



Comune di Sinalunga

Regolamento Urbanistico

Elaborato VAL01

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

SCHEDE DI VALUTAZIONE

DELLE AREE DI

TRASFORMAZIONE (TR) E DI

RIQUALIFICAZIONE (RQ)

IL SINDACO

RICCARDO AGNOLETTI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

DOTT. LUANA DELLA GIOVAMPAOLA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. RAFFAELE LEPORE

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

GEOM. ROBERTA CRESTI

PERITO EDILE MASSIMO TAVANTI

MONICA MARTINELLI

PERCORSO PARTECIPATIVO

DOTT. GIOVANNI IOZZI

ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

"PROGEO ASSOCIATI"

DOTT. GEOL. MASSIMILIANO ROSSI

DOTT. GEOL. FABIO POGGI

DOTT. GEOL. LAURA GALMACCI

ING. LORENZO CORRI

IL CONSULENTE URBANISTA

COORDINATORE GENERALE

PROF. ARCH. GIANFRANCO GORELLI

CONSULENTE AL PROGETTO

ARCH. ALESSANDRA GUIDOTTI

VALUTAZIONE INTEGRATA

DOTT. ARCH. SILVIA VIVIANI

ASPETTI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI

PROF. ARCH. STEFANO STANGHELLINI

DOTT. ARCH. VALERIA RUARO

ASPETTI AGRONOMICI

DOTT. FOR. ILARIA SCATARZI

CONSULENTI URBANISTI

ARCH. SERENA BARLACCHI

ARCH. FRANCESCA MASI

PROFILI GIURIDICI

AVV. ENRICO AMANTE

| Indice | Pag. |
|---|-------------|
| <i>Premessa</i> | 1 |
| | |
| <u>UTOE n. 1 – SINALUNGA</u> | |
| AREE DI RIQUALIFICAZIONE | |
| RQ01a - Area di Riqualificazione - Ex Cigaf | 4 |
| RQ01b - Area di Riqualificazione - Ex Inam | 11 |
| RQ01c - Area di Riqualificazione - Ex Macelli | 17 |
| RQ01d - Area di Riqualificazione - Scuola materna | 23 |
| RQ01e- Area di Riqualificazione - Fornace delle Macchiaie | 29 |
| RQ01f- Area di Riqualificazione - Il Sodo | 34 |
| AREE DI TRASFORMAZIONE | |
| TR01a – Area di trasformazione - via Sinalunga | 39 |
| TR01b - Area di trasformazione - Lupinare | 46 |
| TR01c - Area di trasformazione - La Ripa | 52 |
| TR01d - Area di trasformazione - Poggio di Mezzo | 59 |
| TR01e - Area di trasformazione - via dell’Opera | 65 |
| TR01f - Area di trasformazione - via Cavour | 71 |
| TR01g**- Area di trasformazione - San Donnino | 78 |
| TR01h**- Aducello | 84 |
| | |
| <u>UTOE n. 2 - PIEVE</u> | |
| AREE DI RIQUALIFICAZIONE | |
| RQ02a - Area di Riqualificazione - Ex Mobilcasa | 89 |
| RQ02b - Area di Riqualificazione - viale Trieste | 96 |
| RQ02c- Area di Riqualificazione - Ex Parmobil | 102 |
| AREE DI TRASFORMAZIONE | |
| TR02a - Area di trasformazione - Le Prata | 107 |
| TR02b - Area di trasformazione - via Boscagli | 113 |
| TR02c - Area di trasformazione - via Giannini | 119 |
| TR02d - Area di trasformazione - via Golgi | 125 |
| TR02e - Area di trasformazione - Casalpiano | 131 |
| TR02f - Area di trasformazione - via Piave interno | 138 |
| TR02i - Area di completamento - via Casalpiano | 145 |
| TR02o - Area di completamento - via delle Persie | 151 |
| | |
| <u>UTOE n. 3 – BETTOLLE</u> | |
| AREE DI RIQUALIFICAZIONE | |
| RQ03a - Area di Riqualificazione - Bisciano | 156 |
| RQ03b* - Area di Riqualificazione - Caselle | 161 |
| RQ03c - Area di Riqualificazione - via Leopardi | 168 |
| RQ03d* - Area di Riqualificazione - Apogeo | 175 |
| AREE DI TRASFORMAZIONE | |
| TR03a - Area di trasformazione - La Ceppa | 181 |

| | |
|---|-----|
| TR03b - Area di trasformazione - via Cassia | 188 |
| TR03c -Area di trasformazione - via del Gorgo | 195 |
| TR03d -Area di trasformazione - via Leopardi | 201 |
| TR03e -Area di trasformazione - via Dalla Chiesa | 207 |
| TR03g** - Area di completamento - via Croce | 213 |
| TR03h** -Area di completamento - via Yuri Gagarin | 219 |
| TR03i - Area di trasformazione - Bisciano 2 | 225 |
| TR03l - Area di trasformazione - Bisciano 3 | 230 |
| TR03m - Area di trasformazione - Bisciano 4 | 235 |

UTOE n. 4 - GUAZZINO

AREE DI TRASFORMAZIONE

| | |
|--|-----|
| TR04a - Area di trasformazione - via Pertini | 240 |
| TR04b - Area di trasformazione- via Puccini | 247 |
| TR04c - Area di trasformazione - via Trasimeno | 253 |

UTOE n. 5 – SCROFIANO

AREE DI RIQUALIFICAZIONE

| | |
|---|-----|
| RQ05a - Area di Riqualificazione - Carpineta | 260 |
| RQ05b – Area di Riqualificazione - Ex Italmobil | 265 |
| RQ05c – Area di Riqualificazione - via Mattarella | 272 |

UTOE n. 7 – RIGOMAGNO

AREE DI RIQUALIFICAZIONE

| | |
|---|-----|
| RQ07a* - Area di Riqualificazione - Torrente Foenna | 279 |
|---|-----|

AREE DI TRASFORMAZIONE

| | |
|---|-----|
| TR07a - Area di trasformazione - Strada del Borro | 285 |
|---|-----|

Premessa

La presente scheda di valutazione utilizzata per analizzare gli interventi previsti nelle aree di trasformazione e Riqualificazione dal RU di Sinalunga è stata strutturata ed elaborata in modo tale da poter essere uno strumento di conoscenza, di analisi e sintesi propositiva dei contenuti strategici ed ambientali relativi alle aree oggetto di intervento, anche durante le diverse fasi della valutazione.

La scheda elaborata, infatti, potrà essere progressivamente aggiornata nel caso che, tra adozione e approvazione del RU, cambiassero i dimensionamenti e/o le funzioni previste.

In ogni caso, le schede compilate secondo i criteri individuati sono parte integrante della del Rapporto Ambientale.

La scheda tipo, in formato A4, è composta oltre che dalla parte dedicata all'individuazione dell'area, da due sezioni articolate in diverse sotto-sezioni.

La prima sezione, denominata "*Dati estratti dalla Scheda normativa e di indirizzo progettuale del regolamento Urbanistico*" riporta alcuni dati della Scheda normativa elaborata dal Progettista e nello specifico:

1. *Finalità*
2. *Dati progettuali dell'intervento*
3. *Disposizioni e prescrizioni*

La seconda sezione costituisce la parte valutativa della Scheda di Valutazione Ambientale Strategica e rappresenta la sintesi degli studi e delle analisi, sia di tipo ambientale che strategico, effettuate nella VAS in merito alle aree di trasformazione e di riqualificazione.

La scheda di Valutazione con le sue analisi ed i suoi contenuti è stata aggiornata e modificata durante tutto l'iter progettuale del RU costituendone strumento di supporto alle decisioni.

La seconda sezione è composta dalle seguenti sotto-sezioni:

- 1- *Obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico: verifica di coerenza con l'azione del RU.*

In questa sotto sezione sono stati riportati gli obiettivi del PS attinenti all'Azione oggetto di valutazione distinti in *Obiettivi rispetto ai quali c'è coerenza* ed *Obiettivi rispetto ai quali c'è criticità* al fine di evidenziare i possibili punti di forza e quelli deboli e critici dell'intervento proposto rispetto alle strategie del PS.

Inoltre sono elencati Obiettivi Specifici attinenti del RU e le Strategie specifiche per UTOE. In questa parte della Scheda si sono messi in evidenza gli *obiettivi al cui perseguimento l'azione contribuisce* e gli *Obiettivi utilizzati dalla valutazione per incrementare la coerenza dell'azione*; questi ultimi, insieme alle analisi riportate nelle altre sottosezioni, hanno permesso di individuare le

criticità dell'azione e conseguentemente le misure di mitigazione e le prescrizioni per la fase attuativa.

Gli obiettivi al cui perseguimento l'azione contribuisce sono scaturiti dall'analisi di coerenza interna del Piano.

2- Sintesi degli elementi della viabilità, della visualità e della morfologia territoriale.

I due elaborati grafici che costituiscono questa parte della scheda sono la sintesi di un'analisi più complessa finalizzata ad individuare gli aspetti principali che caratterizzano l'area oggetto di intervento; sulla base di sopralluoghi, dello studio delle caratteristiche morfologiche dell'area, del tessuto, ecc., sono stati individuati e quindi graficizzati, quelli che risultano essere i principali elementi guida per la pianificazione dell'area; essi sono:

- la viabilità principale;
- la presenza del fronte urbano;
- la presenza o meno di elementi quali: pendenza dell'area, terrazzamenti o coltivazioni di vite/vite, criticità puntuali, ecc;
- visualità. La visualità che può essere di tre diversi gradi: limitata, media e massima, è la sintesi di più aspetti estetico percettivi che caratterizzano l'area di intervento ossia la sua intervisibilità, la presenza di strade potenzialmente panoramiche, di punti panoramici e varchi visivi.
- i punti di ripresa fotografica

Le due tavole di Sintesi sono state elaborate in differenti fasi dell'iter di pianificazione; la prima infatti è stata predisposta sulla base delle prime indicazioni del progettista/pianificatore su quali aree sarebbero state oggetto di intervento, ed ha costituito la base per una prima verifica del rapporto e delle relazioni esistenti tra l'area oggetto di intervento e l'insieme in cui si inserisce, mentre la seconda è stata di supporto per la definizione delle disposizioni e delle misure di mitigazione.

3- *Stima quantitativa degli impatti* " contiene il calcolo degli effetti sulle risorse ambientali prodotti dall'azione e nello specifico:

- Abitanti insediabili ed equivalenti (numero),
- Consumi idrici (lt/giorno),
- Afflussi fognari (lt/sec),
- Produzione di rifiuti (t/anno),
- fornitura Consumi elettrici (MWh)
- Nuovi veicoli (numero)

I parametri utilizzati per la quantificazione degli impatti sono i medesimi di quelli utilizzati per la stima a livello territoriale per UTOE e Subsistemi contenuta nel Rapporto Ambientale, ovvero:

| | Unità di misura | Modalità di calcolo |
|--------------------------|--------------------------------|---|
| Abitanti | n. | 1 abitante = SUL / 25 mq per funzioni residenziali e commerciali di vicinato 1 abitante = SUL / 30 mq per funzioni direzionali |
| Consumi idrici | lt/giorno | 150 lt/g pro capite |
| Afflussi fognari | lt/sec | $((ab. \times 150 \text{ lt/g} \times ab. \times 0,8) / 86400) \times 2,25$ |
| RSU | kg/anno | 564,1 kg/ab x anno |
| Consumi elettrici | kWh domestico MWh domestico | 1026,4 kWh / ab. x anno $(1026,4 \text{ kWh} / ab. \times anno) / 1000$ |
| Veicoli | Nuovi veicoli | Potenziale aumento di veicoli (0,9 veicoli x ab. da Autoritratto ACI 2011) * |

* - computato come 11788 veicoli presenti nel Comune di Sinalunga / 12926 abitanti = 0,9

Come già espresso nel Rapporto Ambientale, la stima è stata effettuata solo nel caso di superfici con destinazione residenziale, commerciale di vicinato e turistica, in quanto tecnicamente simili tra loro e di conseguenza più facilmente stimabili sotto il profilo delle risorse utilizzate. Dal momento che volumetrie con destinazioni produttive e commerciali potrebbero mostrare differenti necessità in rapporto all'attività svolta al loro interno, si è deciso di non stimare alcun apporto al bilancio ambientale di questo tipo di attività in questa fase e di rimandare la stima dell'effettivo fabbisogno e il relativo soddisfacimento in sede di presentazione dei progetti specifici.

