Comune di Monteroni d'Arbia

# Piano di Recupero per la riconversione funzionale ex annesso rurale con ingresso da Via Siena 18

Proprietà: Sig. Piero Tanganelli

## RELAZIONE DESCRITTIVA



Ottobre 2012

Dott. Arch. P.C. Gianluca Aquila

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI FIRENZE
GIANLUCA AQUILA 6281 ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

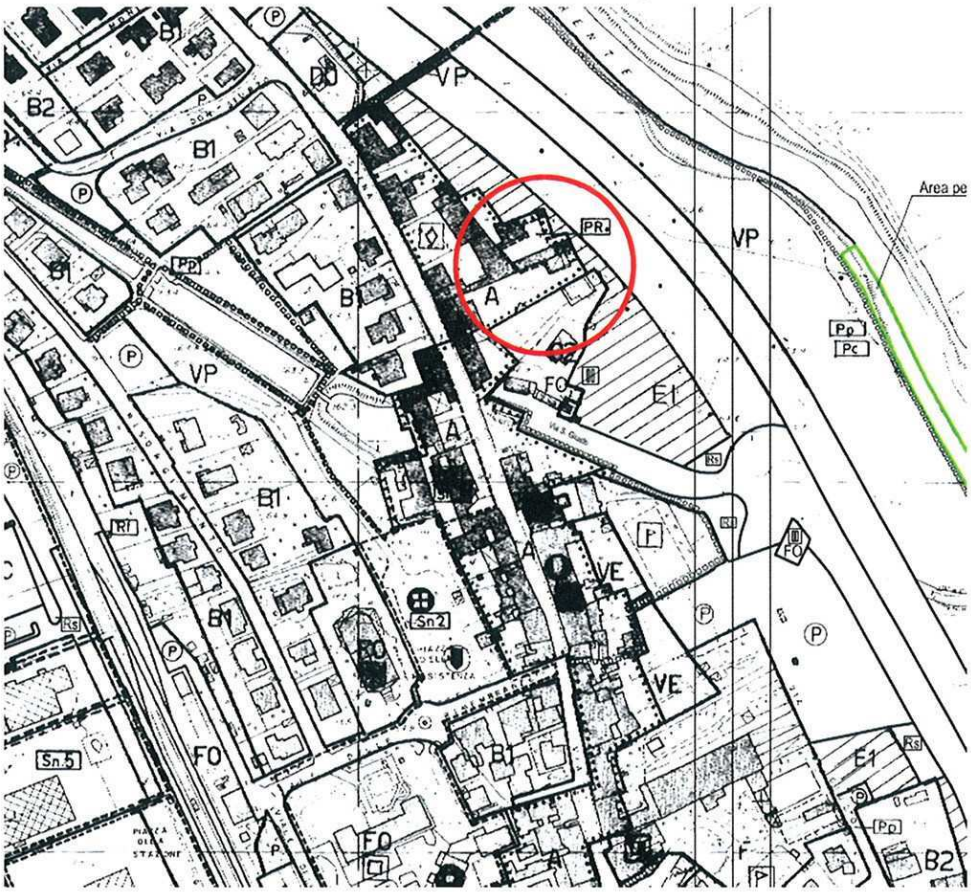
# INDICE

1. PREMESSA
2. OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO E DESCRIZIONE DEL CONTESTO
3. RIFERIMENTI NORMATIVI
4. SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE
5. CONSULTAZIONI ENTI, ORGANI DI CONTROLLO - PROCEDURA
6. VINCOLI ESISTENTI
7. AMBITO DI APPLICAZIONE
8. DATI COMPLESSIVI DEL PIANO DI RECUPERO
9. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
10. INTERVENTI FUTURI PREVISTI
11. PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI P.R.G. E P.S.
12. UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.) E CRONOLOGIA DI EDIFICAZIONE
13. STANDARD URBANISTICI
14. ONERI DI URBANIZZAZIONE
15. DISPOSIZIONI GENERALI
16. VALUTAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI
17. COMPONENTI AMBIENTALI - STATO ATTUALE
18. COMPONENTI AMBIENTALI - EFFETTI PREVEDIBILI CONNESSI ALL'INTERVENTO
19. CONCLUSIONE E INDICAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE
20. ALLEGATI

## 1. PREMESSA

Il presente documento costituisce parte integrante della richiesta di Piano di Recupero per la riconversione funzionale ex annesso rurale con ingresso da Via Siena 18, ed ha l'obbiettivo di descrivere il contesto di intervento e la proposta progettuale.

L'area oggetto di variante è censita dal Piano Regolatore Generale in zona A (Centro Storico), soggetta all'approvazione preliminare di Piano di Recupero con successivi titoli edilizi (Permessi a Costruire / Scia in convenzione), come visibile nell'allegato sottostante.




La proposta di Piano di Recupero nasce dall'esigenza del Committente di riutilizzare il compendio immobiliare di proprietà, valorizzandolo una piccola ma significativa parte del Centro Storico di Monteroni d'Arbia.

Rispetto all'originaria ed attuale destinazione a magazzini il Piano di Recupero prevede la conversione in unità immobiliari a destinazione abitativa.

L'opportunità dell'intervento è dettata anche dallo stato di totale abbandono dell'area, a ridosso di fabbricati densamente popolati e destinati, per la totalità, ad abitazioni.

## 2. OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'area di cui trattasi è posizionata alle spalle delle costruzioni edificate poste lungo la viabilità principale del paese, sul lato del Fiume Arbia.

La superficie complessiva dei fabbricati e dell'area esterna circostante è di mq. 1.190,00, posti in aderenza a costruzioni storiche, a prevalente origine abitative come residenze di braccianti agricoli (con terreni e pertinenze agricole a ridosso e circostanti).

