dal e per il R.U. (poiché il R.U. stesso richiama quelle del PTCP e da esso e le sue valutazioni deriva il P.A.).

Ad esse, quindi, si rimanda per lo specifico.

Verifiche di coerenza col PIT/PPR

Sull'area in questione insistono solo vincoli del PTCP, di cui si è già detto. Non insistono vincoli o prescrizioni specifiche del PIT/PPR.

Per tale motivo, si ritiene opportuno, per quanto strettamente pertinente (vista la scala della Scheda d'ambito di riferimento), effettuare le valutazioni/verifiche indicate nell'elaborato Scheda d'ambito di paesaggio n. 15-Piana d'Arezzo e Valdichiana-Disciplinazione d'uso:

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1

Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

Direttive correlate

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

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Tale direttiva non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Orientamenti:

salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;

favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;

favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).

Tali orientamenti non sono pertinenti all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

Orientamenti:

Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a:

la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;

la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino - Tegoletto - Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);

le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";

la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");

la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;

le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

Tali orientamenti non sono pertinenti all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

Tale direttiva è assecondata sia dall'individuazione dell'area di trasformazione a livello di R.U. (e della sua attività di valutazione) che nel P.A. Proposto. Infatti, l'area si pone come ultima ricucitura del tessuto edilizio/urbano esistente, con salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli periurbani.

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

Tale direttiva è assecondata, come risulta da tutto l'impianto normativo del P.A., dalle tipologie edilizie ed insediative ipotizzate.

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;

Tale direttiva non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

Tale direttiva non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.

Tale direttiva non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Orientamenti:

tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

Tali orientamenti non sono pertinenti all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Obiettivo 2

Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

Direttive correlate

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

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);

2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

Tali direttive non sono pertinenti all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

Tale direttiva è assecondata, come risulta da tutto l'impianto normativo del P.A., dalle tipologie edilizie ed insediative ipotizzate.

2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico

Tale direttiva non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Orientamenti:

contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;

Tale orientamento non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

Tale direttiva non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Orientamenti:

in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

Tale orientamento non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Obiettivo 3

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate

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

3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici-identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Tali direttive non sono pertinenti all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Orientamenti:

In particolare tutelare:

i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),
i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana);

i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);

il sistema delle ville-fattoria;

la rete delle pievi di crinale;

Tali orientamenti non sono pertinenti all'intervento proposto ed individuato dal R.U., se non quello relativo al sistema Villa-Fattoria (BSA generatore Villa del Casato). Come detto, però, l'area di pertinenza paesaggistica di questo è inserita molto marginalmente nel comparto di trasformazione, molto distante e nascosta rispetto al bene generatore, non ha elementi riconducibili a questo, per cui si può ritenere soddisfatto anche tale orientamento.

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

Tali direttive non sono pertinenti all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Orientamenti:

nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.

Tale orientamento non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

Tale direttiva non è pertinente all'intervento proposto ed individuato dal R.U..

Elaborato – INSERIMENTO PAESAGGISTICO
ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI

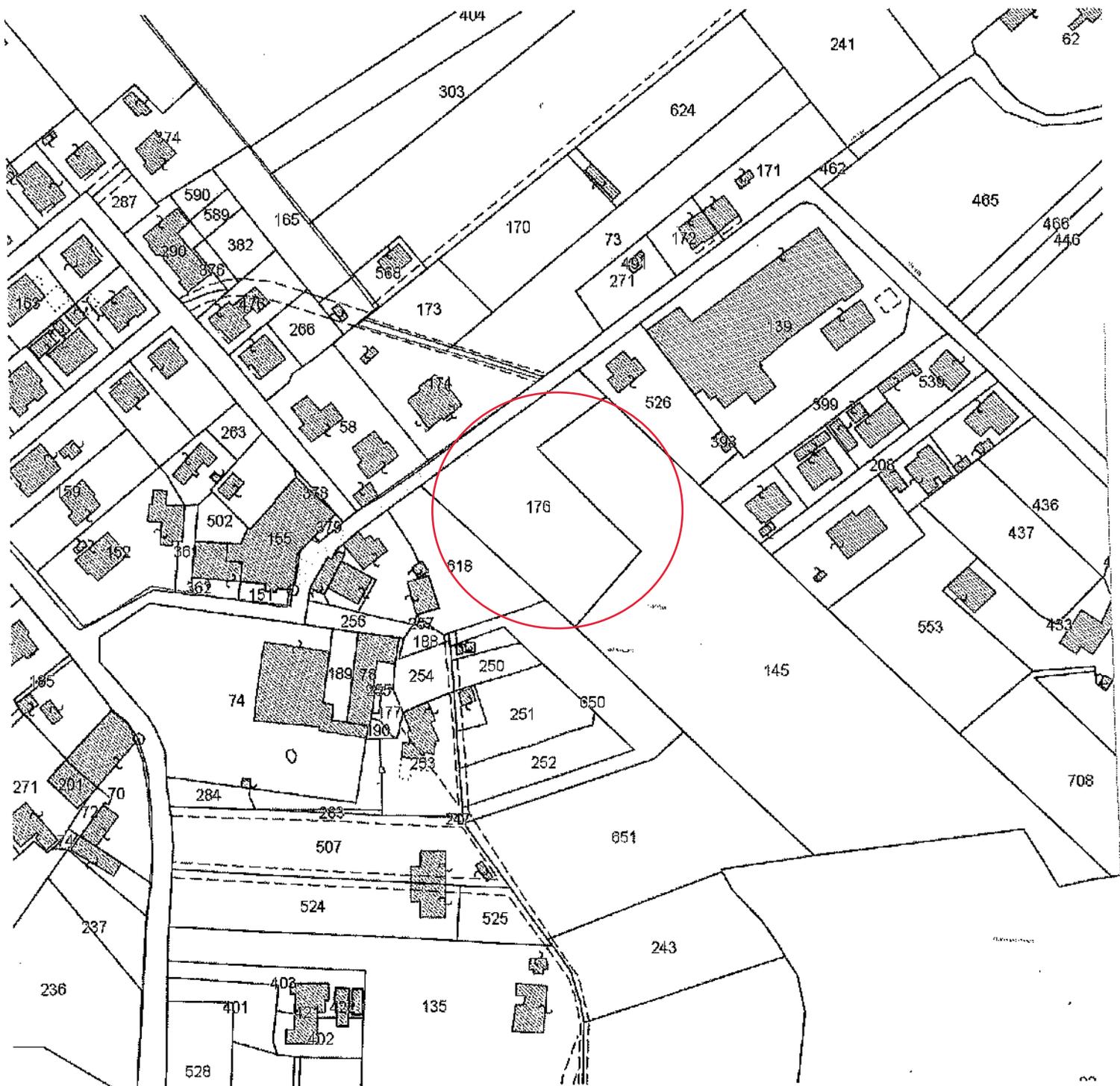
(di cui alla Sezione 2-Punto 4 della Scheda di valutazione del R.U.)

In applicazione di quanto contenuto nella Scheda di Valutazione del R.U.-Sezione 2-Punto 4.-Criticità e misure di mitigazione, il presente elaborato è costituito dai seguenti contenuti del Piano Attuativo:

- 1- Art. 3 delle NTA;
- 2- Art. 5 delle NTA;
- 3- Art. 10 delle NTA;
- 4- Tav. 4 Planimetria Generale di Progetto: Zonizzazione Generale – Scala 1:500;
- 5- Tav. 5 Planimetria Generale di Progetto: Planivolumetrico Generale e Sezioni Schematiche (Ipotesi indicativa non vincolante) – Scala 1:500-1:200;
- 6- Tav. 6c PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Sistemazione spazi pubblici e area a verde di tutela - Stralci Funzionali - Scala 1:200;
- 7- Schemi tipologici (indicativi) contenuti all'interno della TAV. 1
- 8- Ogni altra indicazione progettuale utilizzata nella rispondenza alle VERIFICHE DI CUI ALLA SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL R.U. VIGENTE E DI CUI AGLI ARTT. 42 E 114 DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE, CONTENENTE ANCHE L'ELABORATO 'INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI' (di cui al punto 4. Criticità e misure di mitigazione della Scheda di Valutazione del R.U.) E DI COERENZA COL P.S., PTCP E PIT/PPR

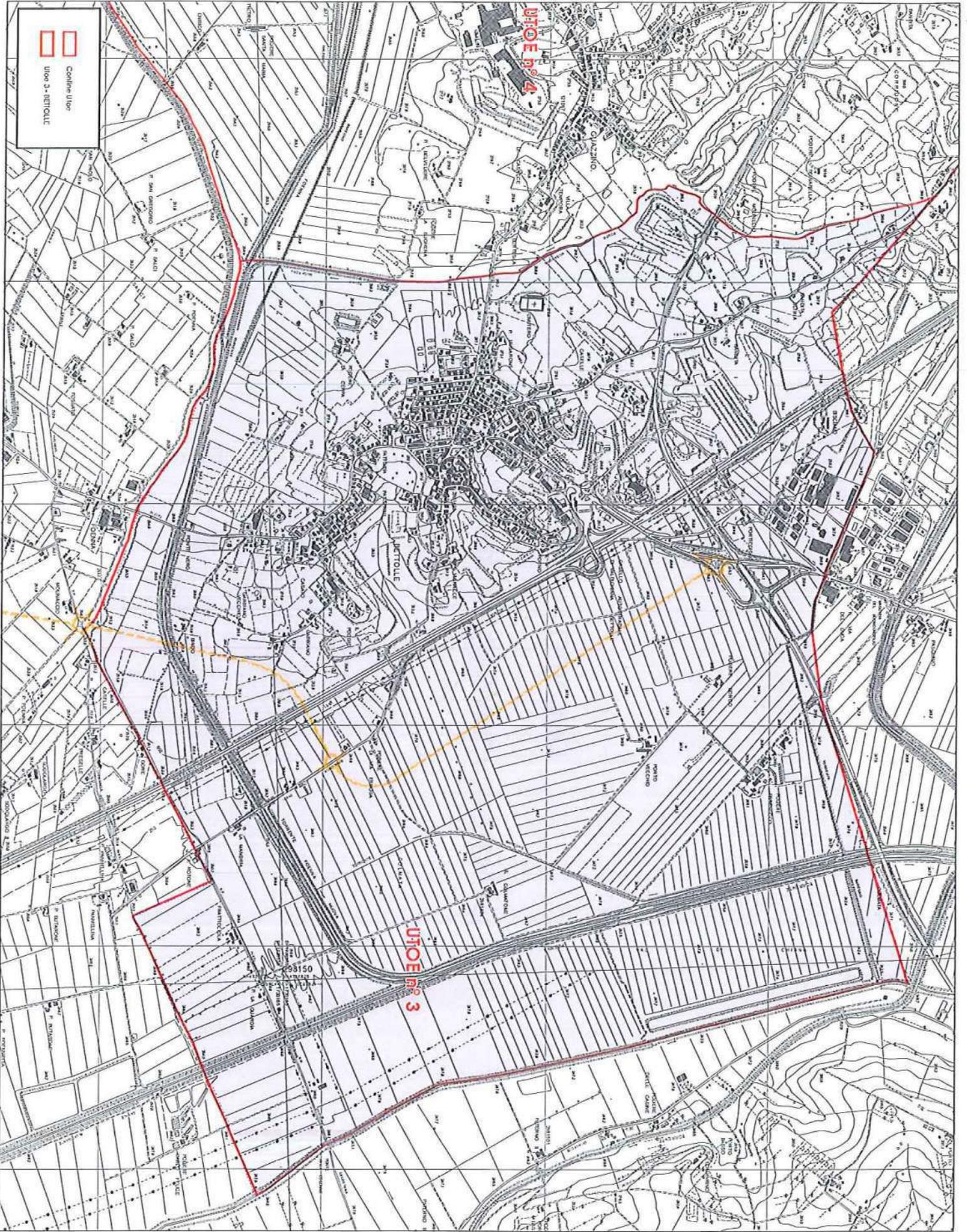
Bettolle, 26 Agosto 2019

Arch. M. Trabalzini



Estratto Catastale – Scala 1:2.000
Comune di SINALUNGA
Foglio n. 78
Partt. nn. 176 - 618 e 145 (queste ultime in parte)