4- La quarta sotto sezione contiene le *Criticità e misure di mitigazione* ossia esplicita tutte le criticità emerse dalle analisi eseguite in sede di VAS e nella scheda di valutazione ed esplicita, sulla base di queste, quali secondo il valutatore, sono le misure di mitigazione da rispettare (comprehensive di specifici studi da eseguire in fase attuativa) affinché l'azione non contrasti con le strategie del RU e del PS e risolva tutte le possibili criticità emerse.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|---------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ01a |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Ex Cigaf |

Vista aerea



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

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale;
- qualificazione dello spazio pubblico in corrispondenza di Piazza della Repubblica;
- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e pubblici esercizi;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 2.000 mq |
| Volume | |
| SUL | legittima esistente |
| H max/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Sul per funzioni residenziali comprensiva di attività direzionali compatibili e di servizio 1.220mq. Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. Qualora la SUL legittima esistente fosse maggiore rispetto al dimensionamento indicato nella scheda assume rilevanza ai fini del prelievo ai sensi dell'art. 2 comma 5. Sono inoltre ammessi in alternativa o in parte funzioni di interesse pubblico di tipo formativo, culturale e scolastico non computabili ai fini del prelievo. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente di classe 6 fino alla categoria RC3 con mantenimento dei fronti e di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente di classe 8 fino alla categoria RR3 nel rispetto dei limiti della SUL legittima esistente. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, senza mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione. |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 28- Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.4- Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato
- OS.6- Riqualificare gli spazi centrali rappresentativi
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

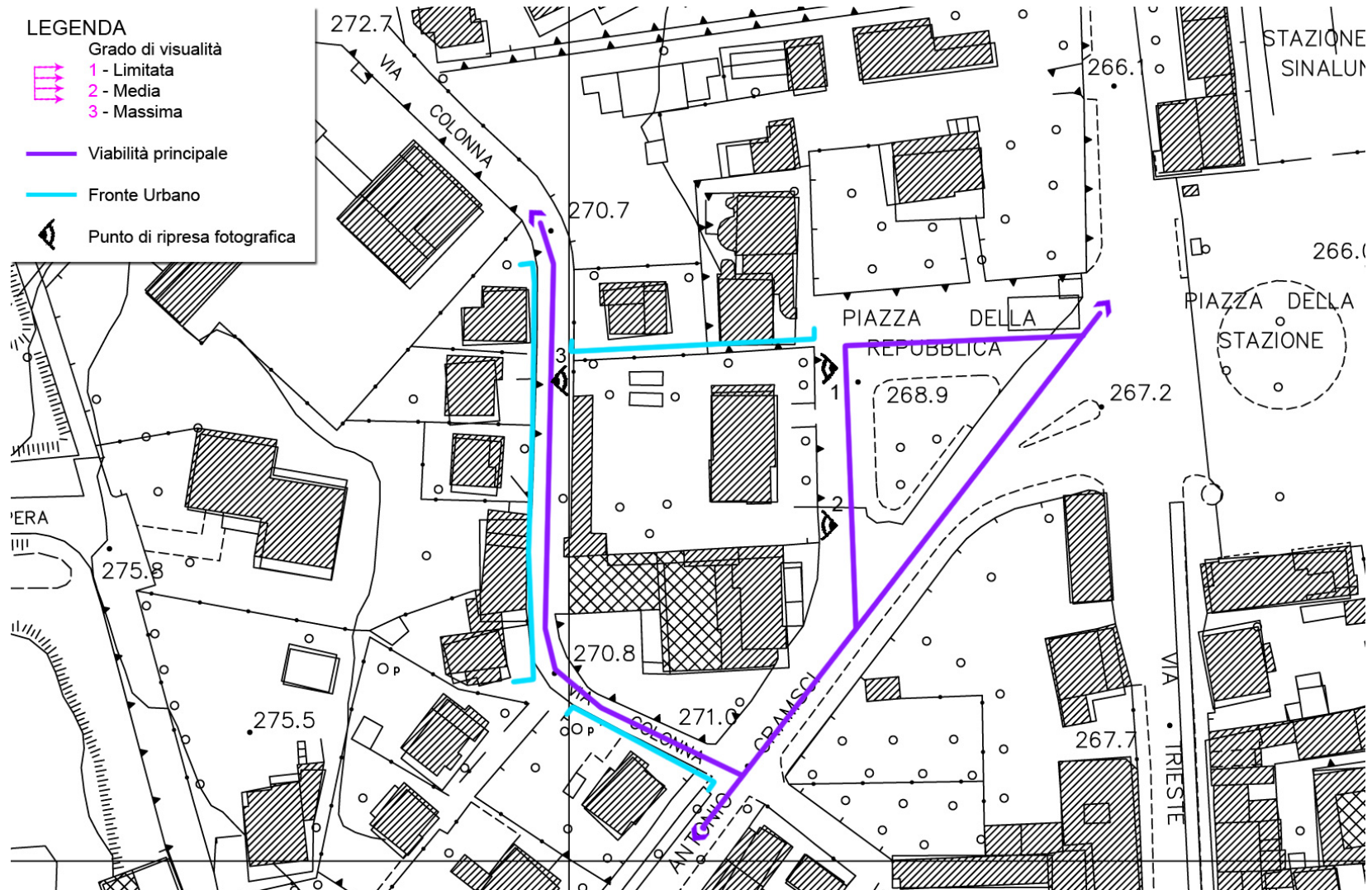
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
-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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE**STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE**

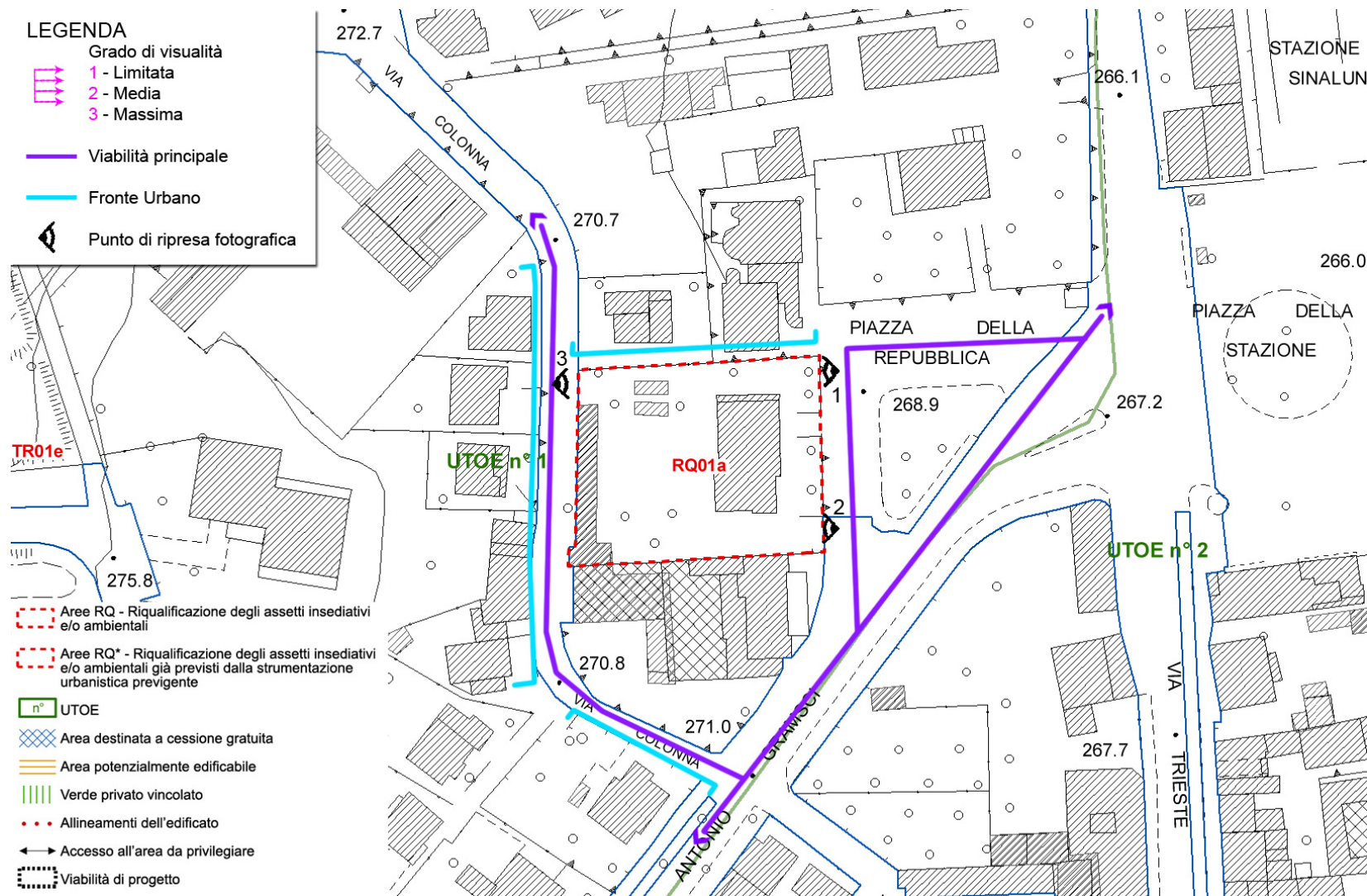
- SU1.1- Confermare e rafforzare la centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità e aumento della qualità degli spazi pubblici centrali
- SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici, le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali
- SU1.4- Riqualificare e recuperare le aree degradate

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 49 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 49 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 7350 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0.153 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 27,6 | t/anno |
| Energia elettrica | 50,3 | MWh |
| Nuovi veicoli | 44 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
 - E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità.
 - Legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici
 - Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
 - La progettazione degli interventi dovrà prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
 - Prevedere 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.
 - Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.
 - Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
 - La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.
-

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|--------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ01b |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Ex Inam |

Vista aerea



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

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale;
- realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali;
- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 1.900 mq |
| Volume | |
| SUL | Legittima esistente |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | <p>E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Sul per funzioni residenziali comprensiva di attività direzionali compatibili, commercio di vicinato e di servizio 2000mq. Nel caso in cui la totalità della SUL esistente sia destinata a residenza 300 mq dovranno avere caratteristiche di ERS.</p> <p>Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. Qualora la SUL legittima esistente fosse maggiore rispetto al dimensionamento indicato nella scheda assume rilevanza ai fini del prelievo ai sensi dell'art. 2 comma 5.</p> <p>Sono inoltre ammessi in alternativa o in parte funzioni di interesse pubblico di tipo formativo e scolastico non computabili ai fini del prelievo.</p> |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente fino alla categoria RC3 nel rispetto dei limiti della SUL legittima esistente. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, senza il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione. |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 26- Perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati.
- 27- Prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica – popolare e/o convenzionata.
- 28- Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- OS.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.4- Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato
- OS.5- Prevedere dispositivi che agevolino la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale
- OS.8- Favorire il recupero o la realizzazione di nuovi alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica-popolare e/o convenzionata
- OS.9- Prevedere, nelle aree di recupero e di trasformazione con destinazione residenziale e con SUL maggiore di 2000 mq, il 15% di SUL realizzabile da destinarsi ad edilizia residenziale con finalità sociali
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