Dal punto di vista conservativo la proprietà, disposta su un'area totalmente pianeggiante, è in condizioni pessime, con costruzioni collabenti sul sedime e con terreni circostanti caratterizzati dalla presenza di vegetazione spontanea.

La proprietà è fortemente integrata al resto dell'abitato, tanto da rendere importanti i disagi per la sua attuale condizione conservativa.

L'ubicazione, rispetto al centro abitato del paese, valorizza ulteriormente l'intervento di recupero, legittimando il riuso dell'edificato esistente, e riattivando un nucleo anticamente abitato, seppur per fini produttivi, per ottenere un fabbricato residenziale che consentirà ai futuri residenti l'immediata fruizione di tutti i servizi cittadini, limitando per questo l'uso di automezzi privati e valorizzando la nuova concezione di mobilità dei centri storici.



Tale vocazione urbanistica è rafforzata anche dalla bassissima incidenza che i veicoli dei futuri residenti avrebbero sulla viabilità di accesso esistente, già fortemente caratterizzata dal passaggio dei mezzi, tanto da consigliare all'Amministrazione Comunale la valutazione di nuove infrastrutture stradali, per poi consentire spostamenti brevi utilizzando le viabilità pedonali esistenti per raggiungere negozi, spazi verdi, scuole.



Secondo le Norme Tecniche di Attuazione vigenti l'area è descritta all'art. 31, con la seguente descrizione:

*".....Sono ammessi interventi diretti di manutenzione. Gli interventi diretti di restauro e risanamento conservativo sono autorizzati sulla base di esauriente documentazione di tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto. Per gli edifici individuati singolarmente, o per complessi, nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 "Quadro d'insieme delle previsioni", o nelle Tavv. da 3 a 10 in scala 1:2.000 "Disciplina del patrimonio edilizio esistente....", gli interventi consentiti, indicati puntualmente, modificano quanto previsto dalle schede di cui all'art. 7 della L.R. 21.05.1980 n. 59 allegate al P.R.G., in questi casi tali categorie d'intervento prevalgono sulla norma generale. La Tabella di cui all'art. 15 stabilisce la comparazione tra le categorie d'intervento definite dalle presenti norme e quelle degli elenchi della L.R. 59/80.*

*La ristrutturazione edilizia di tipo D è consentita limitatamente al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari negli edifici individuati dagli elenchi della L.R. 59/80, con prevista la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia ex D2. Ogni altro intervento richiede lo strumento preventivo del Piano di Recupero esteso agli spazi aperti, sia pubblici che privati.*

*Gli immobili compresi negli ambiti di cui al presente articolo e facenti parte del tessuto edilizio urbano, hanno prevalentemente destinazione d'uso residenziale; sono ammesse anche destinazioni d'uso terziarie. Sono ammesse destinazioni d'uso commerciali ai piani terreni nel rispetto della tipologia e configurazione architettonica.*

*Mediante i Piani di Recupero potranno essere consentite destinazioni d'uso diverse, purché di interesse pubblico e rispondenti ai requisiti di ordine igienico, acustico ed ambientale.*

*Attraverso la realizzazione di interventi di restauro potranno essere ammesse destinazioni diverse sempreché compatibili con l'organismo edilizio esistente.*

*.....OMISSIS....."*

I successivi interventi di dettaglio architettonico chiariranno forme, sagome e tipologia dell'intervento, affermando, sin da ora, che la progettazione ha considerato e considererà, naturalmente, il contesto di intervento, rispondendo non solo alle esigenze della committenza, ma garantendo un adeguato dialogo compositivo con le altre aree a destinazione residenziale esistenti.

I parametri edilizio-urbanistici (le volumetrie e le altre caratteristiche tecniche) saranno definite dai progetti che dovranno avere i requisiti della esecutività e dovranno illustrare dettagliatamente le soluzioni adottate per tutte le sistemazioni del suolo.

L'ipotesi progettuale allo studio è quella di poter edificare due corpi di fabbrica distinti, nel rispetto delle attuali posizioni e, per quanto possibile, delle sagome, per realizzare un massimo di 4 alloggi abitativi di diverso "taglio" di superficie, che possano consentire la costituzione di un fabbricato "familiare", riproponendo, in chiave moderna, l'arcaica tipologia delle costruzioni coeve circostanti, che caratterizzavano, ed ancora caratterizzano, in alcuni casi, la popolazione monteronese che abita lungo Via Siena.

Il Piano di Recupero si propone, inoltre, di mantenere pressoché inalterata la superficie a verde, proponendo interventi di recupero nel rispetto delle essenze esistenti autoctone, con opportuna integrazione risistemazione.

L'intervento manterrà le medesime volumetrie, rispetto alla situazione esistente, aumentando la superficie destinata al verde privato.

## 3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le norme europee, nazionali e regionali di riferimento sono:

- Direttiva 42/2001/CE "concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente";
- D. Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" ed in particolare la Parte seconda relativa alle "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)";

- D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4: "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante norme in materia ambientale";
- D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128: "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69";
- L.R. Toscana 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", come modificata dalla L.R. Toscana 69/2010 "Modifiche alla legge regionale 12 febbraio 2010, n.10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" e dalla L. R. Toscana 6/2012 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali";
- L.R. Toscana 1/2005 "Norme per il Governo del Territorio".

## 4. SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Nell'ambito delle valutazioni in atto sulla variante urbanistica, sono stati individuati i seguenti enti, autorità e organi di controllo da consultare ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 22 della Legge Regionale 10/2010.