Comune di Sinalunga
PIANO STRUTTURALE
ESTRATTI SIGNIFICATIVI



1:15.000

Atlante delle Utoe
Inquadramento cartografico

UTOE 3 - Bettolle

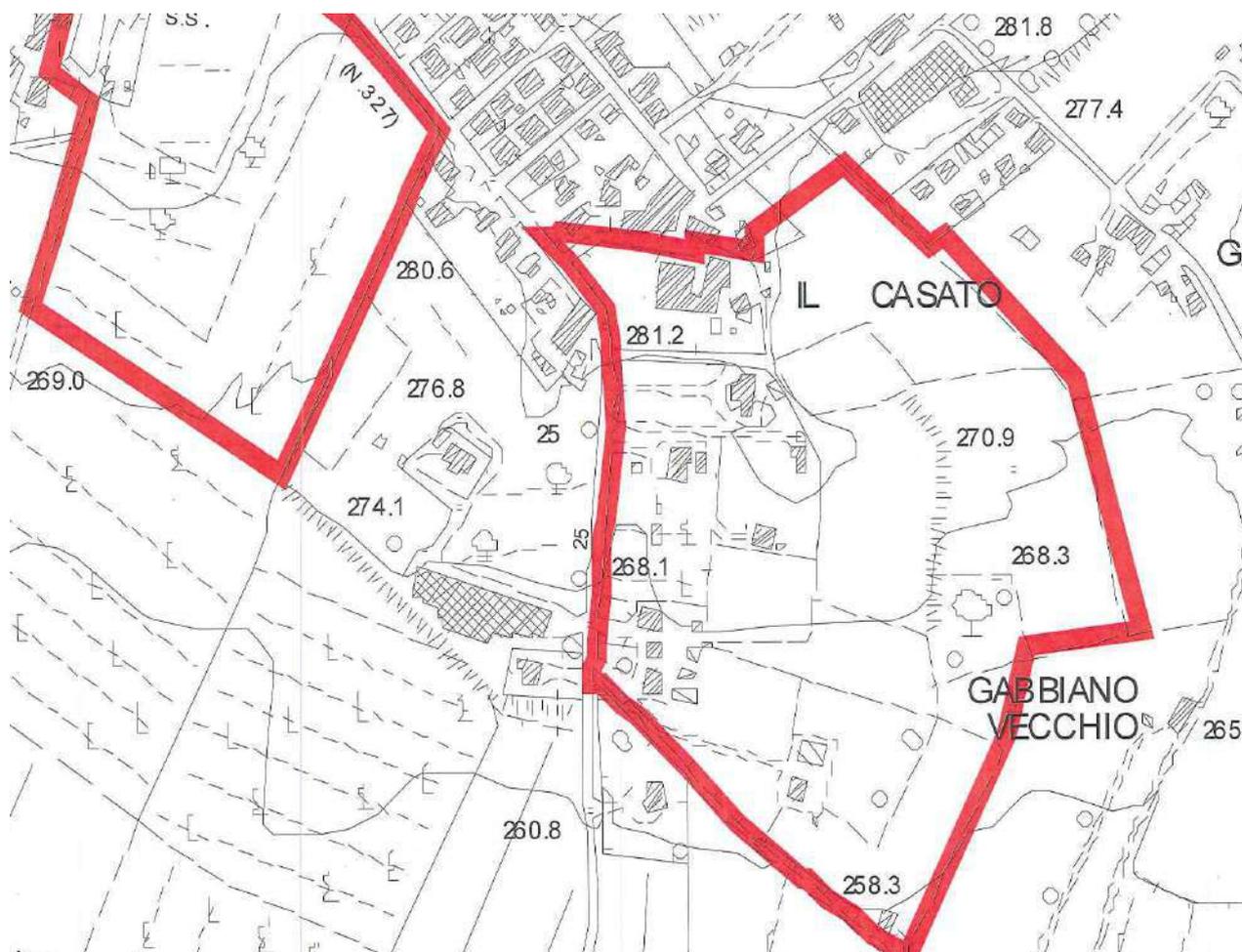
PIANO STRUTTURALE



Comune di Sindunga



Militerio Utoe



Comune di Sinalunga

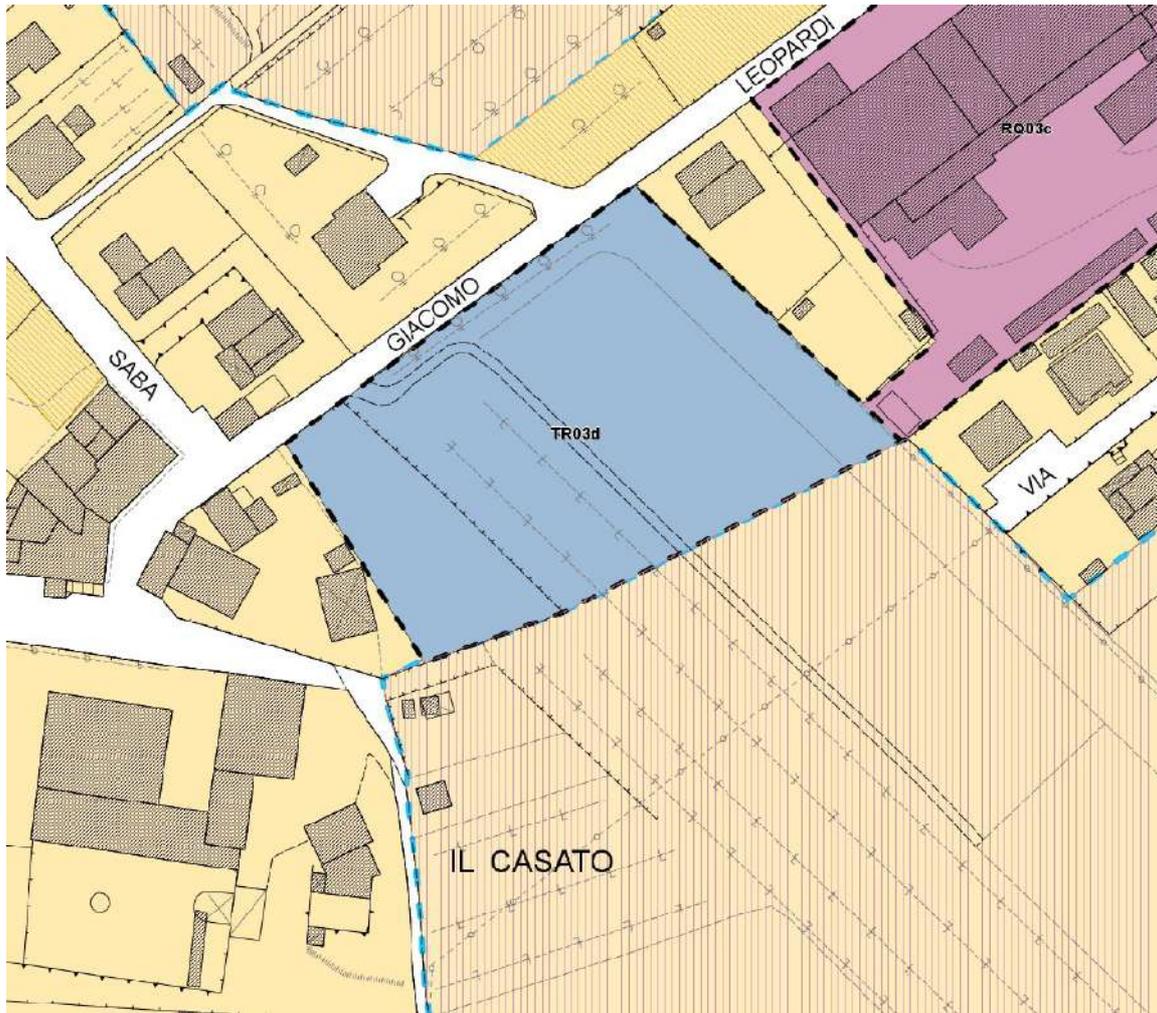
Estratto Piano Strutturale

**TAV. VIN02 – Carta dei vincoli sovraordinati storico
architettonici**

- Pertinenze dei beni storico architettonici
del territorio aperto (Art. L9, L10, L11)