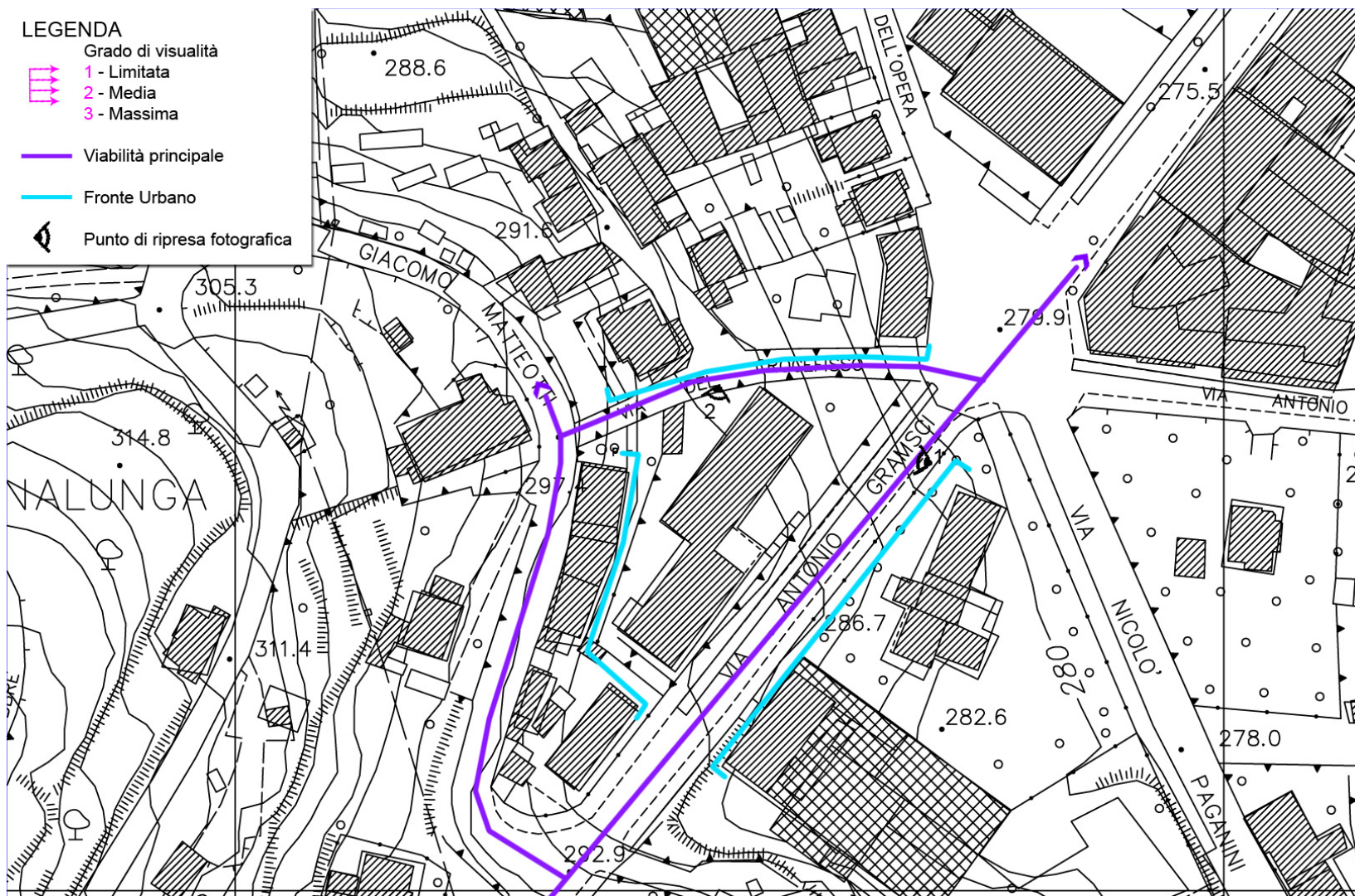
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- SU1.1- Confermare e rafforzare la centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità e aumento della qualità degli spazi pubblici centrali
- SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici, le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali
- SU1.4- Riqualificare e recuperare le aree degradate

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

2.1 ANALISI DELL'AREA



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Foto n. 2

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 80 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 80 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 12000 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0.250 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 45,1 | t/anno |
| Energia elettrica | 82,1 | MWh |
| Nuovi veicoli | 72 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ01c |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Ex Macelli |

Vista aerea



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

| |
|---|
| <p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero dell'edificio con particolare attenzione agli elementi di valenza architettonica.</p> <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento. |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 1.560 mq |
| Volume | |
| SUL | Legittima esistente |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: residenziali e di commercio di vicinato 600mq Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. Qualora la SUL legittima esistente fosse maggiore rispetto al dimensionamento indicato nella scheda assume rilevanza ai fini del prelievo ai sensi dell'art. 2 comma 5. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | E' consentito un intervento di restauro e risanamento conservativo dell'edificio esistente nel rispetto dei limiti della SUL legittima esistente |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico: - Parcheggio pubblico antistante l'edificio |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, senza mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.
- 6- Garantire la tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio esistente.
- 7- Tutela e recupero dei centri storici.
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 28- Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti ambientali

- 56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.
- 58- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo.

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- OS.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.4- Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

- 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

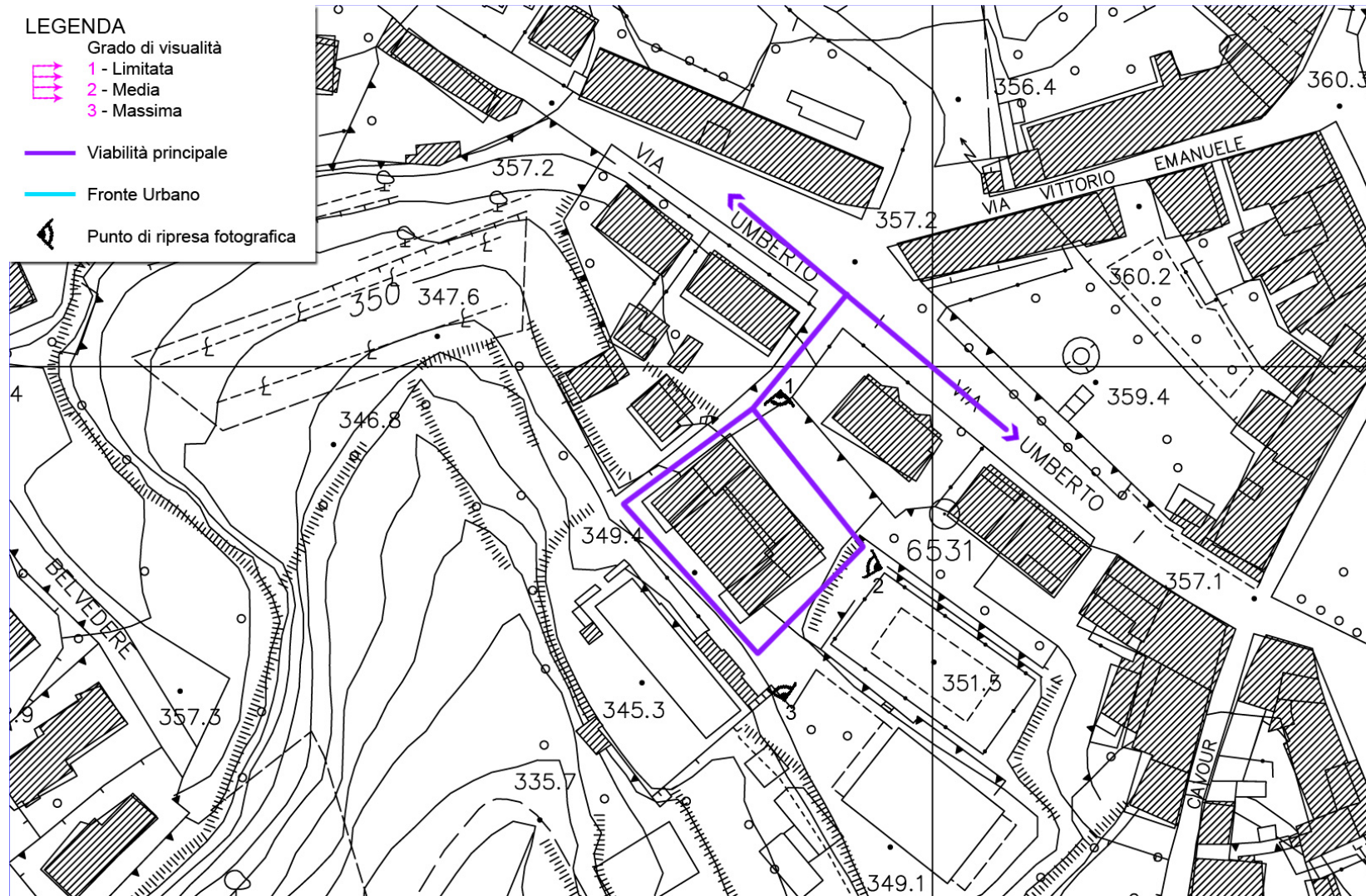
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