Tale elenco risulta comprensivo di alcuni dei soggetti individuati con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 28.07.2009 che si è ritenuto opportuno implementare con ulteriori organismi:

- Regione Toscana Settore Strumenti della Valutazione e dello Sviluppo Sostenibile;
- Soprintendenza per i Beni Ambientali e Culturali di Siena e Grosseto;
- Amministrazione Provinciale di Siena – Settore Politiche Ambientali e Settore Assetto del Territorio
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto-Siena
- Autorità Idrica Toscana

## 5. CONSULTAZIONI ENTI, ORGANI DI CONTROLLO - PROCEDURA

Come evidenziato nel paragrafo precedente, la presente proposta di Piano dovrà essere approvata dagli Organi di Controllo preposti, ottenendo i necessari ed opportuni nulla-osta.

Solo all'ottenimento delle suddette autorizzazioni il Piano di Recupero dovrà essere pubblicato ed affisso all'Albo Pretorio del Comune di Monteroni d'Arbia per 60

giorni, rendendolo pubblico ed eventualmente oggetto di osservazioni, per poi provvedere, decorso tale termine, all'adozione.

I successivi Permessi di Costruire dovranno ottenere nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Culturali di Siena e Grosseto, oltre ai pareri igienico-sanitari di competenza della Azienda Sanitaria Locale di Siena.

## 6. VINCOLI ESISTENTI

Di seguito si considerano i vincoli che insistono sull'area di progetto e che hanno una rilevanza ambientale e culturale.

La disamina di tali vincoli, seppur non direttamente descrittivi della qualità dello stato attuale delle componenti ambientali e culturali (aria, acqua, patrimonio artistico, etc.), dà comunque un'indicazione del valore, e quindi della vulnerabilità della zona, e degli effetti ambientali che l'intervento previsto può determinare.

### *6.1 Vincoli sovraordinati di carattere culturale, paesaggistico, naturalistico*

L'area interessata dall'intervento non comprende aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale; è sottoposta a vincoli di carattere culturale o paesaggistico ex art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

### *6.2 Vincoli di natura geologica, idraulica ed idrogeologica*

Sull'area di variante non insistono vincoli di natura idraulica, geologica o idrogeologica, che richiedono la redazione di uno studio geologico preliminare, secondo quanto disposto dal D.R.G.R.25 Ottobre 2011, n. 53/R.

In linea più generale si rimanda alla seguente normativa di riferimento:

- LR 1/2005;
- DGR 12/2000;
- Bacino Regionale Ombrone: Piano di Assetto Idrogeologico (L. n. 183/1989 – L. n. 267/1998 – L. n. 365/2000);
- PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- DPGR 25 Ottobre 2011, n. 53/r

L'area in esame non è soggetta a Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 3267 del 1923.

## 7. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto prevede la riqualificazione urbanistica di un magazzino e di alcune pertinenze, attualmente di proprietà dei sig.ri Piero Tanganelli per una quota corrispondente ad un mezzo; Elsa Fernanda e Roma Tanganelli per una quota corrispondente ad un sesto ciascuno; ubicato nel Comune di Monteroni d'Arbia, Via Siena 18, lungo la viabilità principale del paese.

Il Piano affronta l'urgente esigenza della trasformazione e del riuso dell'area in oggetto, ponendosi i seguenti obiettivi:

a) Rimuovere un fabbricato ormai collabente, che determina un nucleo di notevole degrado all'interno del centro storico cittadino;
b) Recuperare una costruzione storica, all'interno dell'antico tessuto produttivo del paese;
c) Soddisfare i più moderni principi di riuso/trasformazione/recupero dell'edificato, nel pieno rispetto delle consistenza urbanistica dei fabbricati recuperabili;
d) Proporre un modello di costruzione a ridotto impatto ambientale, sia per la proposta progettuale, che vede rispettare la tipologia del contesto architettonico all'interno del quale sarà inserita sia per la quasi completa autosufficienza energetica mediante il corretto impiego di sistemi passivi di contenimento energetico sia attraverso il ricorso a fonti energetiche rinnovabili quali – ad esempio - geotermia, pannelli solari, fotovoltaico;
e) Costituire un insediamento a puro carattere familiare, riproponendo un modello "antico e caratteristico delle costruzioni del paese, che accoglievano più rami del medesimo ceppo familiare;
f) Migliorare la vivibilità dell'area, rendendola uniforme alle costruzioni vicine ed aderenti, per garantire agli abitanti una maggiore salubrità;

Tutti gli interventi previsti nel presente Piano di recupero fanno riferimento e sono conformi a quanto disposto nei seguenti documenti:

- L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – Norme per il governo del territorio.
- PIANO STRUTTURALE del Comune di Monteroni d'Arbia;
- P.R.G. Vigente, N.T.A. - Norme Generali, del Comune di Monteroni d'Arbia;
- Regolamento Edilizio vigente del Comune di Monteroni d'Arbia (artt. 30 e 32);
- P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della Provincia di Siena;

Ogni intervento all'interno dell'area oggetto del Piano di Recupero sarà disciplinato dalle presenti NTA.

## 8. DATI COMPLESSIVI DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del Piano di Recupero avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, come previsto dagli articoli delle N.T.A. del P.R.G. vigente:

- St (superficie territoriale) = 1.190,00 mq (comprese le aree esterne);
- Su (superficie utile netta) = 360,00 mq
- V (volume) = 1.440,56 mc
- Superficie a verde esistente = 830,00 mq
- Superficie a parcheggio esistente = 0 mq

## 9. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del Piano di Recupero avviene mediante intervento edilizio diretto, in particolare è subordinata a presentazione o a rilascio di successivi Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori per la realizzazione di opere liberamente eseguibili, secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento delle future presentazioni al Comune di Monteroni d'Arbia.

## 10. INTERVENTI FUTURI PREVISTI

Nell'ambito del Piano di Recupero sono previsti i seguenti interventi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, con specifico riferimento al frazionamento in unità immobiliari;

e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;

f) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;

g) opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, ecc.).