Scala adattata

Comune di Sinalunga
REGOLAMEMNTTO URBANISTICO
ESTRATTI SIGNIFICATIVI



Comune di Sinalunga

Estratto Regolamento Urbanistico

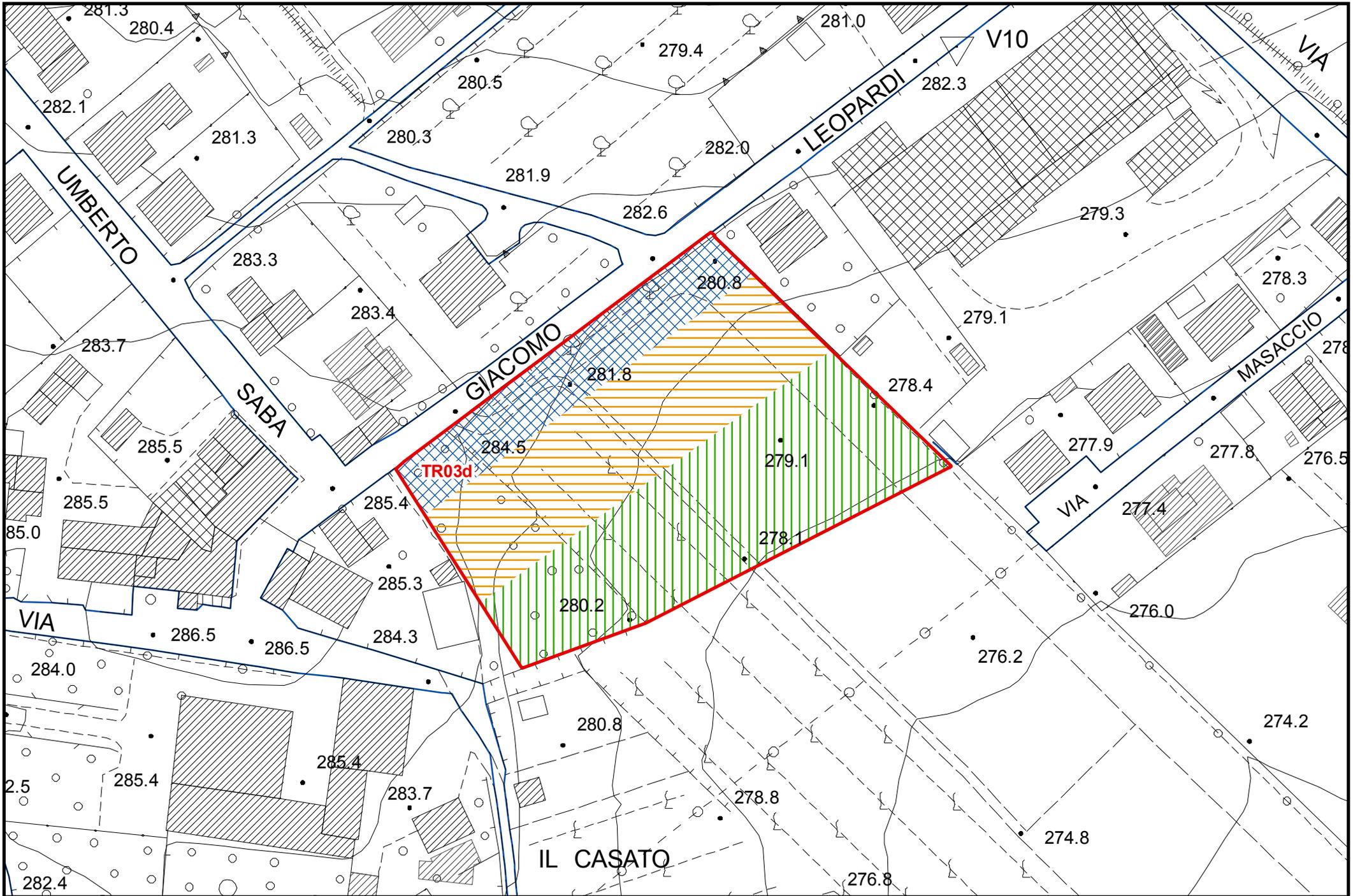
TAV. PR02 – Disciplina del territorio rurale e degli insediamenti

- Aree Urbane (art. 49)
- Aree TR, TR**/Trasformazione degli assetti insediativi (art. 73)

Scala adattata



TR03d



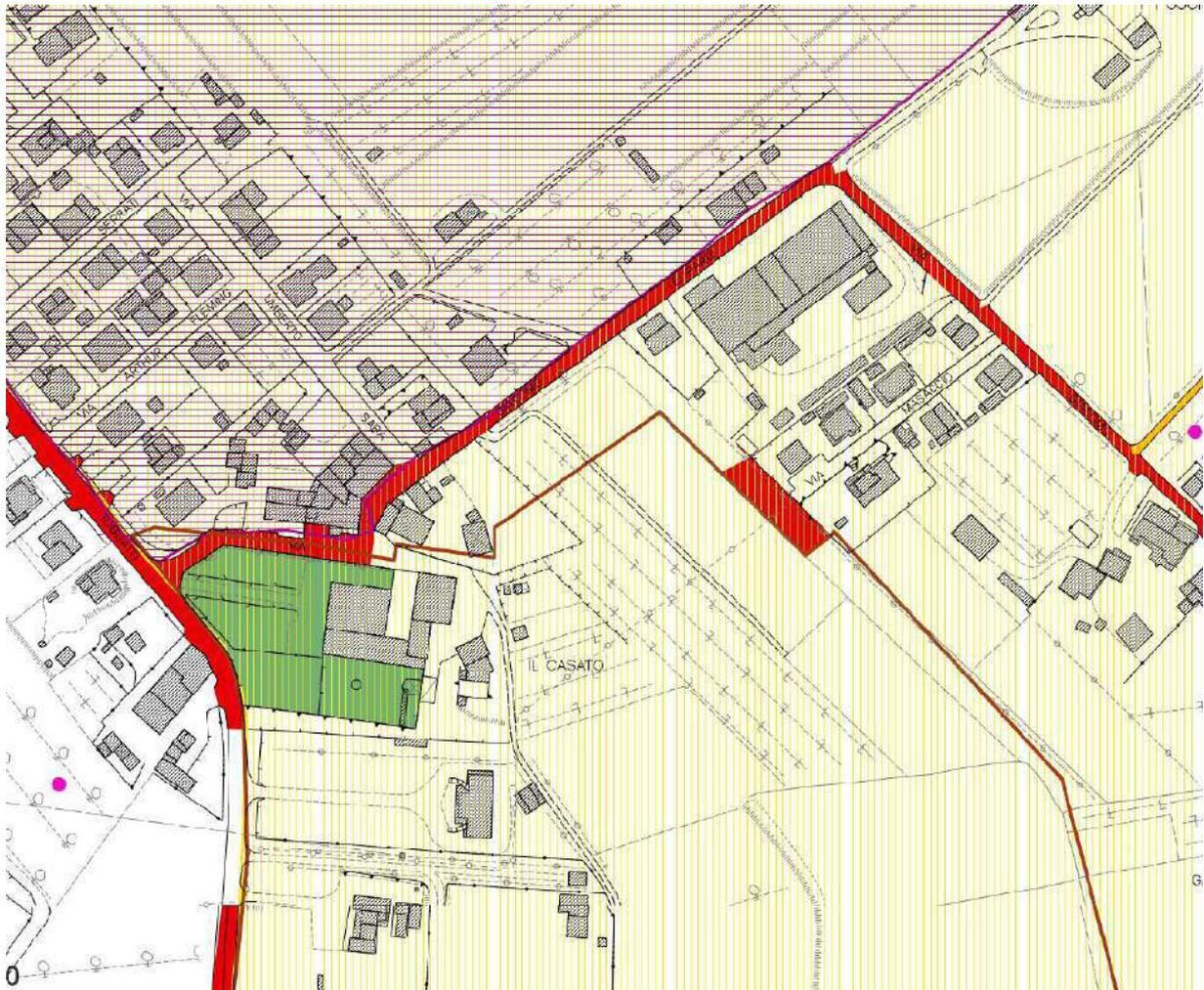
Area di trasformazione – Via Leopardi	TR03d
Descrizione sintetica Residenziale	UTOE n°3 Bettole

Descrizione	Vasta area ineditata pianeggiante, ubicata lungo via Leopardi
Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un complesso con finalità residenziali - realizzazione di parcheggio
Procedimento	Progetto unitario convenzionato

Dati intervento	Superficie territoriale	5.320 mq
	Indice di utilizzazione fondiaria	0,15
	SUL	800 mq
	Hmax/n° piani	
	Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. Superficie utile lorda complessiva per funzioni residenziali 800 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente.

Disposizioni e prescrizioni	Disposizioni generali	Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata.
	Disposizioni particolari	
	Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Il Progetto Unitario e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro oltre alla viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento: -parcheggio pubblico lungostrada
	Patrimonio edilizio esistente	Assente

	Prescrizioni per la tutela delle aree verdi	<ul style="list-style-type: none"> • Preservare e potenziare gli elementi arborei e arbustivi presenti all'interno dell'area di trasformazione, compatibilmente con gli interventi previsti. Se ciò non fosse possibile la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato • Favorire la continuità del reticolo verde minore con le zone agricole adiacenti, mantenendo l'orientamento degli elementi preesistenti • Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone
--	---	---



Comune di Sinalunga

Estratto Regolamento Urbanistico

TAV. PR04 – Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali

- Invarianza paesaggistica e ambientale
 - *Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici*
- Invarianza culturale e sociale
 - *DOC DOCG Bianco Valdichiana*
 - *Chianina*

Scala adattata

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE

TR03d

UTOE n° 3 - Bettolle

LOCALITA': Via Leopardi

Vista aerea



Sezione 1**DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO****1. FINALITA'**

L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso con finalità residenziali;
- realizzazione di parcheggio.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale	5.320 mq
Indice di utilizzazione fondiaria	0,15
SUL	800 mq
Hmax/n° piani	
Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. Superficie utile lorda complessiva per funzioni residenziali 800 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente.

5. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

Disposizioni generali	Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata.
Disposizioni particolari	
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Il Progetto Unitario e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro oltre alla viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento: -parcheggio pubblico lungostrada
Patrimonio edilizio esistente	Assente
Prescrizioni per la tutela delle aree verdi	<ul style="list-style-type: none"> • Preservare e potenziare gli elementi arborei e arbustivi presenti all'interno dell'area di trasformazione, compatibilmente con gli interventi previsti. Se ciò non fosse possibile la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato • Favorire la continuità del reticolo verde minore con le zone agricole adiacenti, mantenendo l'orientamento degli elementi preesistenti • Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone

Sezione 2**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS****1. OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO: VERIFICA DI COERENZA CON L'AZIONE DEL RU****1.1 PIANO STRUTTURALE**

OBIETTIVI STRATEGICI ATTINENTI

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' COERENZA**Aspetti insediativi generali**

- 1- Rigoroso contenimento delle crescite calibrato sulle dinamiche socio-economiche in atto e prevedibili.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.