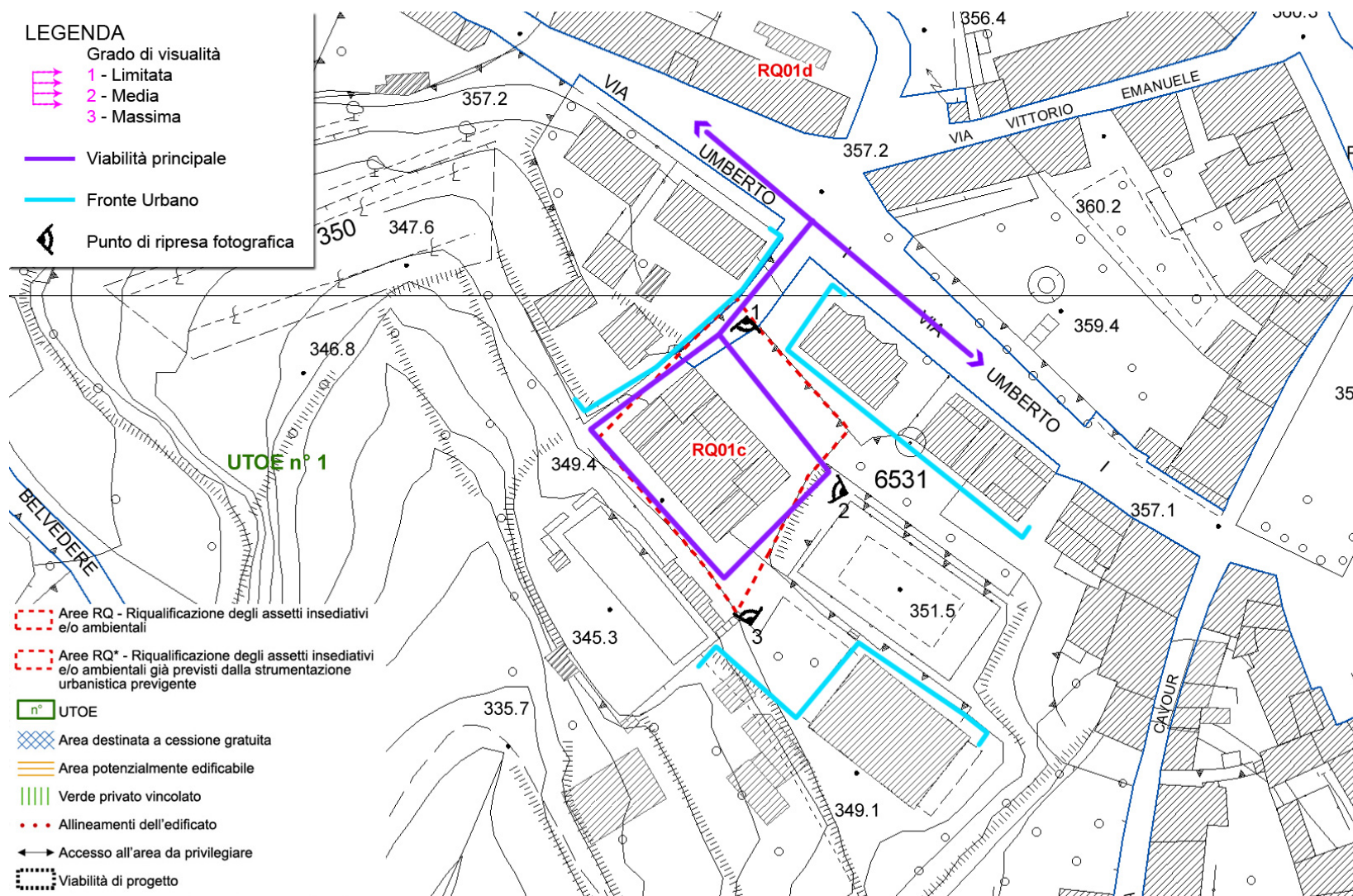
- SU1.1- Confermare e rafforzare la centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità e aumento della qualità degli spazi pubblici centrali
- SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici, le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali
- SU1.4- Riqualificare e recuperare le aree degradate

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 24 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 24 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 3600 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,075 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 13,5 | t/anno |
| Energia elettrica | 24,6 | MWh |
| Nuovi veicoli | 22 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- Legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Prevedere 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.
- Prevedere 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ01d |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Scuola materna |

Vista aerea



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

| |
|---|
| <p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero dell'edificio in previsione della dismissione della scuola materna.</p> <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento. |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 727 mq |
| Volume | |
| SUL | Legittima esistente |
| H max/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Sul per funzioni residenziali e di commercio di vicinato e terziario direzionale mq 848 Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. Qualora la SUL legittima esistente fosse maggiore rispetto al dimensionamento indicato nella scheda assume rilevanza ai fini del prelievo ai sensi dell'art. 2 comma 5. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente fino alla categoria RC3 nel rispetto dei limiti della SUL legittima esistente. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.
- 6- Garantire la tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio esistente.
- 7- Tutela e recupero dei centri storici.
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 28- Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti ambientali

- 56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.
- 58- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo.

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- OS.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.4- Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

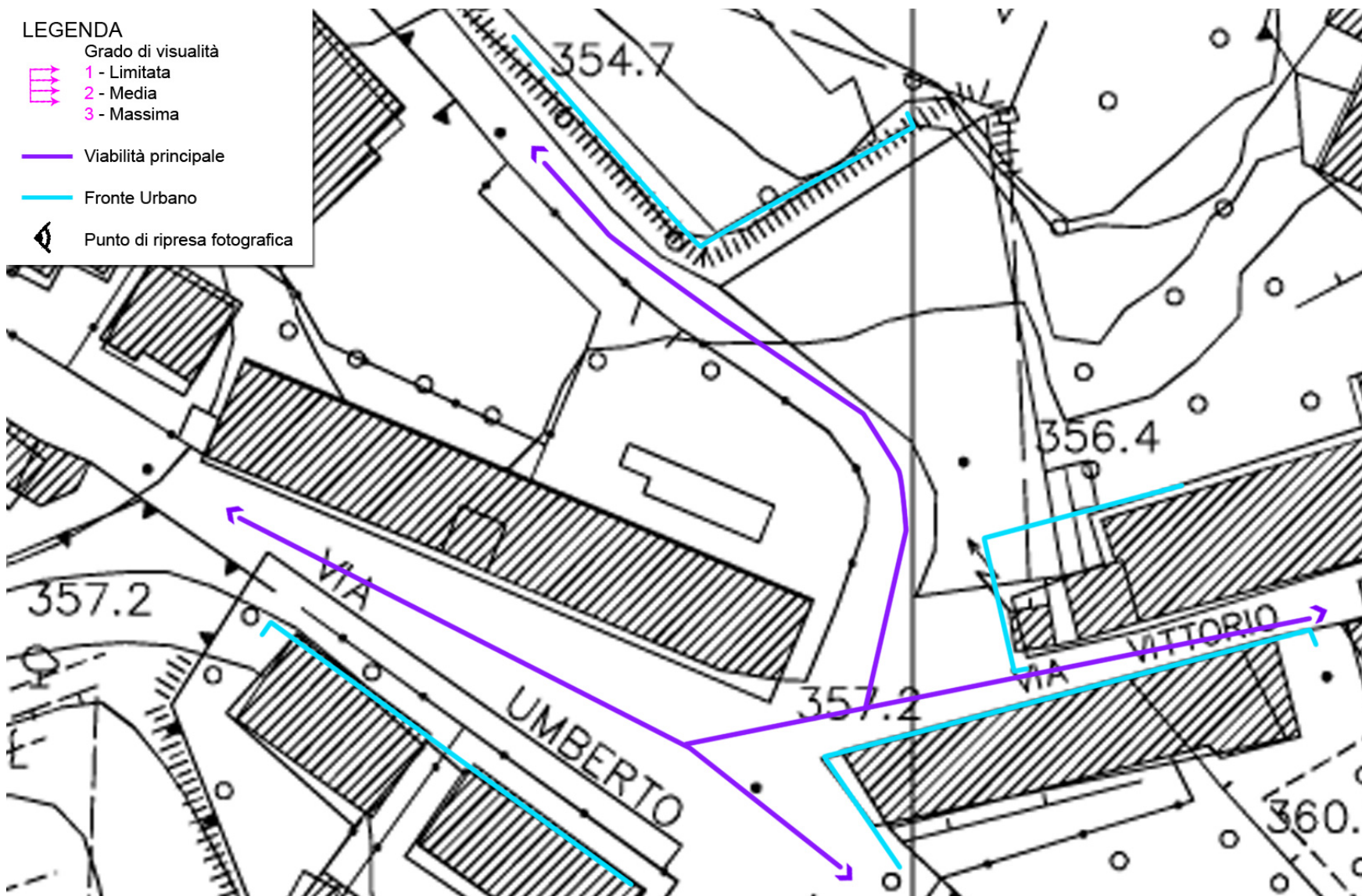
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

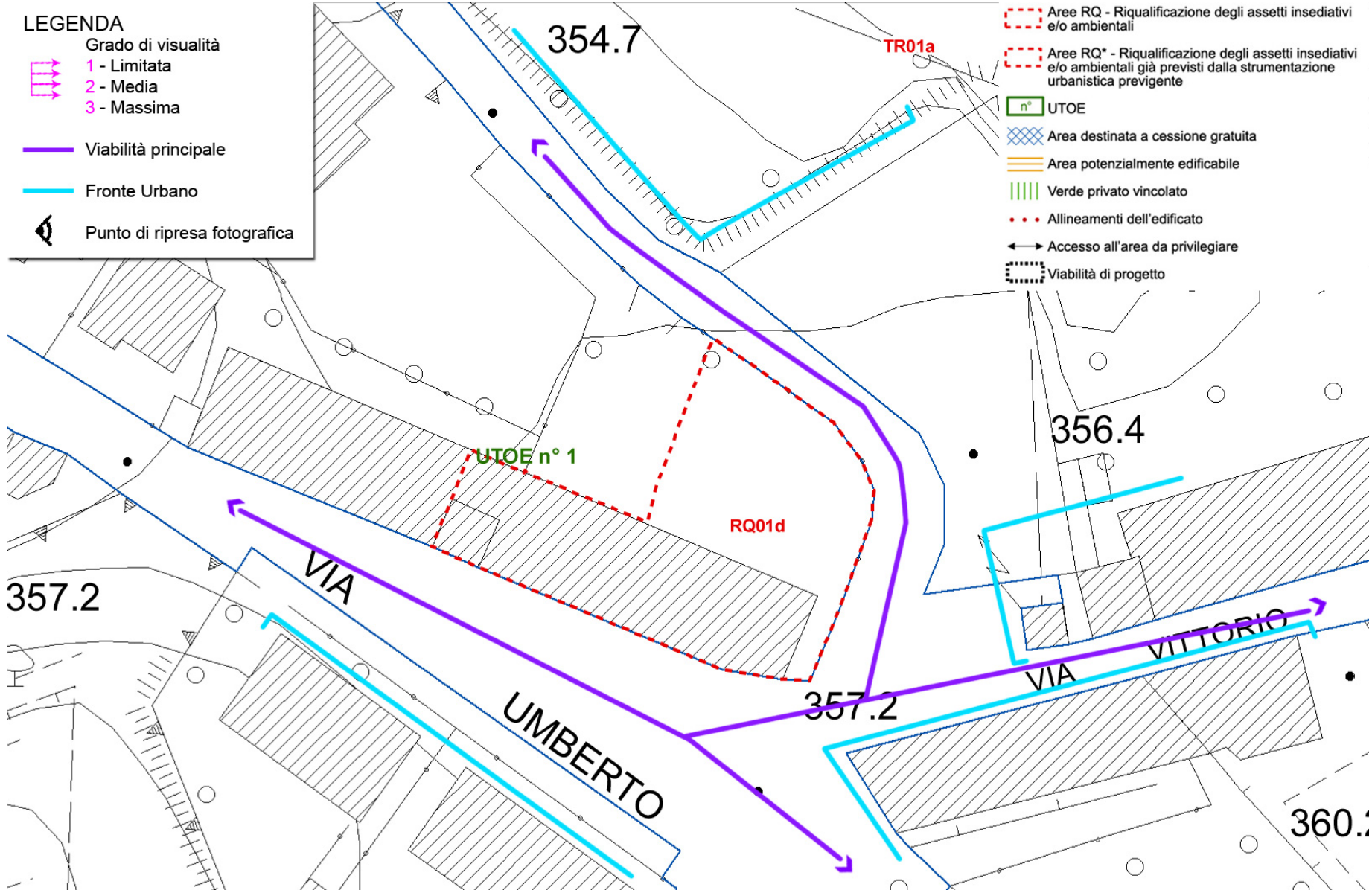
- SU1.1- Confermare e rafforzare la centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità e aumento della qualità degli spazi pubblici centrali
- SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici, le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali
- SU1.4- Riqualificare e recuperare le aree degradate

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 | 34 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 34 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 5100 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,106 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 19,2 | t/anno |
| Energia elettrica | 34,9 | MWh |
| Nuovi veicoli | 31 | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- Prevedere 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.
- Prevedere 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 elettricit .
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ01e |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Fornace delle Macchiaie |

Vista aerea



(fonte: Bing Mappe, www.bing.com/maps)

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

| |
|---|
| <p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero dell'edificio della vecchia Fornace delle Macchiaie, oggi ridotto ad un rudere.</p> <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <p>- recupero delle volumetrie dell'edificio storico e eliminazione dei fattori di degrado nell'area</p> |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 2.676 mq |
| Volume | 1.227,26 mc |
| SUL | 200 mq |
| H max/n° piani | 6 metri / 2 piani |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | <p>Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) rispetto ai quantitativi indicati nella scheda.</p> <p>E' consentita la trasformazione nelle seguenti destinazioni:</p> <p>funzioni residenziali 200mq in alternativa turistico - ricettivo 10pl Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo.</p> |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero e nel caso di trasformazione in turistico- ricettivo alla sottoscrizione di una convenzione, è consentito un intervento fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | <p>Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso.</p> <p>Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione.</p> |

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 abitativi**

24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**Aspetti ambientali**

56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.