## 11. PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI P.R.G. E P.S.

L'area oggetto di intervento si colloca, ai sensi del Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente, in zona A (Zone edificate di interesse storico-ambientale da sottoporre a restauro e recupero – Capo 2°, Art. 31, Disciplina delle aree urbane) ad eccezione della piccola porzione sotto meglio descritta;

*".....Sono ammessi interventi diretti di manutenzione. Gli interventi diretti di restauro e risanamento conservativo sono autorizzati sulla base di esauriente documentazione di tutte*

*le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto. Per gli edifici individuati singolarmente, o per complessi, nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 "Quadro d'insieme delle previsioni", o nelle Tavv. da 3 a 10 in scala 1:2.000 "Disciplina del patrimonio edilizio esistente....", gli interventi consentiti, indicati puntualmente, modificano quanto previsto dalle schede di cui all'art. 7 della L.R. 21.05.1980 n. 59 allegate al P.R.G., in questi casi tali categorie d'intervento prevalgono sulla norma generale. La Tabella di cui all'art. 15 stabilisce la comparazione tra le categorie d'intervento definite dalle presenti norme e quelle degli elenchi della L.R. 59/80.*

*La ristrutturazione edilizia di tipo D è consentita limitatamente al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari negli edifici individuati dagli elenchi della L.R. 59/80, con prevista la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia ex D2. Ogni altro intervento richiede lo strumento preventivo del Piano di Recupero esteso agli spazi aperti, sia pubblici che privati.*

*Gli immobili compresi negli ambiti di cui al presente articolo e facenti parte del tessuto edilizio urbano, hanno prevalentemente destinazione d'uso residenziale; sono ammesse anche destinazioni d'uso terziarie. Sono ammesse destinazioni d'uso commerciali ai piani terreni nel rispetto della tipologia e configurazione architettonica.*

*Mediante i Piani di Recupero potranno essere consentite destinazioni d'uso diverse, purché di interesse pubblico e rispondenti ai requisiti di ordine igienico, acustico ed ambientale.*

*Attraverso la realizzazione di interventi di restauro potranno essere ammesse destinazioni diverse sempreché compatibili con l'organismo edilizio esistente.....omissis".*

Una piccola parte del lotto di proprietà, corrispondente ad 120 mq, non interessata dalla presenza di edifici, si trova in Zona E (Zone agricole – Capo 3°, Art. 56, Disciplina delle aree a prevalente funzione agricola).

## 12. UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.) E CRONOLOGIA DI EDIFICAZIONE

Il Piano di Recupero prevede la suddivisone in 3 unità minime di intervento, che con caratteristiche architettonico-edilizie adeguate al contesto dei fabbricati circostanti, delle destinazioni d'uso previste e che consentiranno, per effetto della loro scansione, un adeguata pianificazione economico finanziaria da parte della proprietà.

Per la caratteristiche dell'area e per le possibilità di cantierizzazione la prima fase di intervento, denominata U.M.I. 1 (vedere tavola PDR – F4) prevederà la realizzazione del corpo principale (indicato con tratto punto verde nell'allegato), delle divisioni del resede (da attribuire in parte ai vicini in aderenza, in virtù di accordi preliminare

sottoscritti e da sottoscrivere) e la realizzazione, immediatamente successiva, della U.M.I. 2 (indicata con tratto punto blu nell'allegato).

Saranno completate, al termine della U.M.I. 2, tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, che comprenderanno non solo la realizzazione ex-novo degli impianti del fabbricato generato dal presente Piano di Recupero, ma anche il ripristino funzionale degli impianti esistenti, attualmente a servizio delle abitazioni circostanti, con adeguamento alle vigenti normative di quelli eventualmente tombati.

Per i principi indicati al comma e) delle presenti N.T.A., la U.M.I. 3 (indicata con tratto punto arancio nell'allegato) sarà realizzata successivamente alle prime due, al momento in cui l'evoluzione del ceppo familiare lo richieda fermo restando l'obbligo di avviarla entro il termine di validità del Piano di Recupero.

Nel periodo intercorrente , tra il completamento e la fruizione delle U.M.I. 1 e 2, e l'edificazione della U.M.I. 3 la superficie sarà utilizzata come terrazza a livello di diretta pertinenza della U.M.I. 1.

Gli interventi fondali, infatti, intesi come predisposizione dell'intera area alla realizzazione delle opere in elevazione, saranno realizzati all'avvio del cantiere relativo alle U.M.I. 1 e 2.

Ciò è determinato dalle difficoltà di cantierizzazione dell'intervento che, viste le anguste modalità di accesso di macchine e strumenti da costruzione, richiedono di mettere in atto tutte le opere consistenti in una prima fase complessiva.

A tale scopo, la piattaforma fondale della U.M.I. 3, realizzata insieme a tutte le altre, rimarrà a disposizione come uno spazio esterno, temporaneamente attrezzato con un adeguato livello di finitura.

In una seconda fase la proprietà potrà, quindi, edificare la U.M.I. 3 semplicemente elevando la struttura su un appoggio fondale già esistente.

Ovviamente, come visibile dalla proposta progettuale preliminare, allegata alla presente istanza di Piano di Recupero, la U.M.I. 3 manterrà le identiche caratteristiche architettoniche della costruzione già esistente, riprendendo e rispettando quote, altezze, dimensioni planimetriche della costruzione.

Il Piano di Recupero prevede il ripristino di adeguate distanze dai confini, con il duplice obbiettivo di utilizzare i distacchi in progetto per la minima viabilità pedonale e carrabile interna.

## 13. STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard devono essere dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle NTA del vigente P.R.G..

## 14. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per l'adozione del Piano di Recupero è previsto il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi alla monetizzazione degli standards urbanistici, in base al numero dei potenziali abitanti insediati.

Il conteggio per la suddetta monetizzazione sarà pari alle vigenti tariffe, opportunamente indicizzate alla data del rilascio.