Aspetti abitativi

- 25- Evitare la formazione di nuovi fronti urbani perseguendo azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo**

- 42- Mantenimento dell'identità morfologica dell'area collinare

Aspetti ambientali

- 56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.
- 58- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo.
- 61- Adottare, nell'ambito della pianificazione territoriale comunale, previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

- OS.2- Tutela dei varchi residui
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
- OS.23- Evitare per i nuovi interventi la formazione di nuovi fronti urbani
- OS.25- Favorire la costruzione di edifici ecosostenibili e rispondenti a criteri di risparmio energetico

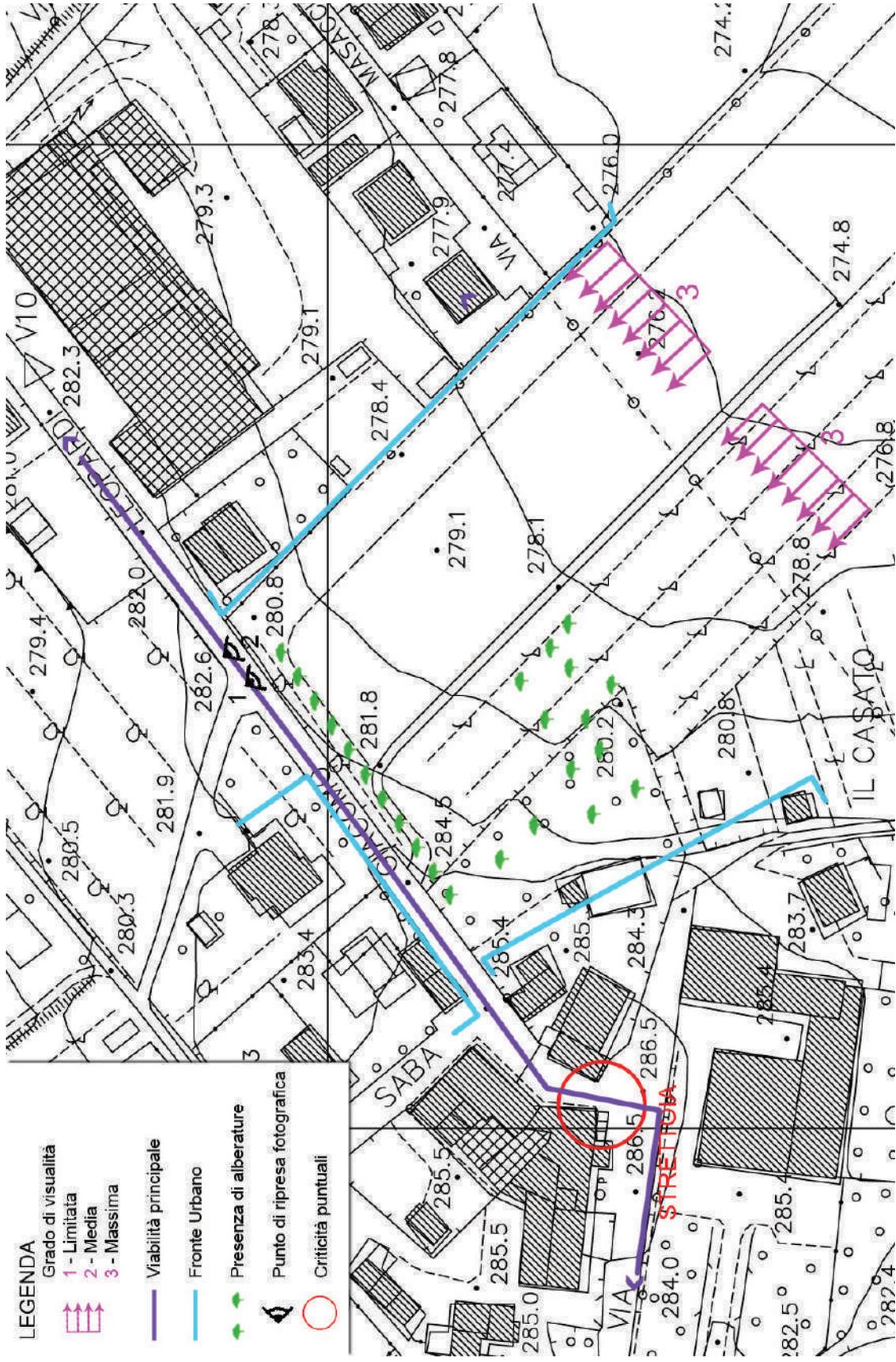
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

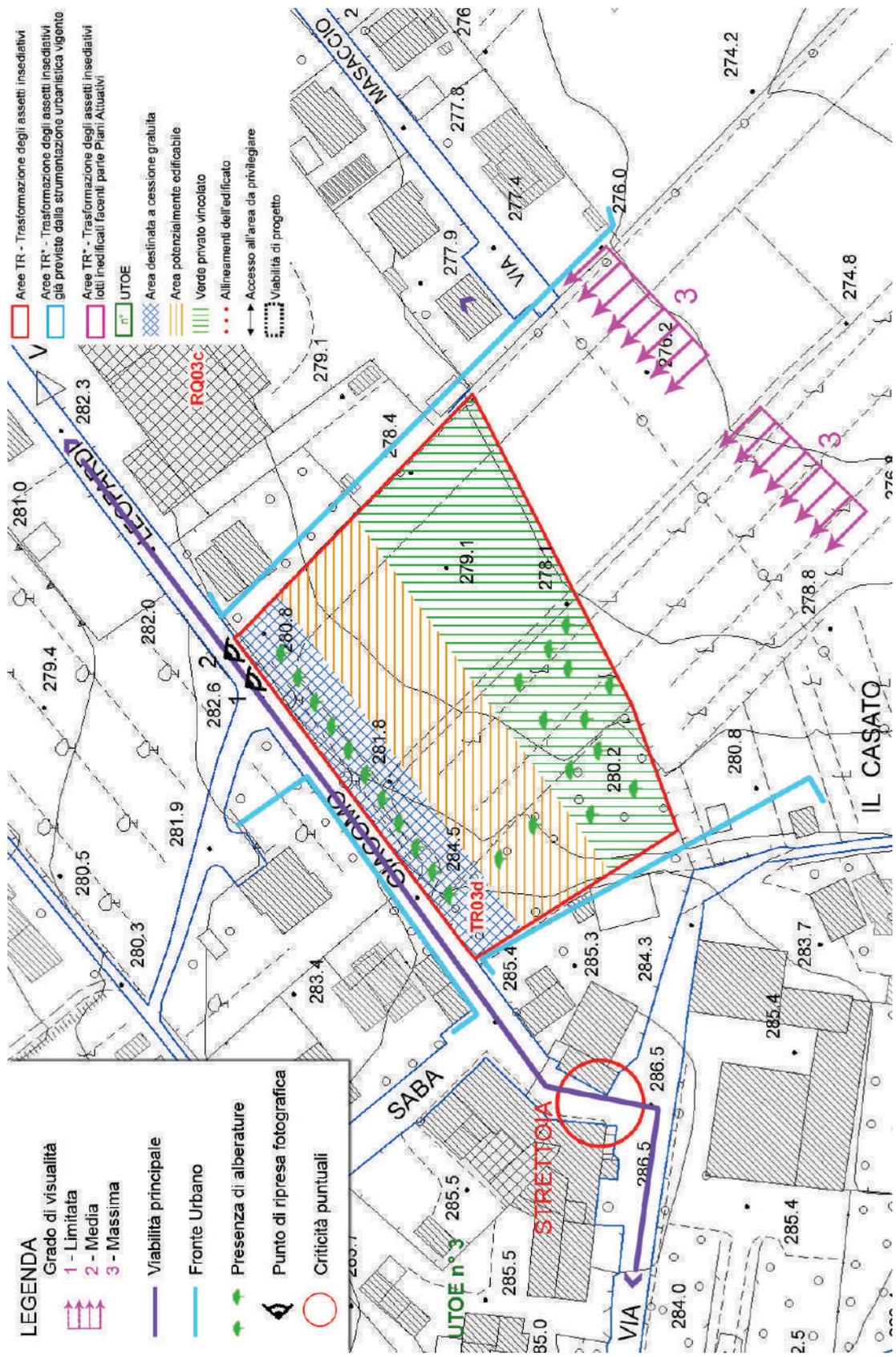
- SU3.1- Rafforzamento funzionale e spaziale della centralità esistente

2. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITA', DELLA VISUALITA' E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

2.1 ANALISI DELL'AREA



2.2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Foto n. 2

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' di MISURA
Abitanti Insediabili	32	n.
Abitanti Equivalenti	32	n.
Fabbisogno Idrico	4800	Lt/giorno
Afflussi Fognari	0,1	Lt/sec.
Produzione RSU	18,1	t/anno
Energia elettrica	32,8	MWh
Nuovi veicoli	29	n.

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

Con l'intervento proposto, si espande ulteriormente l'area urbana, intaccando suolo che, come si nota dal rilievo fotografico, non ha caratteri di specifico pregio naturalistico, ma si presenta come componente del territorio rurale. Data l'elevata visibilità dell'area, nonché il suo intrinseco valore paesaggistico, si ritiene indispensabile in sede di progetto unitario con convenzione, produrre uno specifico elaborato denominato *"Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali"* che detti le regole insediative sia urbanistiche che edilizie affinché l'intervento soddisfi requisiti: di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, di corretto inserimento paesaggistico rispettando sia il carattere urbano che rurale di questa parte di città. Tale elaborato dovrà altresì dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto tramite il metodo della comparazione fra alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti. La verifica dell'approccio progettuale prescelto dovrà basarsi su quanto indicato all'articolo 13.7 delle NTA del PTCP di Siena.

In sede di progetto unitario con convenzione si dovrà inoltre prevedere:

- l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata;
- l'utilizzo, negli impianti idrici, di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici;
- adeguate opere per la captazione, stoccaggio e trattamento per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue depurate a fini igienici (wc) e irrigui;
- sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- la realizzazione di parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo;
- posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico;
- adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

E' fatto obbligo, ove possibile, di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.

E' fatto obbligo, ove possibile, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità.



Comune di Sinalunga
Estratto Regolamento Urbanistico
TAV. GEO – Fattibilità

- Fattibilità in relazione agli aspetti geologici
Classe G2 - Fattibilità con normali vincoli
- Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici
Classe I1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
- Fattibilità in relazione agli aspetti sismici
Classe S2 - Limite di Fattibilità con indicazione della classe

Scala adattata

Comune di Sinalunga
ESTRATTI PTCP SIENA
SCHEDA N. 044 V – IL CASATO
ESTRATTO TAV. QC-POLI-II5



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA

RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO
SCHEDATURA A CURA DI: arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

VILLE E GIARDINI / CASTELLI AGGREGATI DI FATTORIA

TOPONIMO: **il Casato**
COMUNE: **Sinalunga**

SCHEDA **044**

V

1 - REPETTI

BETTOLLE (*Betula*).—Vill. in Val-di-Chiana nella Com. Giur. e 4 migl. a lev. di Asinalunga, Dioc. di Pienza, già di Arezzo, al cui Comp. appartiene.

Risiede sull'umile dorso dell'alto piano di sabbione sparso di fossili terrestri e marini, il quale, a guida di una prolungata deliziosa collina, dalla pieve al Topo s'incammina costà, dove il terrente *Esse* si è aperto un passaggio alla sua base settentrionale per invergere da scir. verso borea il cammino, onde tributare le sue acque nel canale maestro della Chiana.