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

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

34- Tutelare gli ambiti di pregio paesistico

40- Contenere la tendenza all'urbanizzazione diffusa

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

OS.19- Garantire il mantenimento delle tradizionali attività manifatturiere e sostenere il settore turistico

OS.32- Riqualificare gli insediamenti sparsi

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

OS. 27- Tutelare gli ambiti di pregio paesistico

OS. 31- Contenere la tendenza all'urbanizzazione diffusa

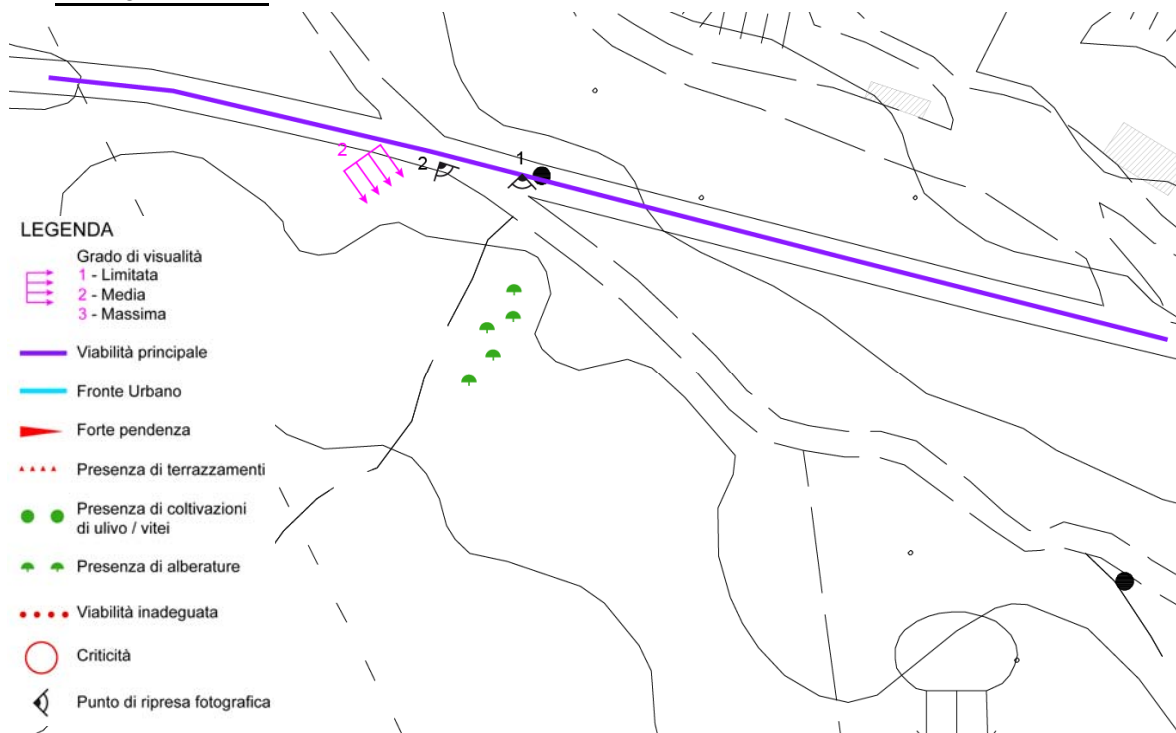
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

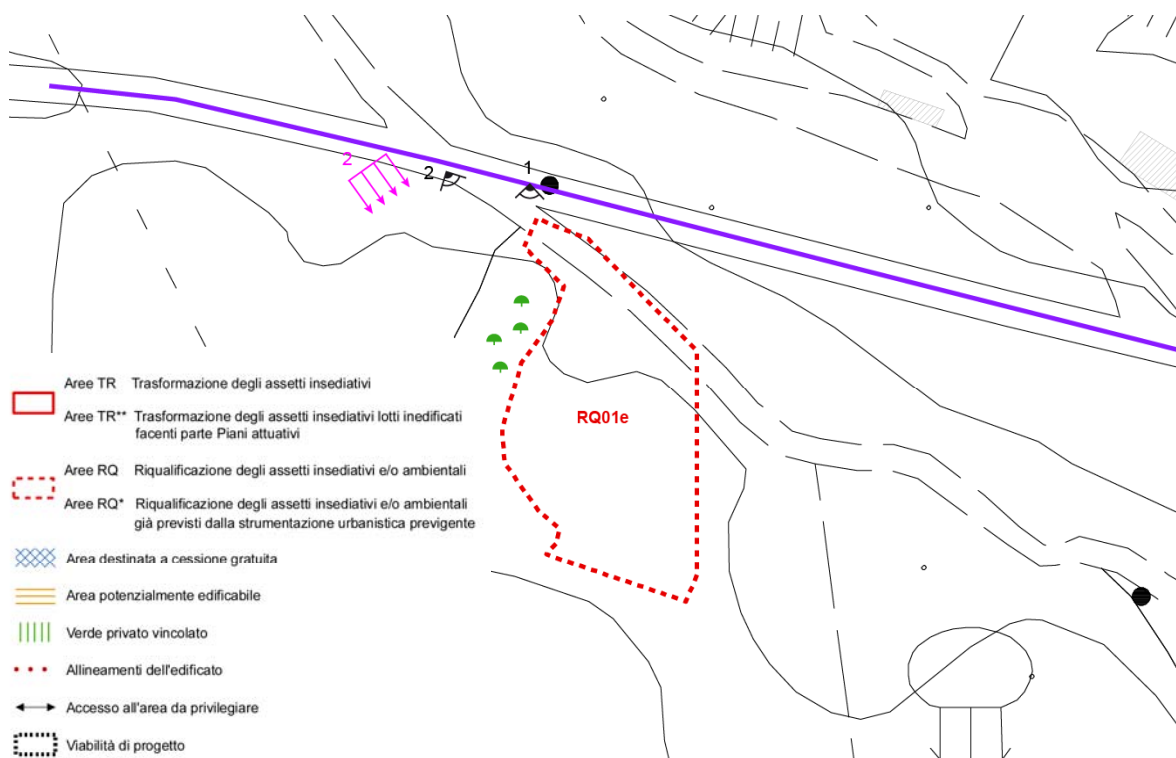
-

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
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)



Foto n. 2
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 8 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 8 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 1200 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,025 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 4,5 | t/anno |
| Energia elettrica | 8,2 | MWh |
| Nuovi veicoli | 8 | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'area ha un'alta intervisibilità, si ritiene pertanto necessario produrre, in fase di elaborazione del Piano di recupero, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|--------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ01f |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Il Sodo |

Vista aerea



(fonte: Bing Mappe, www.bing.com/maps)

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

| |
|--|
| <p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero di due edifici ad uso accessorio in territorio rurale e il recupero della volumetria a fini abitativi, liberando superficie agricola e ricomponendo l'ambito edificato all'interno della pertinenza dell'edificio principale.</p> <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero delle volumetrie dell'edificio storico e eliminazione dei fattori di degrado nell'area |
|--|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 3.000 mq |
| Volume | 223,29 mc |
| SUL | 85 mq |
| H max/n° piani | 6 metri / 2 piani |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | <p>Il progetto sarà caratterizzato da una forma semplice e compatta.</p> <p>Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) ai quantitativi indicati nella scheda.</p> <p>E' consentita la trasformazione nelle seguenti destinazioni:</p> <p>SUL per funzioni residenziali e di commercio di vicinato e terziario direzionale mq 85.</p> <p>Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo.</p> |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero è consentito un intervento fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | <p>Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso.</p> <p>Non è consentito il recupero della SUL di volumi</p> |

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 abitativi

24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti ambientali

56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.

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

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

OS.32- Riqualificare gli insediamenti sparsi

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

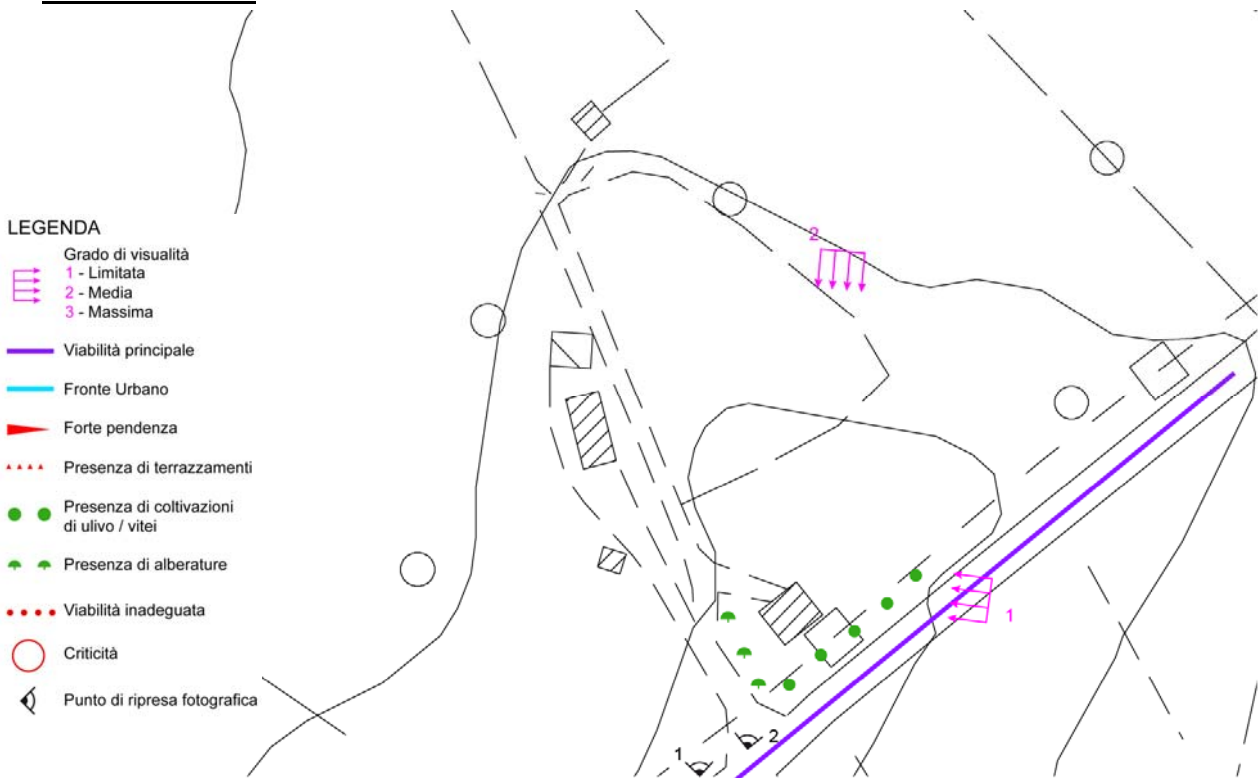
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