Saranno versati, al momento del rilascio dei successivi Permessi a Costruire, gli oneri derivanti dal calcolo della volumetrica autorizzata, moltiplicata per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti.

## 15. DISPOSIZIONI GENERALI

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici, quali, la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno degli edifici, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni, le sistemazioni esterne, oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli, si farà esplicito riferimento alle NTA di PRG e del PS vigenti, alle norme e ai regolamenti vigenti in materia.

## 16. VALUTAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Si fa presente che ai fini della valutazione degli impatti prevedibili connessi alla proposta di Piano di Recupero sono stati presi in considerazione solo quelli a regime, successivi alla attuazione della previsione, e non quindi quelli legati alla fase realizzativa.

La trasmissione - ai fini dell'adempimento formale del percorso procedurale previsto dalla normativa regionale – del presente documento ai soggetti competenti in materia ambientale, detentori di eventuali ulteriori informazioni conoscitive, potrà contribuire ad un arricchimento del quadro conoscitivo e all'integrazione delle valutazioni degli impatti contenute nella presente relazione, sia in termini di nuovi effetti prevedibili che di diversa rilevanza degli stessi.

L'intervento, sulla base di quanto finora esposto, dal punto di vista ambientale, ha una rilevanza di tipo locale sia per la sua estensione che per la sua collocazione.

L'attuazione delle previsioni non interferirà con le funzioni limitrofe.

Si ricorda che ad oggi l'area in questione non è fruibile, è occupata per lo più da fabbricati cadenti e resedi incolti; il territorio circostante risulta da anni fortemente antropizzato e non sussistono coltivazioni di pregio da tutelare.

Alla luce delle sopra citate considerazioni non si evidenzia, almeno in questa fase, la previsione di modifiche significative dei livelli di qualità ambientale, se non in senso migliorativo.

## 17. COMPONENTI AMBIENTALI - STATO ATTUALE

Considerato che nell'area interessata dalla proposta non insistono vincoli di natura culturale e paesaggistica ed aree di rilevanza naturalistica, si ritiene che la tipologia delle opere e destinazioni previste e l'ubicazione delle stesse, in ambito prettamente urbano, non determini effetti rilevabili; comunque le eventuali interferenze sono ipotizzabili sulle seguenti componenti ambientali: acqua (idraulica), suolo e sottosuolo (uso del suolo), vegetazione e flora (verde urbano).

*ARIA: qualità dell'aria*

Attualmente la qualità dell'aria è di alto profilo. Il contesto è tale per cui l'area risulta incontaminata. La viabilità sopra elevata, posta a relativa distanza, non determina alcun impatto sullo stato originario del lotto di interesse.

*ACQUA: idraulica*

L'area non è servita da alcuna utenza idrica ed è attraversata da una linea fognaria a servizio dei fabbricati circostanti, secondo una servitù di fatto e non di diritto.

Non sono presenti ulteriori canalizzazioni o smaltimenti delle acque superficiali.

L'area è prossima al Fiume Arbia, posta ad una distanza media di circa ml. 100.

*SUOLO E SOTTOSUOLO: uso del suolo*

Dallo studio geologico di supporto nell'area oggetto di variante non emergono particolari criticità, legate ai futuri interventi fondali.

Per quanto riguarda i movimenti terra, in riferimento alle ipotesi progettuali, si prevedono scavi di limitatissima entità visto che il lotto si presenta pianeggiante e non sono previsti volumi interrati.

Nella carta della vulnerabilità integrata del P.S. vigente l'area in oggetto viene individuata all'interno di un'area a classificazione variabile, da pericolosità media (I.2) a pericolosità elevata (I.3) e, pertanto, qualsiasi previsione dovrà necessariamente rispettare quanto prescritto dal PTCP 2011 all'art. 10.1.3 Capo III Titolo II della Disciplina.

*VEGETAZIONE E FLORA: verde privato*

Allo stato attuale l'area di variante è quasi esclusivamente costituita dal resede pertinenziale incolto.

Sono presenti alberature molto importanti che schermano l'area rispetto alla viabilità sopraelevata (tangenziale di Monteroni d'Arbia), rendendola difficilmente visibile a coloro i quali transitano in quota.

## 18. COMPONENTI AMBIENTALI - EFFETTI PREVEDIBILI CONNESSI ALL'INTERVENTO

L'intervento di riqualificazione e recupero dell'area ai fini urbani prevede di contenere i veicoli dei residenti all'interno del resede privato, senza incidere in alcun modo su spazi comuni e/o condominiali e/o pubblici.

Gli effetti indotti dall'aumentato carico urbanistico, e del conseguente traffico veicolare, saranno limitati e assorbiti dai parcheggi previsti, saranno totalmente assorbiti dalle predisposizioni all'interno del lotto di intervento.

Per quanto riguarda gli aspetti tipologici e architettonici dei manufatti da realizzare si rinvia ad una fase progettuale più avanzata.

E' però già da ora possibile auspicare edifici realizzati con sistemi costruttivi sostenibili e con prestazioni energetiche efficienti preferibilmente con l'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili.

Di seguito per ogni singola componente ambientale che si ritiene possa avere interferenza con gli interventi connessi alla variante, si evidenziano i prevedibili effetti ambientali, associabili all'atto di pianificazione in esame.

*ARIA: qualità dell'aria*

Si ritiene che l'impatto sulla qualità dell'aria, connesso alla realizzazione degli interventi previsti dalla proposta di Piano di Recupero, possa essere nullo o addirittura migliorativo.

*ACQUA: idraulica*

Saranno realizzate opere relative al completo rifacimento delle infrastrutture destinate al recupero ed al regolare smaltimento delle acque reflue e piovane (fogne).

*SUOLO E SOTTOSUOLO: uso del suolo*

I possibili effetti ambientali su tale componente sono certamente migliorativi.