E' un ben fabbricato e prospero villaggio sulla strada *Longitudinale*, quasi nel centro della Valle della Chiana Granducale, che da questo punto si può contemplare in tutte le direzioni.

Sono per accrescere bellezza e decoro a Bettolle il nuovo e più vasto tempio in costruzione e due grandiose case di campagna, una delle quali con specola appartiene all'amministrazione dei beni della Corona, che vi possiede una estesa ben coltivata tenuta; l'altra di proprietà de' signori *Passerini* di Cortona, che la rendono ognora più vaga per giardini ed altri deliziosi annessi. Non molto discosto da Bettolle, al luogo detto il *Casato*, è stato eretto modernamente un ameno casino dal cav. Bandini-Piccolomini di Siena.

Eppure questo bel villaggio, a cui probabilmente diedero nome le *betulae* (ontani), non doveva essere che un povero casale, allorchè, nel giugno del 1040, il conte Walfredo, stando in Arezzo, offriva alla chiesa de'SS. Martino, Giovanni evangelista e Niccola vari pezzi di terra, fra i quali alcuni situati nel *Casale Betula infra plebe S. Petri sito Mensule*. (Camicci, *dei March. di Toscana*.)

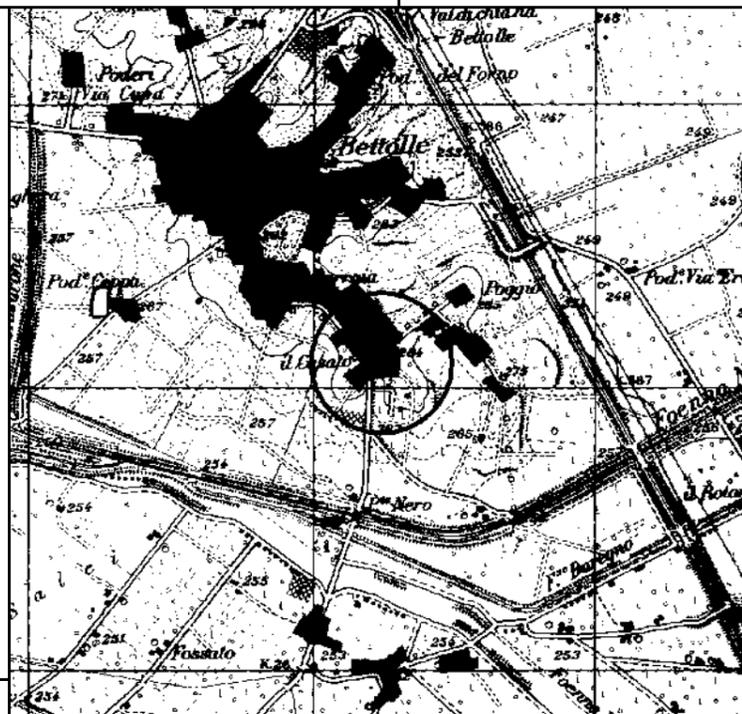
Si fa menzione di questo stesso luogo in un privilegio del 1209 di Ottone IV in favore degli eredi del conte Walfredo, ai quali confermò i luoghi di *Bettolle, Torrita e Fratta*. Nel 1149 ne era signore un conte Manente, il quale pagava di censo annuo lire 25 al Com. di Siena. (Arch. Dipl. di Siena.)

Fu nella già palustre pianura di Bettolle, dove la Rep. senese, sino dal 1333, ordinò i primi lavori idraulici, interrottamente proseguiti sotto il governo Mediceo, ma con sistema più regolare e con più grandioso successo portati presso che al loro compimento dall'Augusta Dinastia regnante.

Nel 1352 fu il poggio di Bettolle munito di una bastia dai senesi, che riguardarono Bettolle come punto di frontiera del loro territorio. (Dei, *Cron. Senese*.)

In questo paese, ricco di ogni sorta di vettovaglie, si tengono nel corso dell'anno tre fiere, le quali cadono nel primo mercoledì di giugno, nel 30 di agosto, e nel 2 di novembre. — *Ved. Asinalunga*.

La parr. di S. Maria e S. Cristofano a Bettolle conta 1304 abit.



ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M.

scala: 1/25.000

CATASTO LORENESE:

Sez.:

f.:

RIF. SCHEDE:

RIF. U. di P.:

VINCOLI ESISTENTI

- Prg / zona "A"
- Ex L. 1497/39
- Ex DCR 296/88
- Ex L. 1089/39
- Archeologico

VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO

- Medio
- Buono
- Eccezionale

VALORE PAESISTICO

- Medio
- Buono
- Eccezionale

2 - OGGETTO

- Villa..... Castello..... Altro.....
 Aggregato di fattoria..... Chiesa..... Fattoria.....
 Eventuali presistenze:

3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA

- Caratteri del sito
- | | | |
|---|--|---|
| Pianura <input type="checkbox"/> | Terrazzo di mezza costa <input type="checkbox"/> | Quota altimetrica..... 284 |
| Fondovalle largo <input type="checkbox"/> | Crinale <input type="checkbox"/> | Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale |
| Fondovalle stretto <input type="checkbox"/> | Cacumine <input type="checkbox"/> | |
| Lingua tra due fiumi <input type="checkbox"/> | Conoide <input type="checkbox"/> | |
| Pedecollinare <input type="checkbox"/> | Promontorio <input type="checkbox"/> | |
| Pendio di mezza costa ripido <input type="checkbox"/> | | |
| Pendio di mezza costa dolce <input checked="" type="checkbox"/> | | |

4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA

- | | |
|--|---|
| ELEMENTI ARCHITETTONICI | Orto <input type="checkbox"/> |
| Villa <input checked="" type="checkbox"/> | Specchio d'acqua <input type="checkbox"/> |
| Cappella <input type="checkbox"/> | Viale alberato <input type="checkbox"/> |
| Limonaia <input type="checkbox"/> | Roccolo <input type="checkbox"/> |
| Scuderia <input type="checkbox"/> | Barco <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fontana <input type="checkbox"/> | ELEMENTI DI ARREDO |
| Grotta <input type="checkbox"/> | Muro di cinta <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ninfeo <input type="checkbox"/> | Cancellata <input type="checkbox"/> |
| Peschiera <input type="checkbox"/> | Gazebo <input type="checkbox"/> |
| Piscina <input type="checkbox"/> | Nicchia <input type="checkbox"/> |
| Pozzo <input type="checkbox"/> | Pergola <input type="checkbox"/> |
| Serra <input type="checkbox"/> | Statue <input type="checkbox"/> |
| Voliera <input type="checkbox"/> | Terrecotte <input type="checkbox"/> |
| TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI | SPECIE ARBOREE EMERGENTI |
| Giardino formale <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Prato <input type="checkbox"/> | |
| Pomario <input type="checkbox"/> | |

5 - CONDIZIONI D'USO

- Residenza privata unitaria
- Residenza frazionata
- Agriturismo
- Altro..... ristorante

6 - STATO DI CONSERVAZIONE

- | | | | | |
|--------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | BUONO | MEDIO | CATTIVO | PESSIMO |
| Edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Spazi aperti | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vegetazione | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO

- Integro
- Leggermente alterato
- Alterato
- Gravemente alterato



COD_BSA 9052033044

VOLO 1977-78

scala: 1/ 10000

TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA

RILEVAMENTO ANNI 1997/98

I.G.M. Q.:

FONTI

Rationes Decimarum 1295 - 1304:

- Pieve
- Chiesa suffraganea
- Altro.....

Repetti 1833:

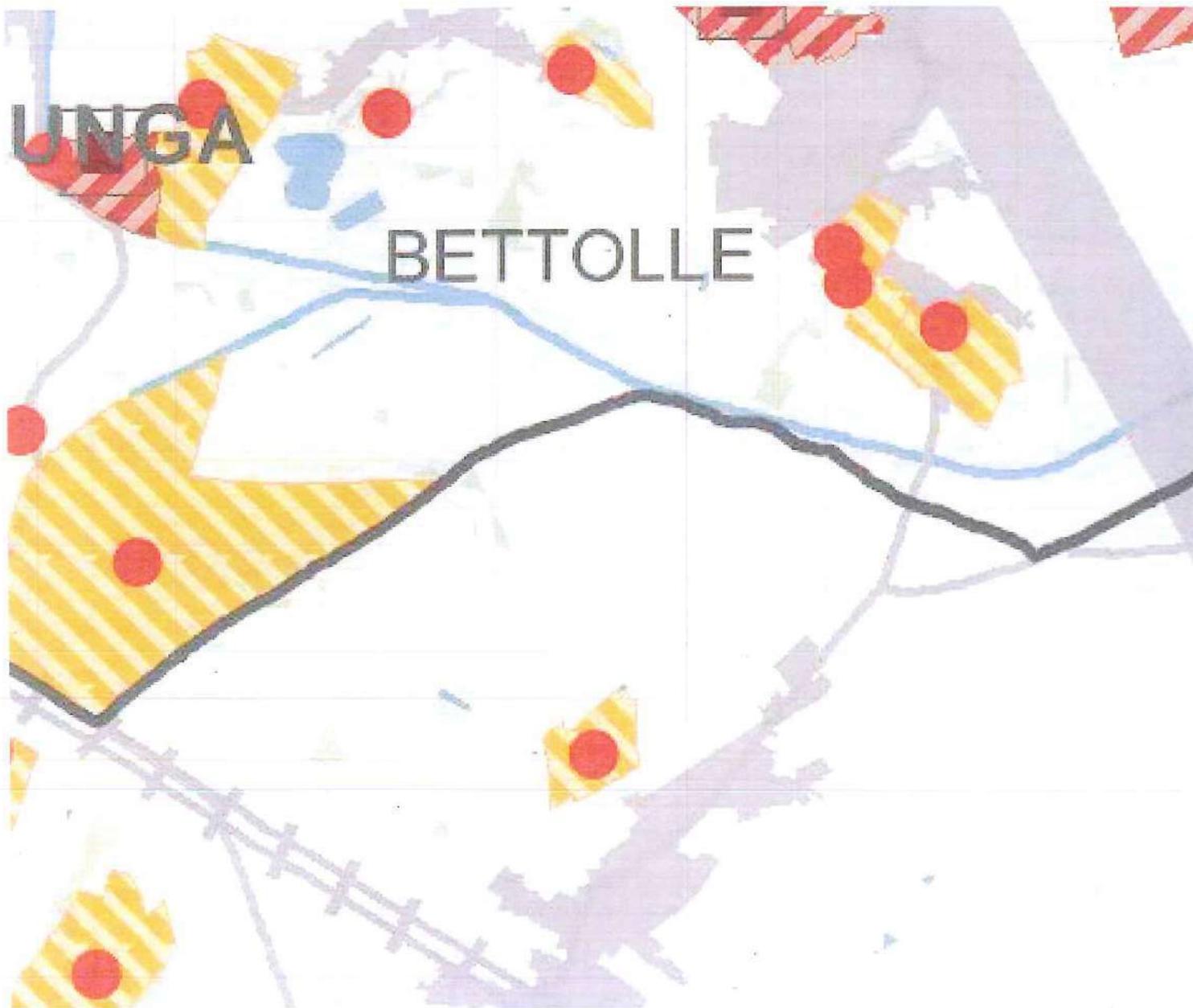
- Parrocchia
- Titolo

Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio".

CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE

- Popolazione
- | | |
|------|----|
| 1883 | |
| 1951 | 63 |
| 1991 | |
- Censimento 1991
- n° famiglie
 - n° abitazioni
 - n° abitazioni non occupate

NOTE



Comune di Sinalunga
Estratto PTCP SIENA
TAV. QC_POLI_II5
Scala adattata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1

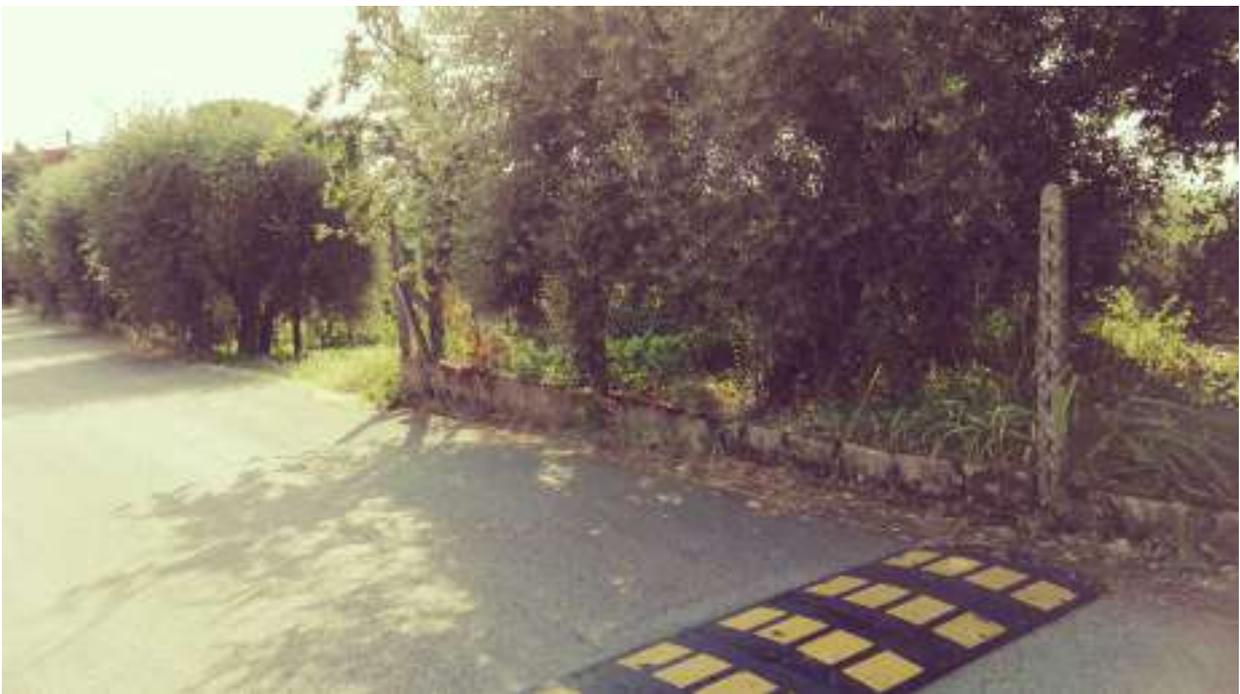


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

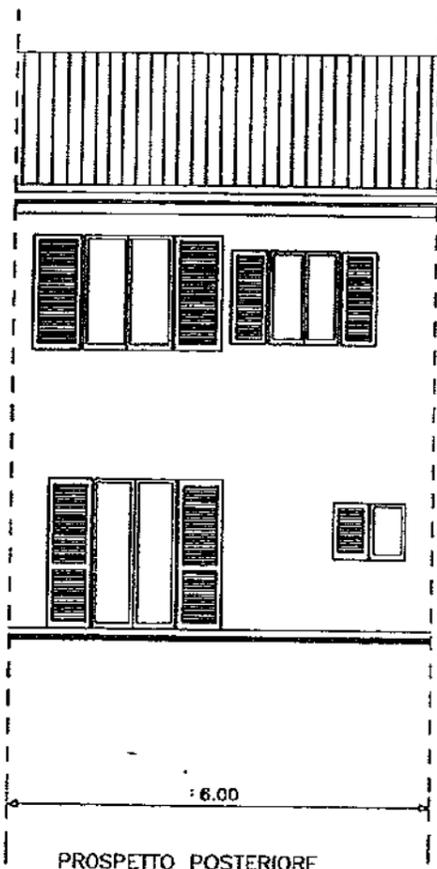
SCHEMI TIPOLOGICI (A CARATTERE
INDICATIVO) DELL'EDILIZIA PREVISTA
MATRICE SINOTTICA DI RIFERIMENTO

A- CASA A SCHIERA - Bifamiliare (con aggregazione per contatto di massimo 2 'elementi di schiera').

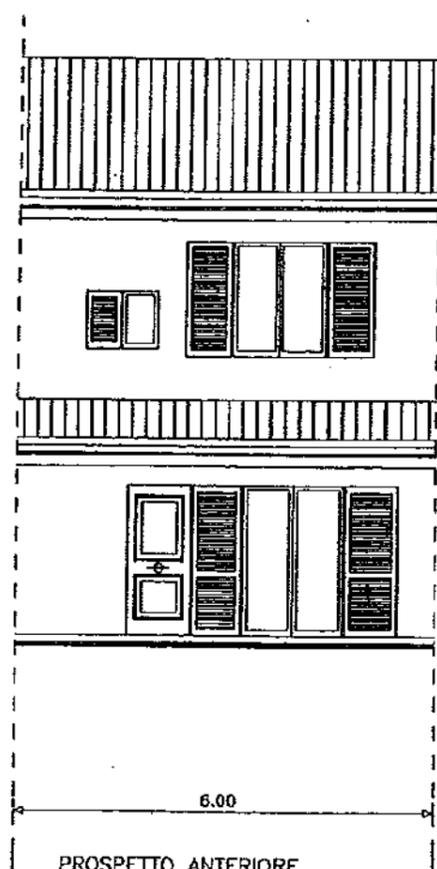
B- CASA A SCHIERA - Plurifamiliare (con aggregazione per contatto di massimo 2 'elementi di schiera'. Gli altri possono essere aggregati in 'plurifamiliari' solo con portico/loggia di distacco).

C- CASA A BLOCCO-Mono/Bi/Plurifamiliare (casa isolata)

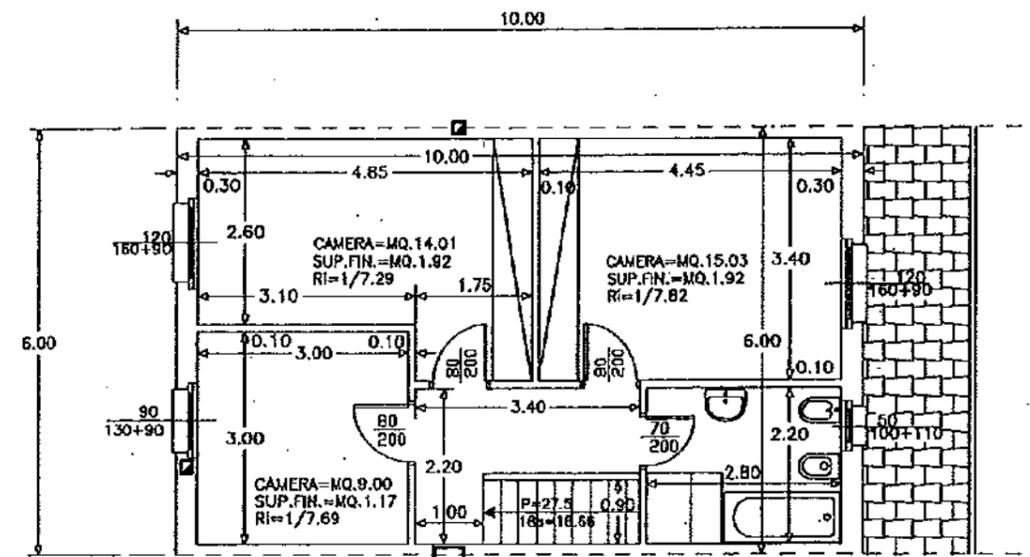
D- CASA IN LINEA-Plurifamiliare (con le limitazioni di cui all'art. 5 delle NTA del P.A.)