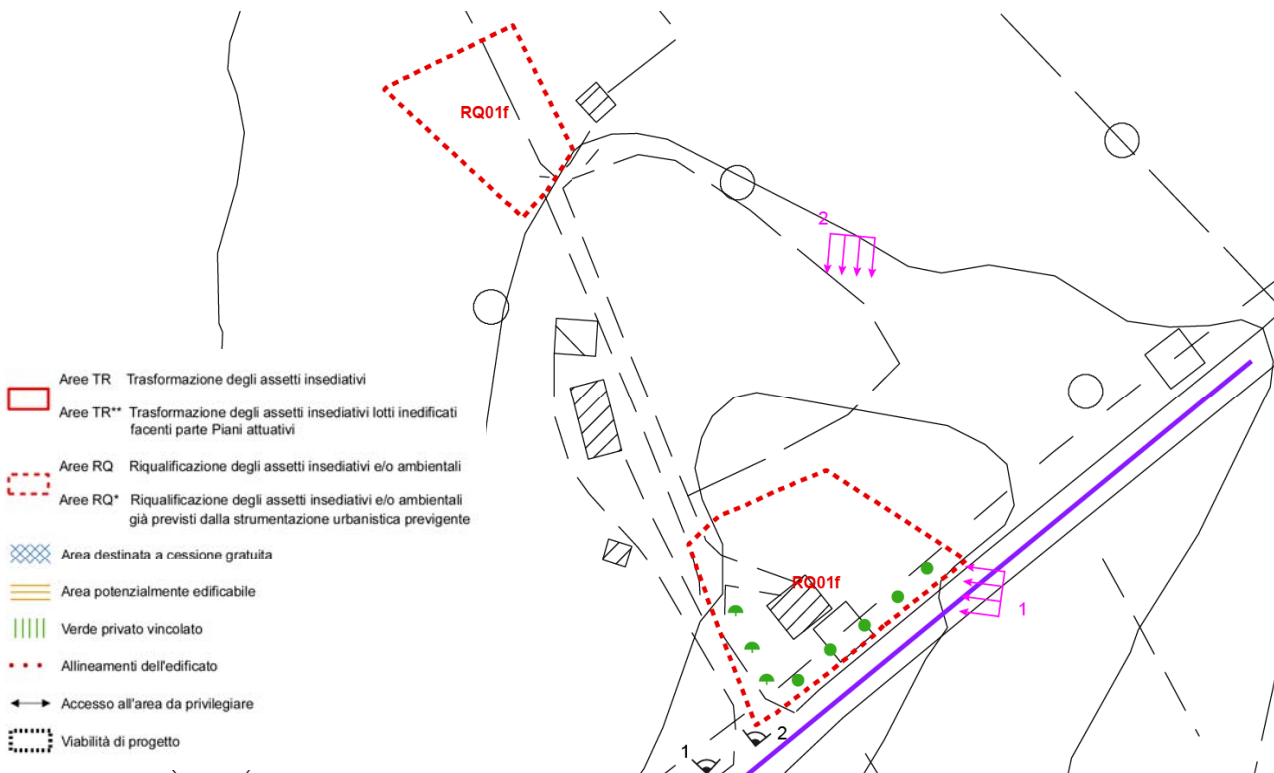
SU1.1- Confermare e rafforzare la centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità e aumento della qualità degli spazi pubblici centrali

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
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

Foto n. 2
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 3 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 3 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 450 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,009 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 1,7 | t/anno |
| Energia elettrica | 3,1 | MWh |
| Nuovi veicoli | 3 | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- Prevedere 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.
- Prevedere 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 elettricit .
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|--------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR01a |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Via Sinalunga |

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;
- ampliamento del parcheggio esistente;
- salvaguardia delle superfici a olivo a integrazione della maglia fitta contigua.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 8.460 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,12 |
| SUL | 1.015 mq |
| Hmax/n° piani | 2 piani, oltre eventuale sottotetto e piano interrato |
| 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 edilizia residenziale 1.015 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

2. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata. |
| Disposizioni particolari | E' consentito per la realizzazione della viabilità di accesso l'utilizzo della porzione di area attualmente destinata a verde pubblico ricadente dentro l'area di trasformazione a condizione che venga compensato con pari superficie interna all'area di trasformazione e comunque adiacente alla zona destinata a verde pubblico. |
| 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 in aderenza al magazzino comunale e relativo accesso. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | Le porzioni dell'area più acclivi sono destinate alla preservazione dei soprassuoli a olivo, che in continuità con i terreni adiacenti costituiscono la corona del sistema insediativo collinare |

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.
- 2- Mantenimento e conferma del sistema policentrico e politica di tutela dei varchi residui a impedire saldature tra i centri.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

- 34- Tutelare gli ambiti di pregio paesistico.
- 40- Contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa.
- 42- Mantenimento dell'identità morfologica dell'area collinare.
- 48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

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.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- 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
- OS.27- Tutelare gli ambiti di pregio paesaggistico

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE**STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE**

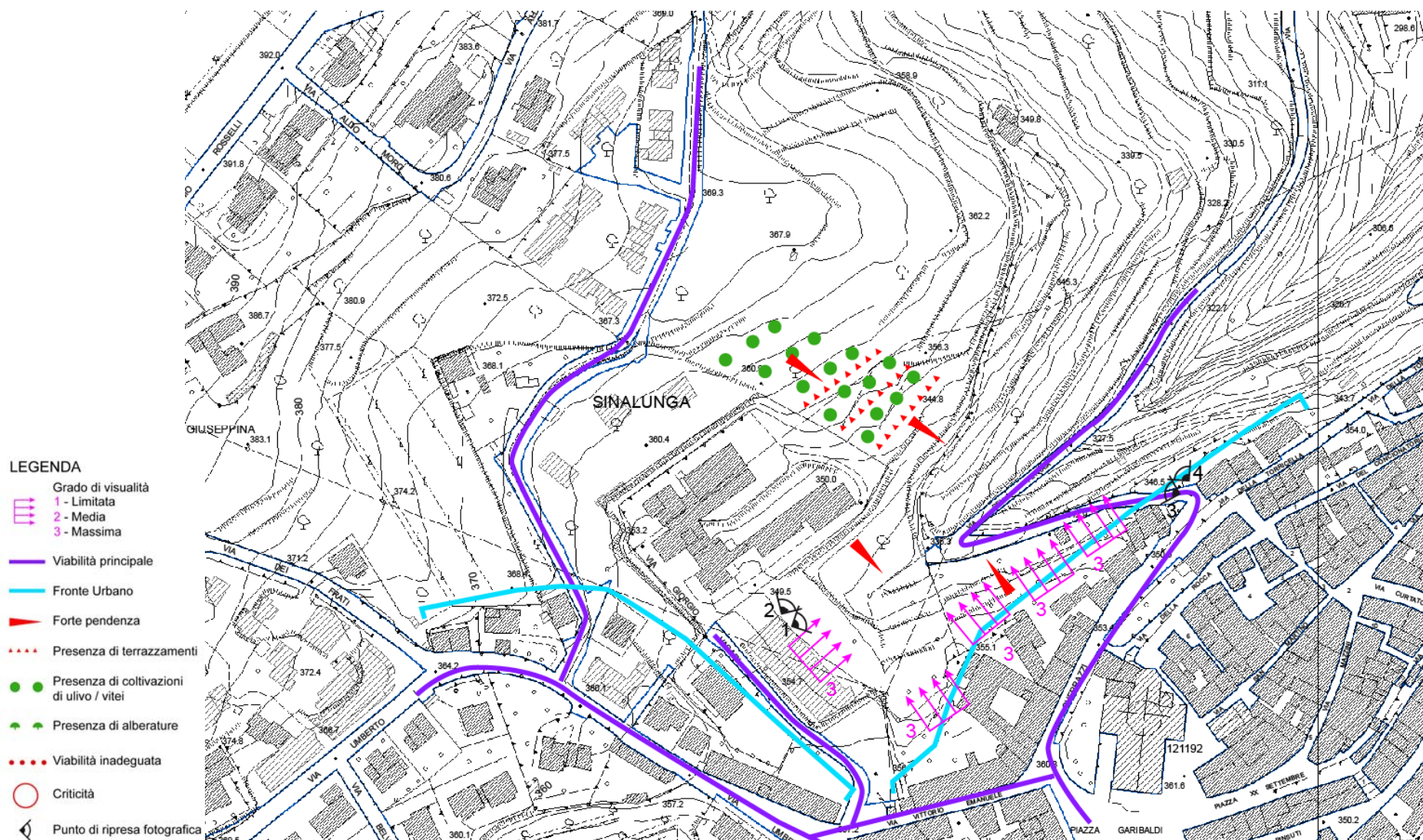
- SU1.1- Confermare e rafforzare la centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità e aumento della qualità degli spazi pubblici centrali
- SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici, le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali

STRATEGIE UTILIZZATE DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

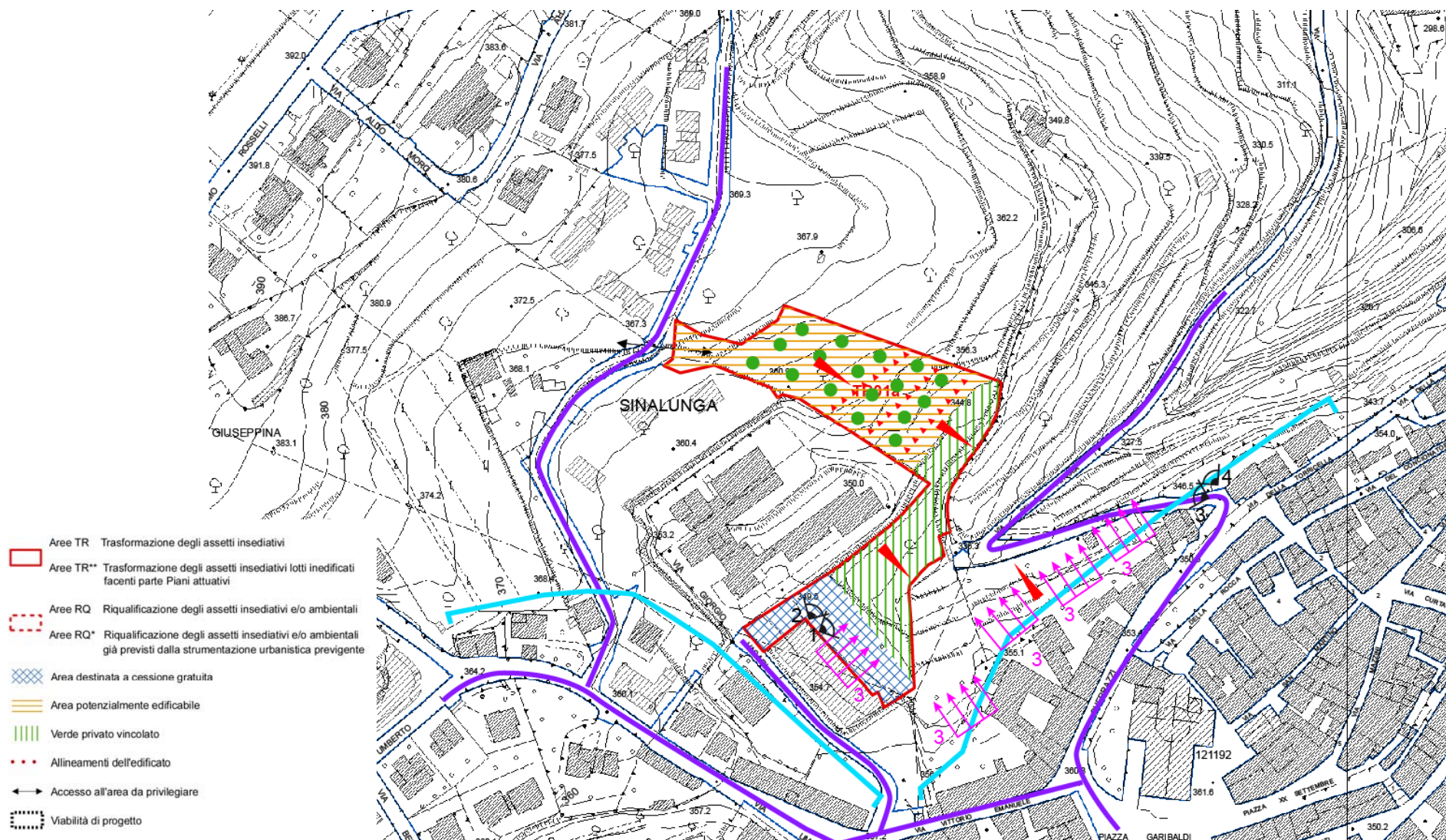
- SU1.2- Tutelare la qualità paesaggistica delle corone a maglia fitta intorno al centro e le connessioni ambientali con il territorio aperto