Come già citato in precedenza la ridistribuzione dell'edificato, che ridurrà la sua superficie a favore del volume, consentirà di avere un aumento della superficie permeabile, da destinare alle sistemazioni a verde privato.

L'intervento fondale sarà esteso e relativamente profondo, evitando di intaccare consistentemente la stratigrafia del terreno.

Le operazioni di realizzazione della fondazione integreranno quelle naturali operazioni di drenaggio e gestione delle acque sotterranee, potenzialmente pericolose per il fabbricato.

L'adeguamento fognario garantirà ai terreni il solo e naturale smaltimento delle acque piovane.

*VEGETAZIONE E FLORA: verde urbano*

Sarà realizzata una adeguata alberatura con il duplice obbiettivo di garantire una maggiore qualità architettonica del contesto e aumentare la mitigazione delle trasformazioni da intraprendere.

Saranno mantenuti gli alberi esistenti e ancora in vita posti lungo il confine dal lato del Fiume Arbia, mentre saranno rimossi tutti gli arbusti e le piante nate durante il periodo di abbandono dell'area.

Le recinzioni saranno caratterizzate da un filare di siepe posto a ridosso del muretto e le eventuali integrazioni di piante a più alto fusto terranno conto del contesto esistente, mediante l'utilizzo di essenze autoctone.

Il sistema del verde, come il sistema idraulico naturale, dovrà essere pianificato e realizzato, a differenza della consuetudine, prima e durante la realizzazione dell'intervento, in modo da garantirne l'attecchimento e lo sviluppo anticipato.

## 19. CONCLUSIONE E INDICAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE

Come accennato nei paragrafi precedenti, la proposta viene inoltrata per riutilizzare e valorizzazione un edificio esistente posto all'interno del Centro Storico di Monteroni d'Arbia, eliminando una situazione di vero degrado e abbandono.

Dall'attuazione dell'intervento sono attesi, inoltre, effetti positivi connessi al:

- ripopolamento del Centro Storico;
- adeguamento delle infrastrutture presenti, con particolare riferimento al rifacimento delle condotte di scarico;
- limitata incidenza del fabbisogno energetico (la costruzione sarà praticamente autosufficiente, salvo necessitare di un allaccio alla rete elettrica);

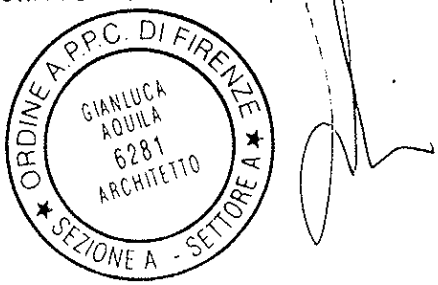
## 20. ALLEGATI

- Documentazione Fotografica Aerea;
- Estratto di Mappa Catasto Terreni (Scala 1:2000);
- Planimetrie Catastali della proprietà

Monteroni d'Arbia, 22 ottobre 2012

Il Progettista

Dott. Arch. Gianluca Aquila





STATO ATTUALE - VISTA AEREA - UBICAZIONE DEL LOTTO DI INTERVENTO



STATO ATTUALE - VISTA AEREA - UBICAZIONE DEL LOTTO DI INTERVENTO



STATO di PROGETTO - VISTA AEREA - INSERIMENTO



FOTO 1 – VEDUTA AEREA DI MONTERONI D'ARBIA (DA NORD-EST)
In rosso l'ubicazione dell'intervento



FOTO 2 – VEDUTA AEREA DI MONTERONI D'ARBIA (DA SUD)
In rosso l'ubicazione dell'intervento



FOTO 3 - VEDUTA AEREA DI MONTERONI D'ARBIA (DA SUD)
In rosso l'ubicazione dell'intervento



FOTO 4 - VEDUTA AEREA DI MONTERONI D'ARBIA (DA SUD)
In rosso l'ubicazione dell'intervento