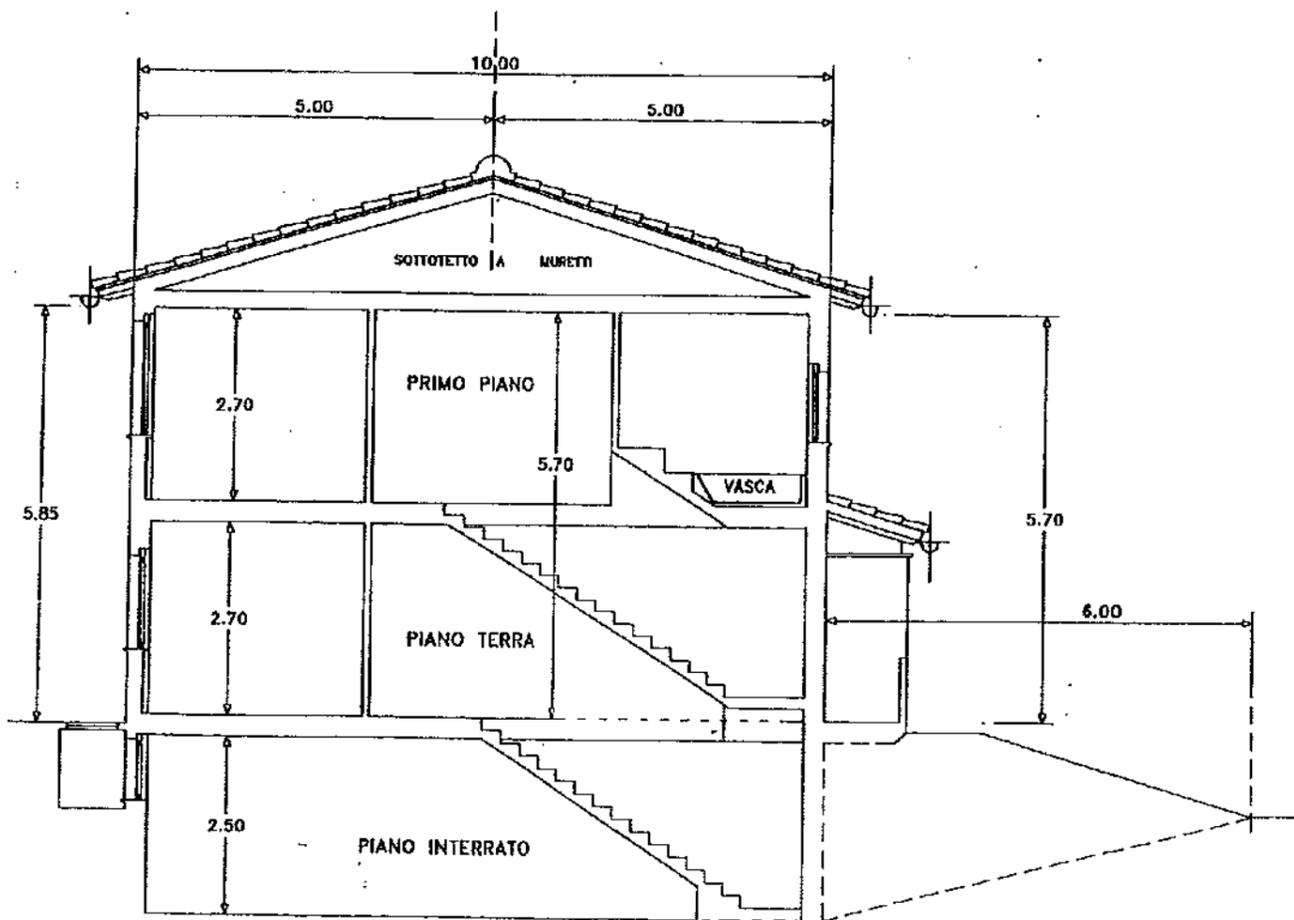
PROSPETTO POSTERIORE
SUL GIARDINO



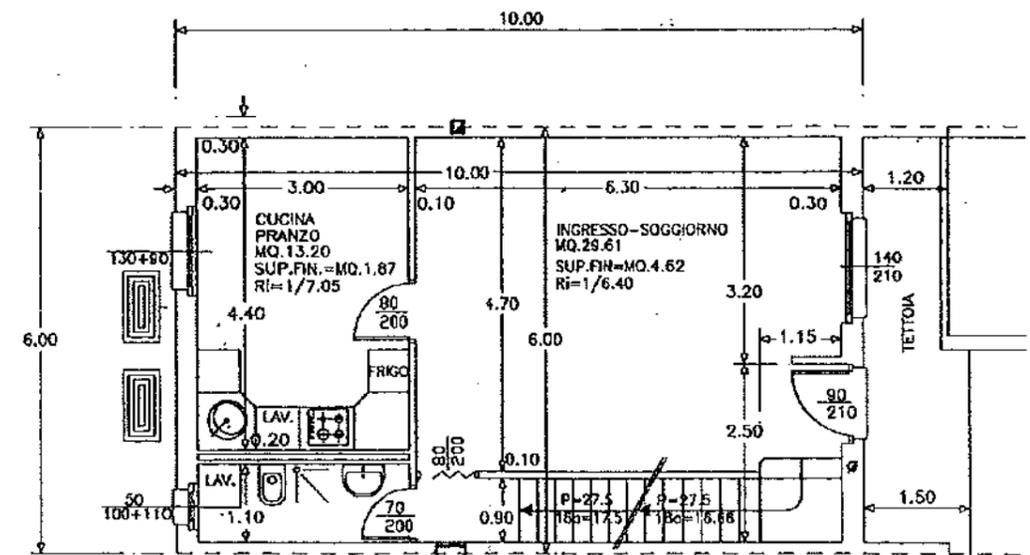
PROSPETTO ANTERIORE
SULL'INGRESSO



PRIMO PIANO



SEZIONE TRASVERSALE
SUL VANO SCALE



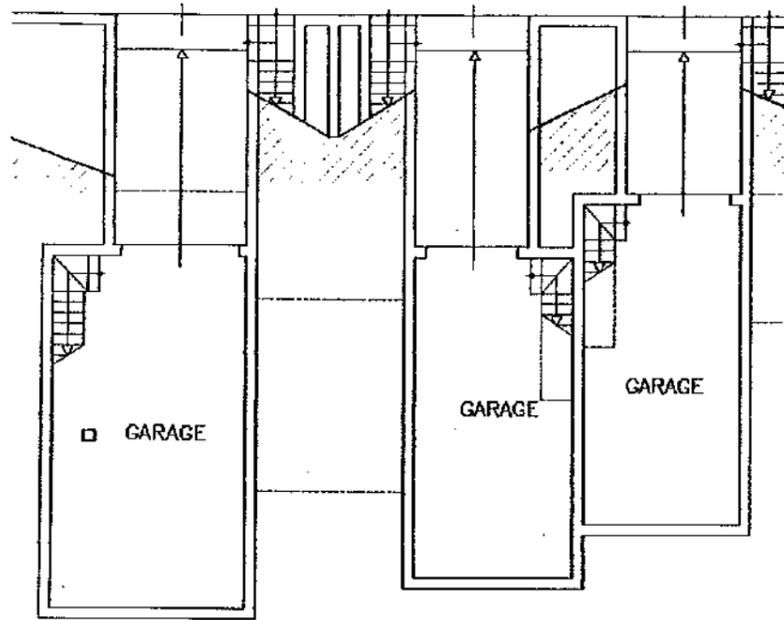
PIANO TERRA

CASA A SCHIERA (AGGREGAZIONE
PER CONTATTO)-BIFAMILIARE

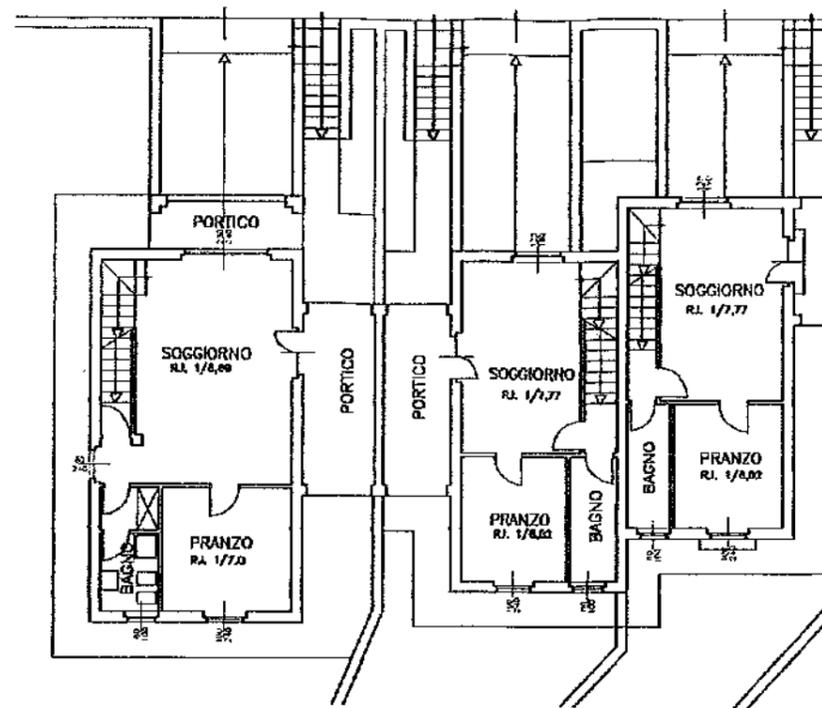
IPOSTESI TIPOLOGICA "A"

Massimo Trabalzini
- Architetto -

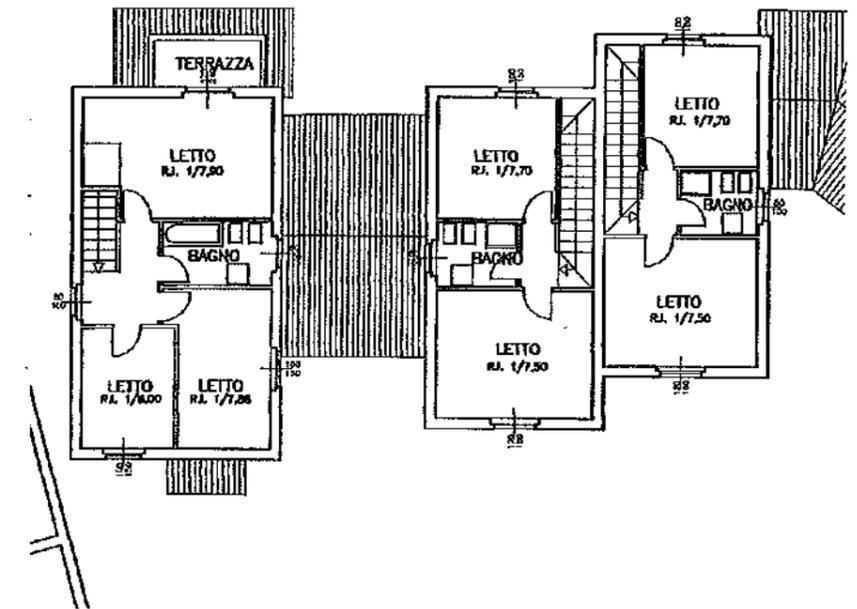




PIANO INTERRATO

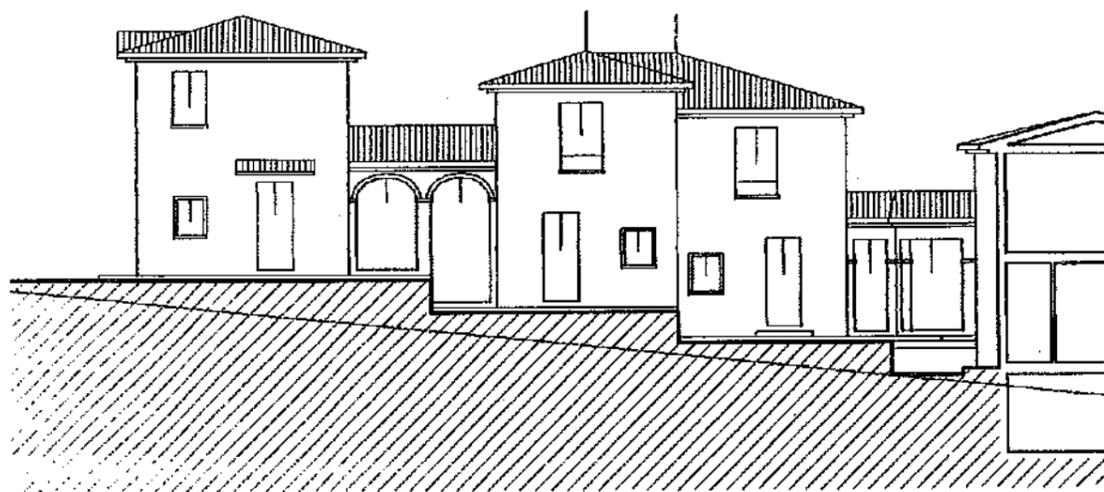


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

FRONTE "TIPO"