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



Foto n. 3



Foto n. 4

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 41 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 41 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 6150 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,128 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 23,1 | t/anno |
| Energia elettrica | 42,1 | MWh |
| Nuovi veicoli | 37 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

Data l'elevata panoramicità e visibilità dell'area, nonché il suo intrinseco valore paesaggistico, si ritiene indispensabile in sede di Piano Attuativo, 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 anche le condizioni orografiche ed il carattere più rurale che urbano 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, con 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 Piano Attuativo le seguenti dotazioni urbane dovranno essere rispettate, integrate nel progetto, sempre che non obblighino a soluzioni peggiorative dal punto di vista paesaggistico:

- 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;
- è fatto obbligo, ove possibile, di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana;
- è fatto obbligo, ove possibile, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|---------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR01b |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Lupinare |

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 della viabilità di collegamento tra via della Pietraia e via Rossa e via della resistenza.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 10.220 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,15 |
| SUL | 1.530 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 edilizia residenziale 1.530 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. 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: - strada di collegamento tra via della Pietraia e via Rossa - strada di collegamento con via della Resistenza |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione. |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato • Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone • Lungo la nuova viabilità prevedere una barriera verde |

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 infrastrutturali

11- Migliorare la mobilità all'interno dei centri urbani e nella fascia extra-urbana.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.

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.17- Prevedere la ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani

OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

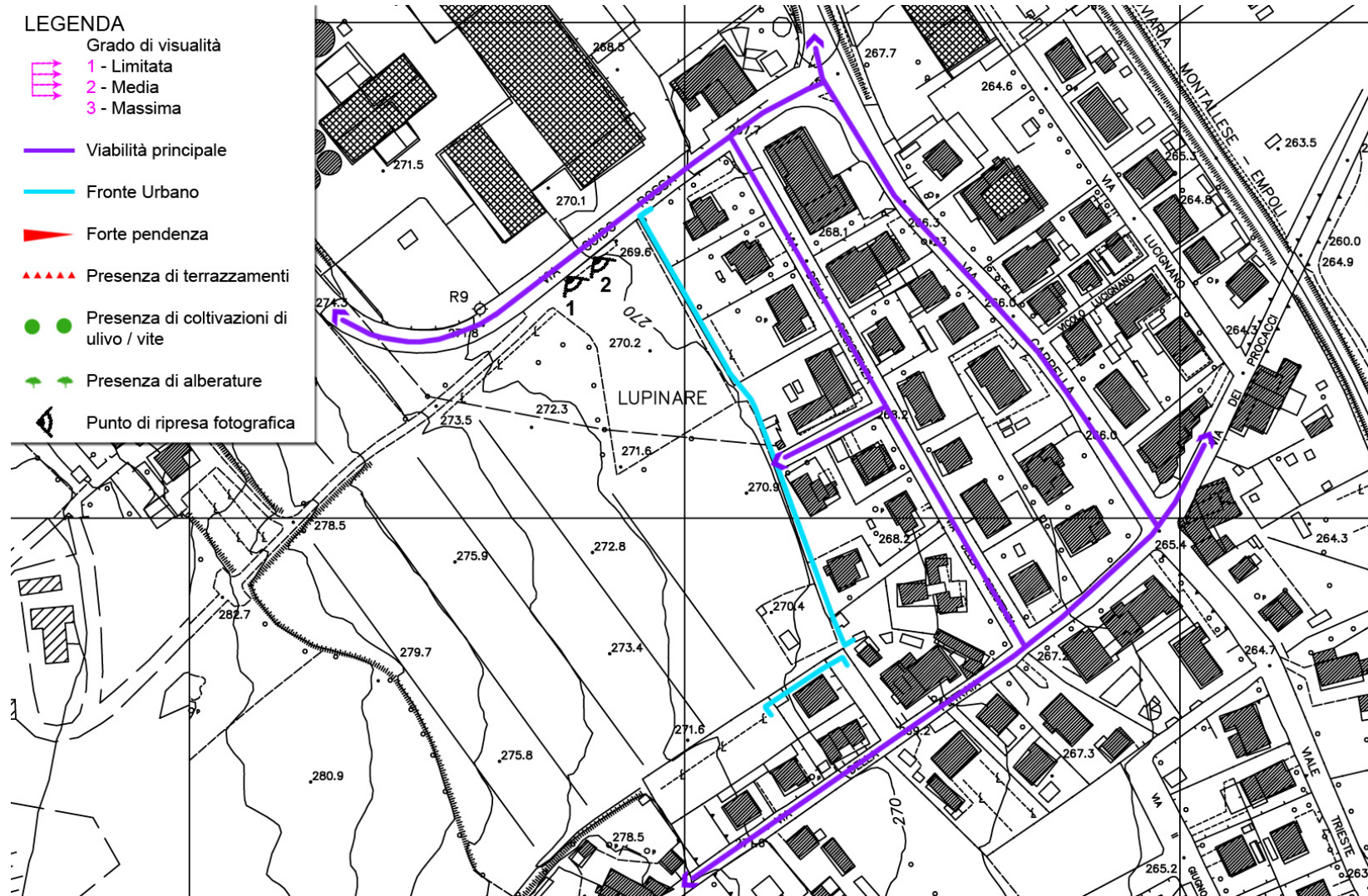
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

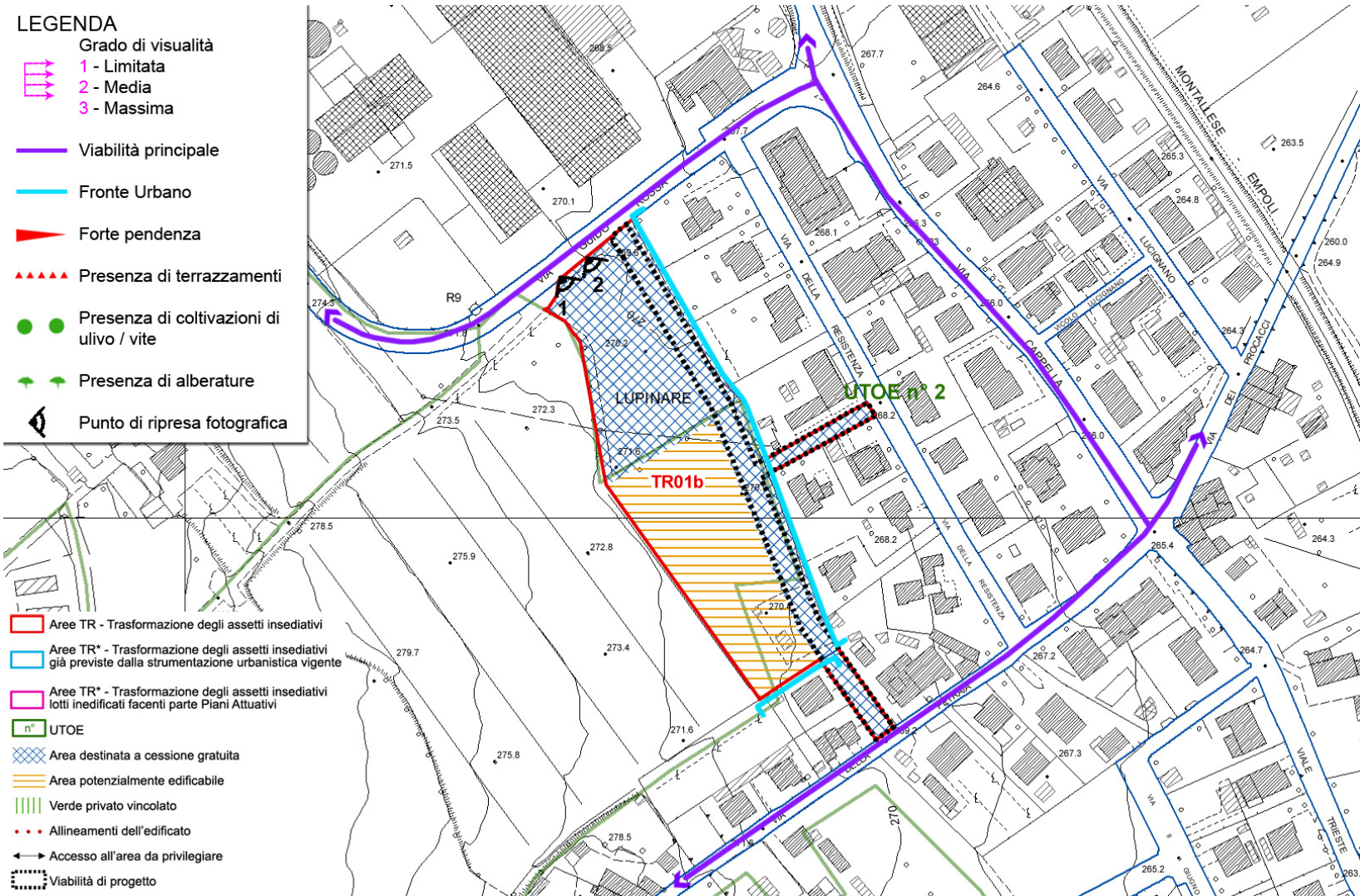
SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici , le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali

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 | 61 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 61 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 9150 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,191 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 34,4 | t/anno |
| Energia elettrica | 62,6 | MWh |
| Nuovi veicoli | 55 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento porta alla formazione di un nuovo fronte urbano pertanto si prescrive di collocare i fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità di progetto e di prevedere aree a verde lungo il prospetto tergale dei nuovi edifici.

Si ritiene inoltre necessario produrre, in sede di presentazione di progetto unitario con convenzione, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

Nella parte del lotto rivolta verso le aree produttive si prescrive di creare una "zona cuscinetto" verde attraverso la realizzazione di una barriera arbustiva tale da assolvere la funzione di filtro per rumore e polveri tra l'area produttiva e quella residenziale. La scelta delle specie arboree ed arbustive deve risultare la più idonea a raggiungere tale finalità.