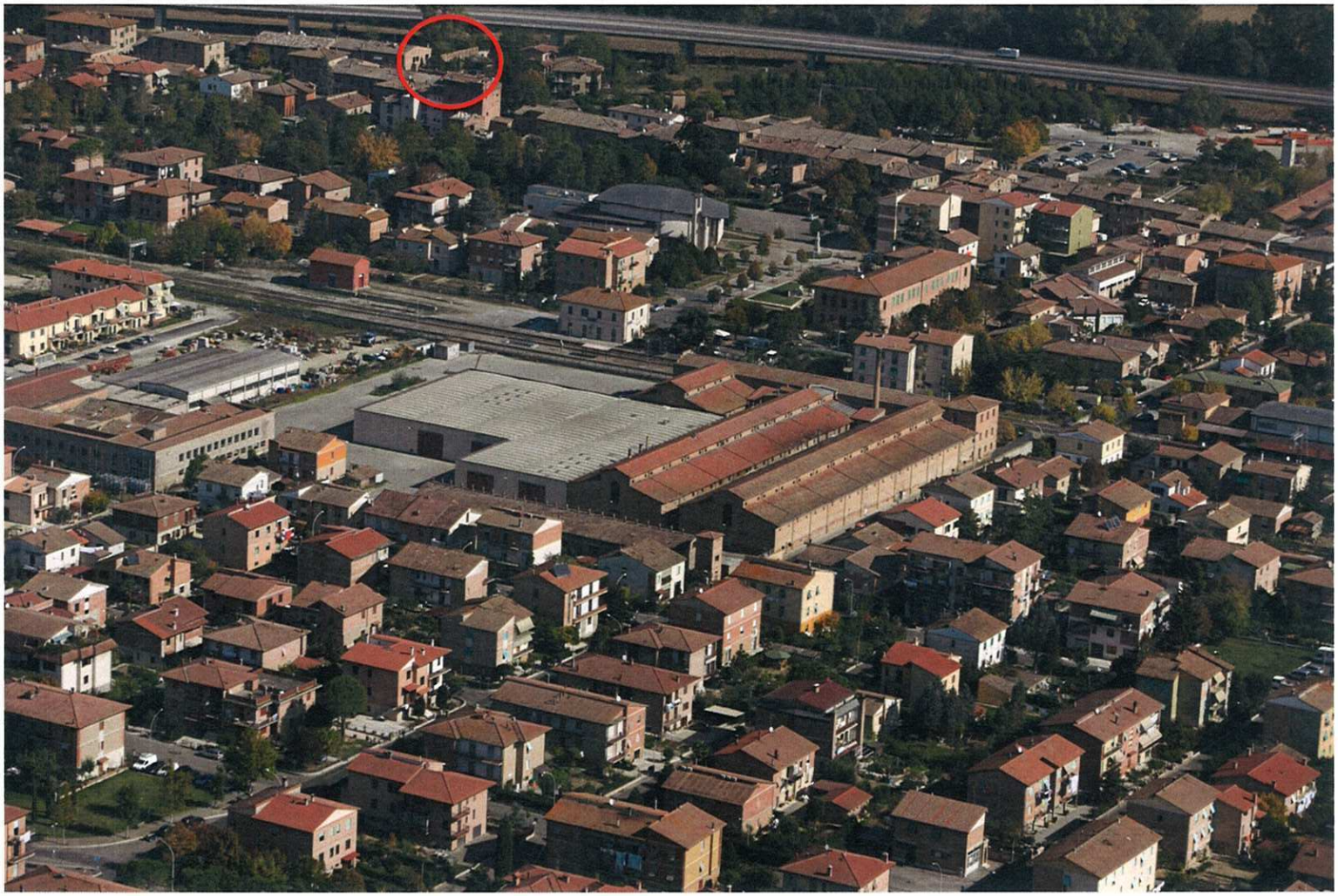


FOTO 5 - VEDUTA AEREA DI MONTERONI D'ARBIA (DA OVEST)
In rosso l'ubicazione dell'intervento

Ufficio Provinciale di SIENA - Direttore: CARLO TERRIBILE

Per Visura




Comune: MONTERONI D'ARBIA
Foglio: 47

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

31-Ott-2011 18:16
Prot. n. T272767/2011

Particella: 22

Data presentazione:29/06/1995 - Data: 12/06/2012 - n. T954813 - Richiedente: BNLPFR76D12I726K

MODULARIO
F. rig. rend. 497

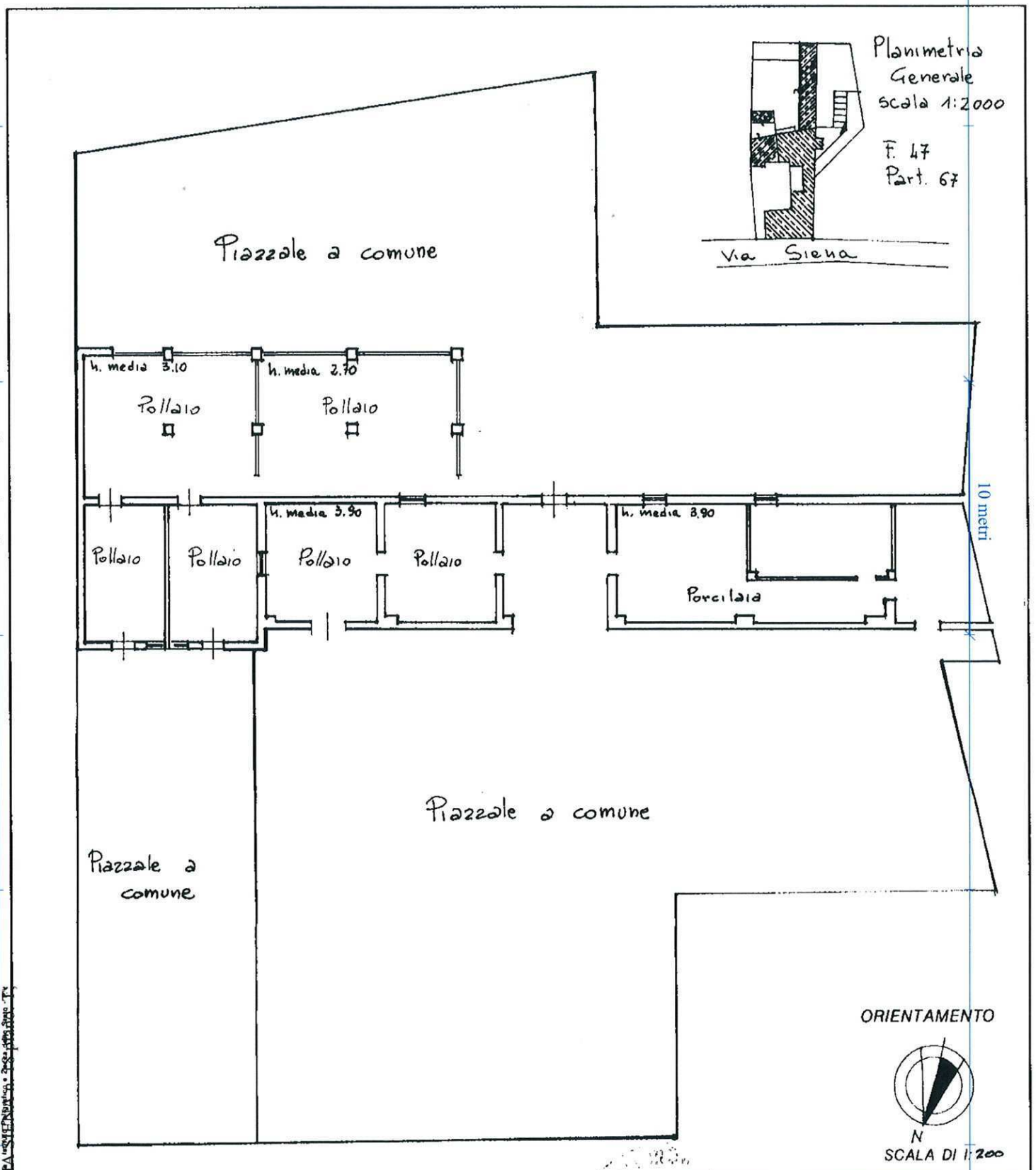
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteroni d'Arbia via Siena civ. 18