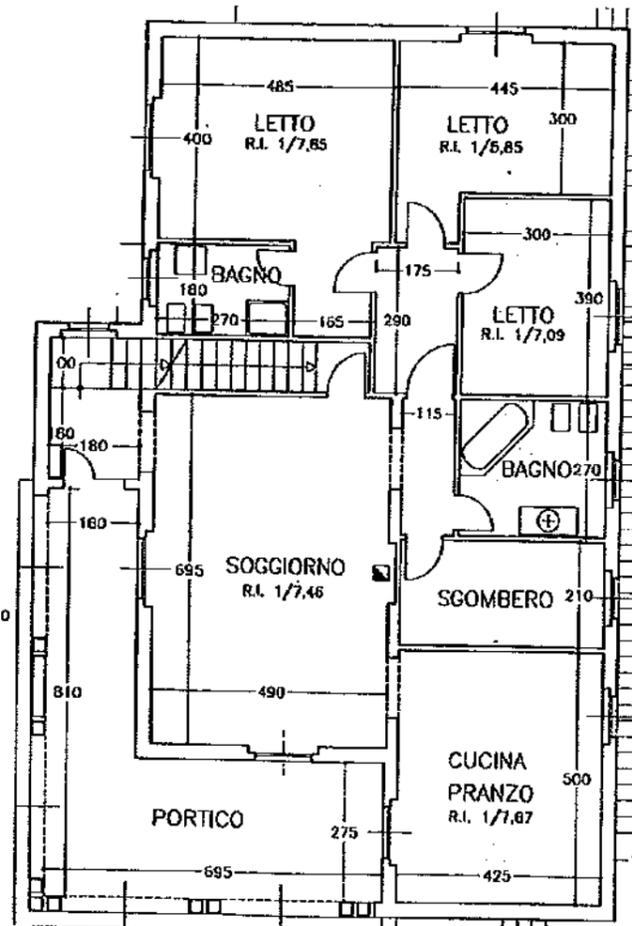
FRONTE "TIPO"



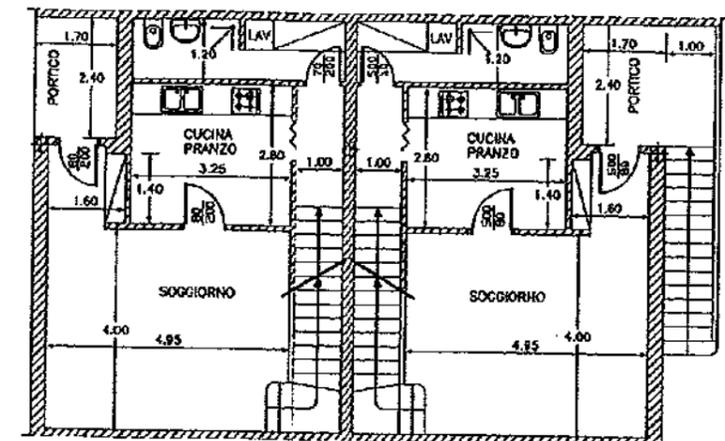
CASA A SCHIERA (AGGREGAZIONE
PER CONTATTO E CON PORTICO/
LOGGIA)-PLURIFAMILIARE
IPOTESI TIPOLOGICA "B"

Massimo Trabalzini
- Architetto -

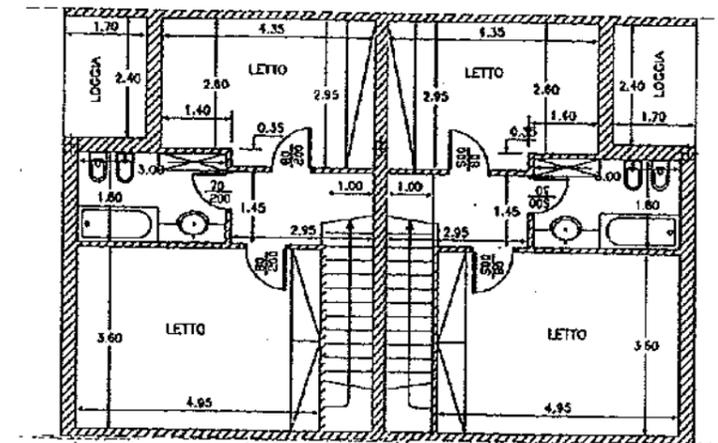




MONOFAMILIARE



PLURIFAMILIARE

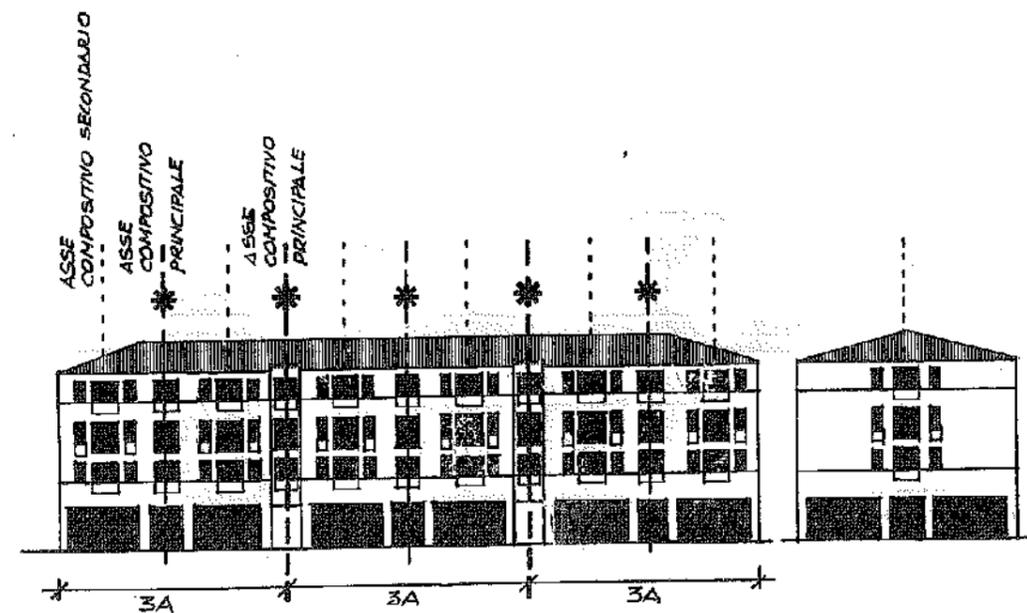
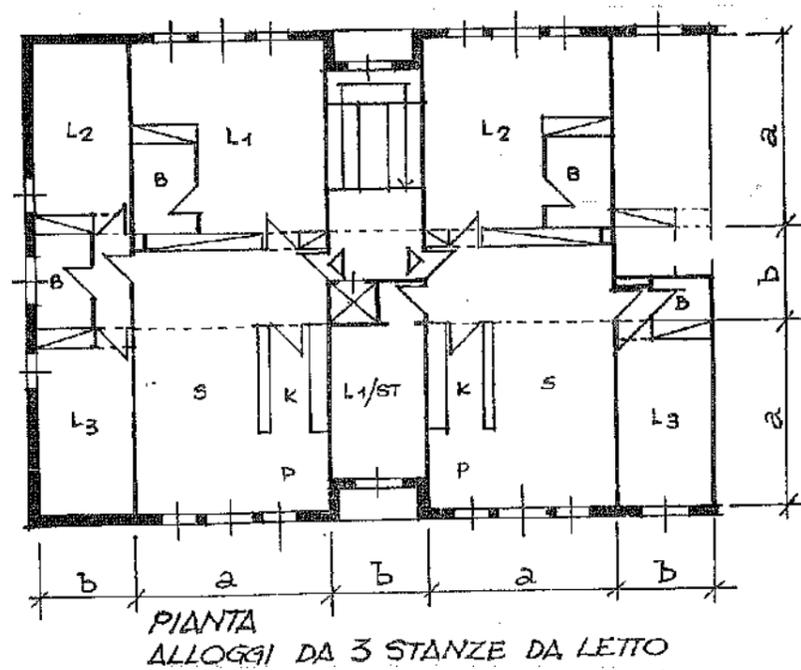
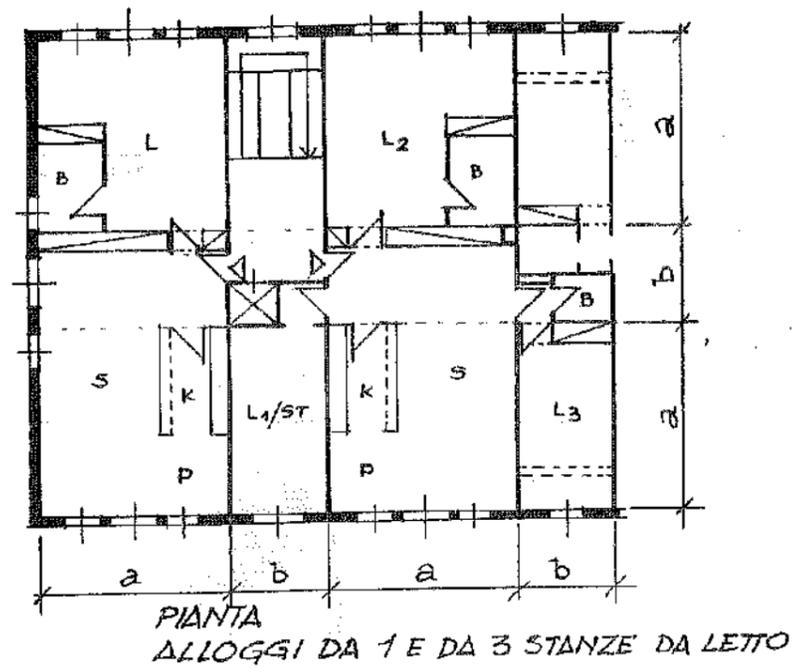


CASA A BLOCCO
 MONO/BI/PLURIFAMILIARE (casa isolata)

IPTESI TIPOLOGICA "C"

Massimo Trabalzini
 - Architetto -





CASA IN LINEA-PLURIFAMILIARE, con limitazione ad un solo corpo scala che distribuisce due alloggi per piano

IPOSTESI TIPOLOGICA 'D'

Massimo Trabalzini
- Architetto -