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2012 - Comune di MONTERONI D ARBIA (F605) - < Foglio: 47 - Particella: 22 - Subalterno: 1 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:29/06/1995 - Data: 12/06/2012 - n. T954813 - Richiedente: BNLPFR76D12I726K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal Perito Edile
(Titolo, cognome e nome)
Luigi Pieri

Iscritto all'albo dei Periti

della provincia di Siena n. 532

Identificativi catastali

F. 47

n. 22 sub.

Data

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione:29/06/1995 - Data: 19/09/2012 - n. T398123 - Richiedente: BNLPFR76D12I726K

MODULARIO
F. rig. rend. 497

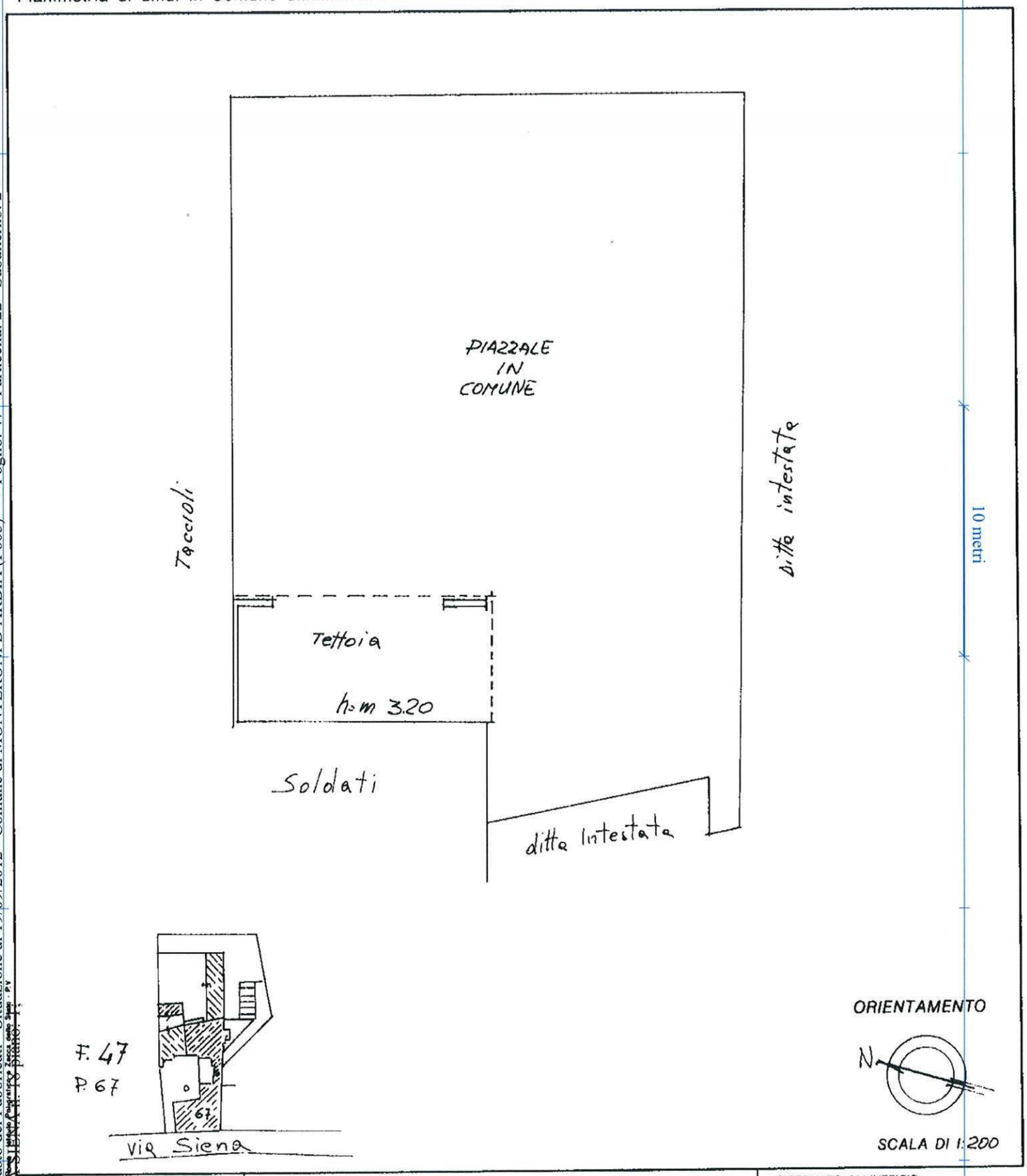
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTERONI D'ARBIA via Siena civ. 18







ORIENTAMENTO




SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali:
n. 447 sub. 3

Compilata dal P.E.
(Titolo, cognome e nome)
LUIGI PRIORI

Iscritto all'albo de/ degli
della provincia di SIENA n. 1062

data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2012 - Comune di MONTERONI D ARBIA (F605) - < Foglio: 47 - Particella: 22 - Subalterno: 2 >
VIA SIENA n. 18 piano: T;

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:29/06/1995 - Data: 19/09/2012 - n. T398123 - Richiedente: BNLPFR76D12I726K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)