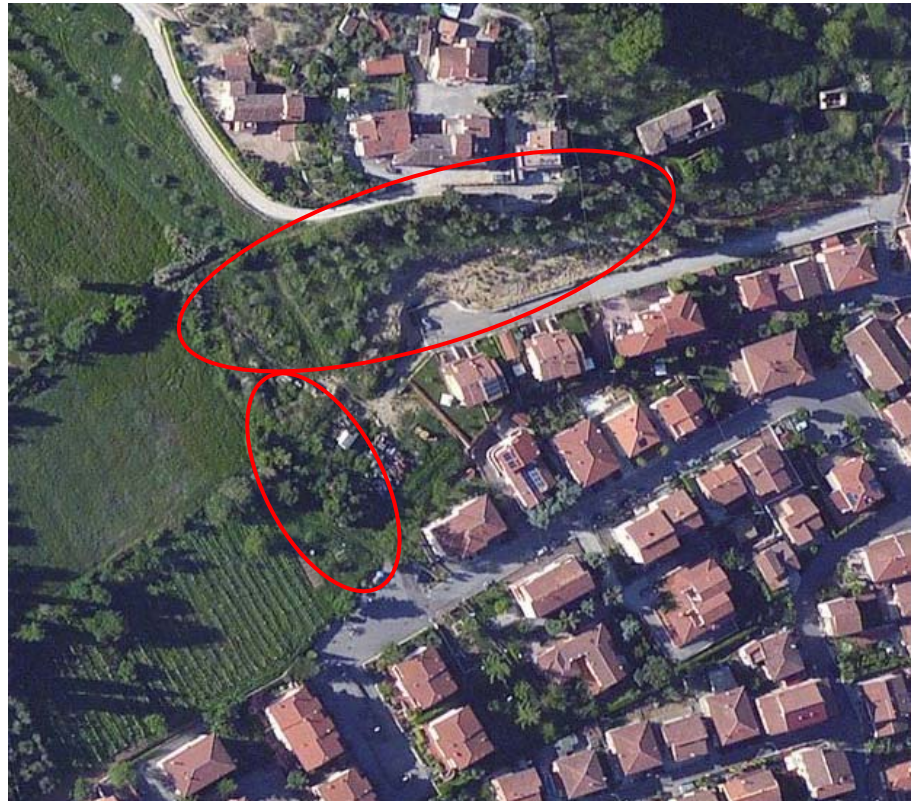
Si prescrive inoltre di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali;
- prevedere, in fase di progettazione, l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata;
- prevedere 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;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- realizzare parcheggi e piazzali deve 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;
- prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|--------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR01c |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': La Ripa |

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;
- riqualificazione della scarpata;

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 7.710 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,12 |
| SUL | 925 mq |
| H max/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 edilizia residenziale 925 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | - |
| 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: - riqualificazione e consolidamento della scarpata a nord dell'area di trasformazione |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Le pendici a nord più acclivi sono da sottoporre ad opere di ingegneria naturalistico con lo scopo di ricreare la corona vegetale in continuità con i terreni agricoli limitrofi • Ricreare all'interno della area di trasformazione, la continuità del reticolo verde minore presente nelle aree agricole limitrofe, da realizzarsi con specie arboree/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 infrastrutturali

11- Migliorare la mobilità all'interno dei centri urbani e nella fascia extra-urbana.

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.

Aspetti ambientali

56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.

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

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

OS.26- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate

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

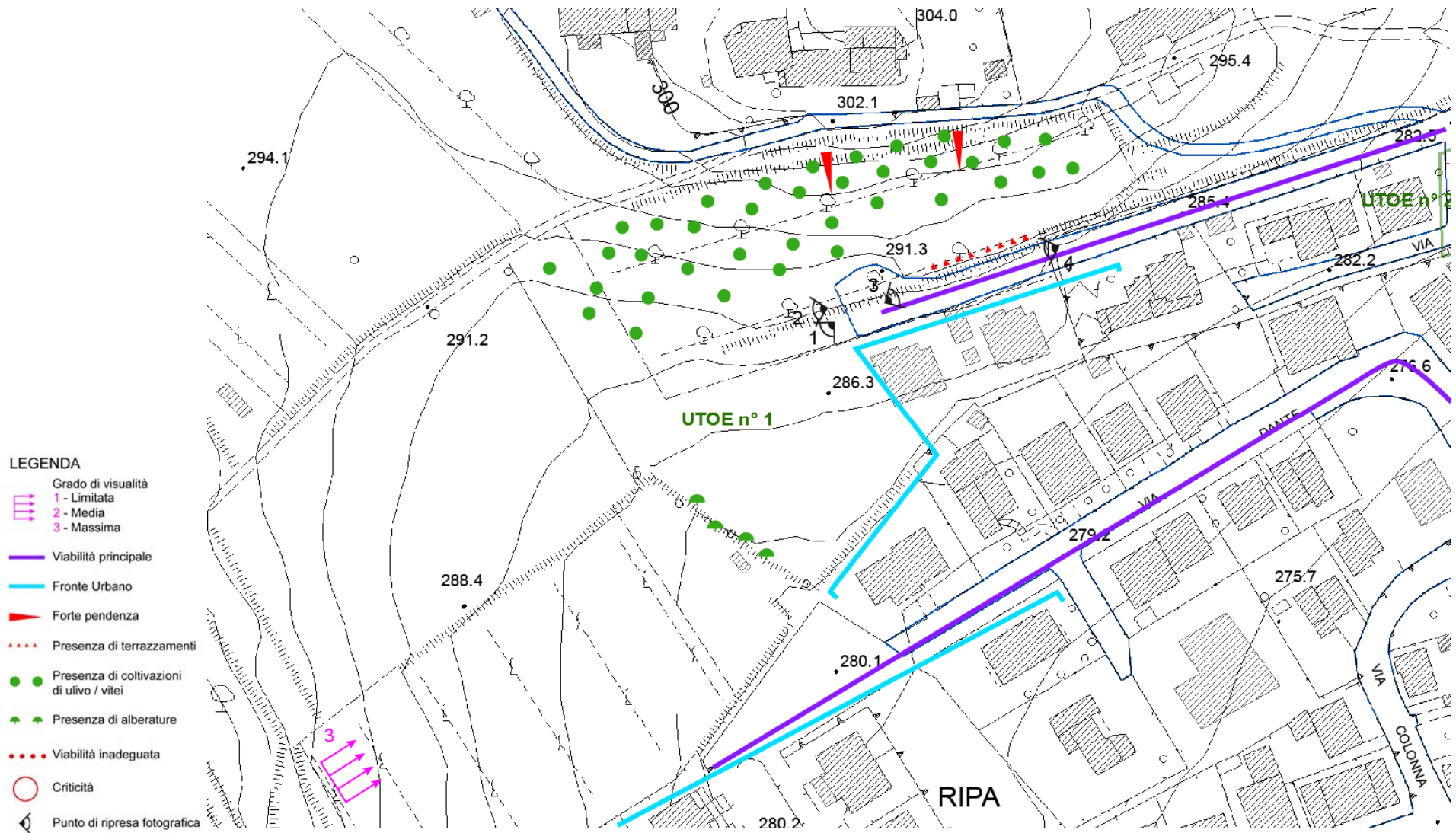
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

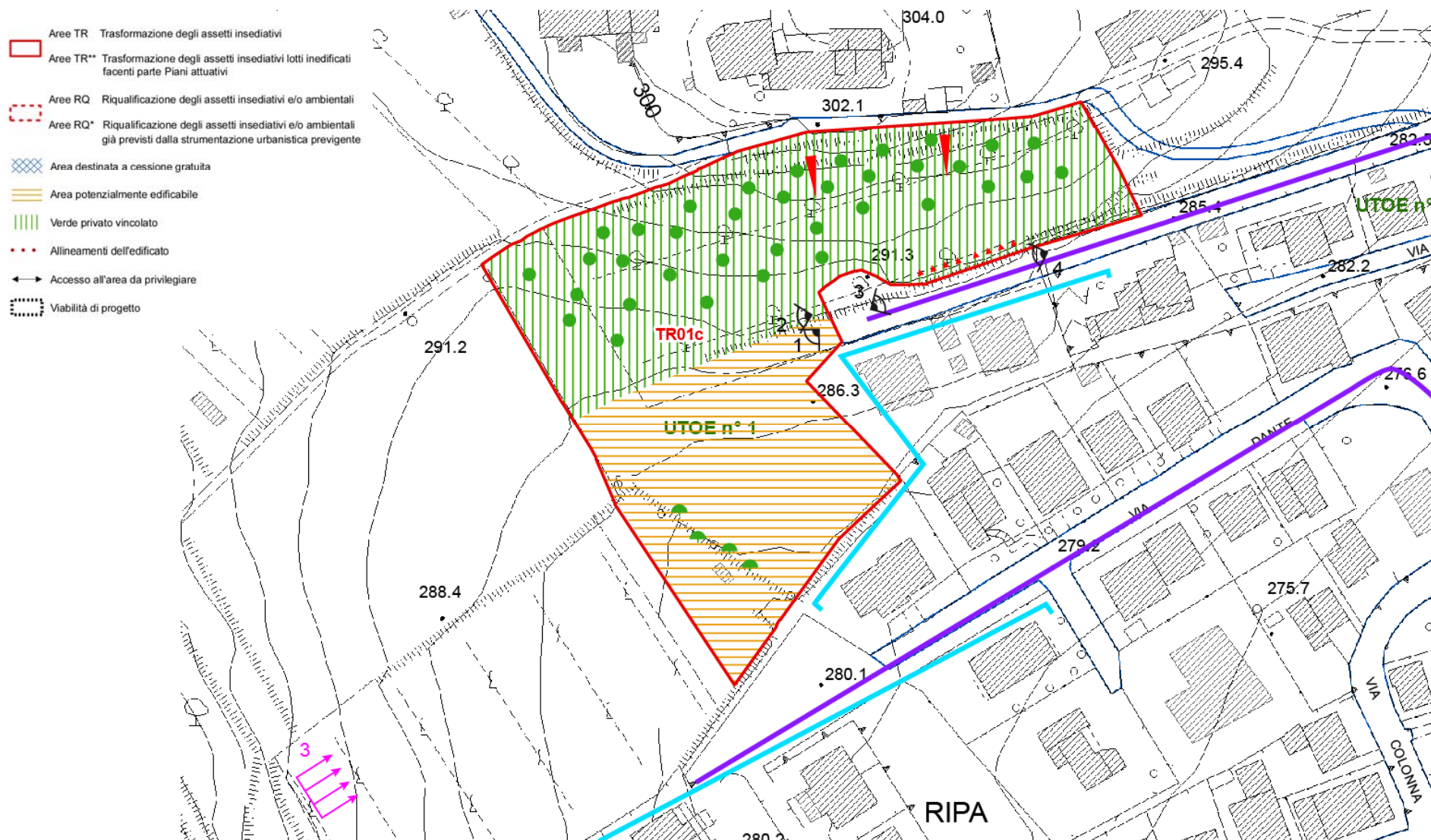
SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici, le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali

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



Foto n.3



Foto n. 4

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 37 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 37 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 5550 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,116 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 20,9 | t/anno |
| Energia elettrica | 38,0 | MWh |
| Nuovi veicoli | 33 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca al margine del territorio urbanizzato e presenta un alto grado di intervisibilità; si ritiene pertanto necessario produrre, in sede di progetto unitario con convenzione, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

Si prescrive inoltre di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali;
- prevedere, in fase di progettazione, l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata;
- prevedere 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;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- realizzare parcheggi e piazzali deve 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;
- prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|----------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR01d |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Poggio di Mezzo |

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.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 3.049 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,10 |
| SUL | 300 mq |
| H max/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 edilizia residenziale 470 300 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | |
| 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 sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Ricreare all'interno della area di trasformazione, la continuità del reticolo verde minore presente nelle aree agricole limitrofe, da realizzarsi con specie arboree/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.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

40- Contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa.

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

48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

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.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

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

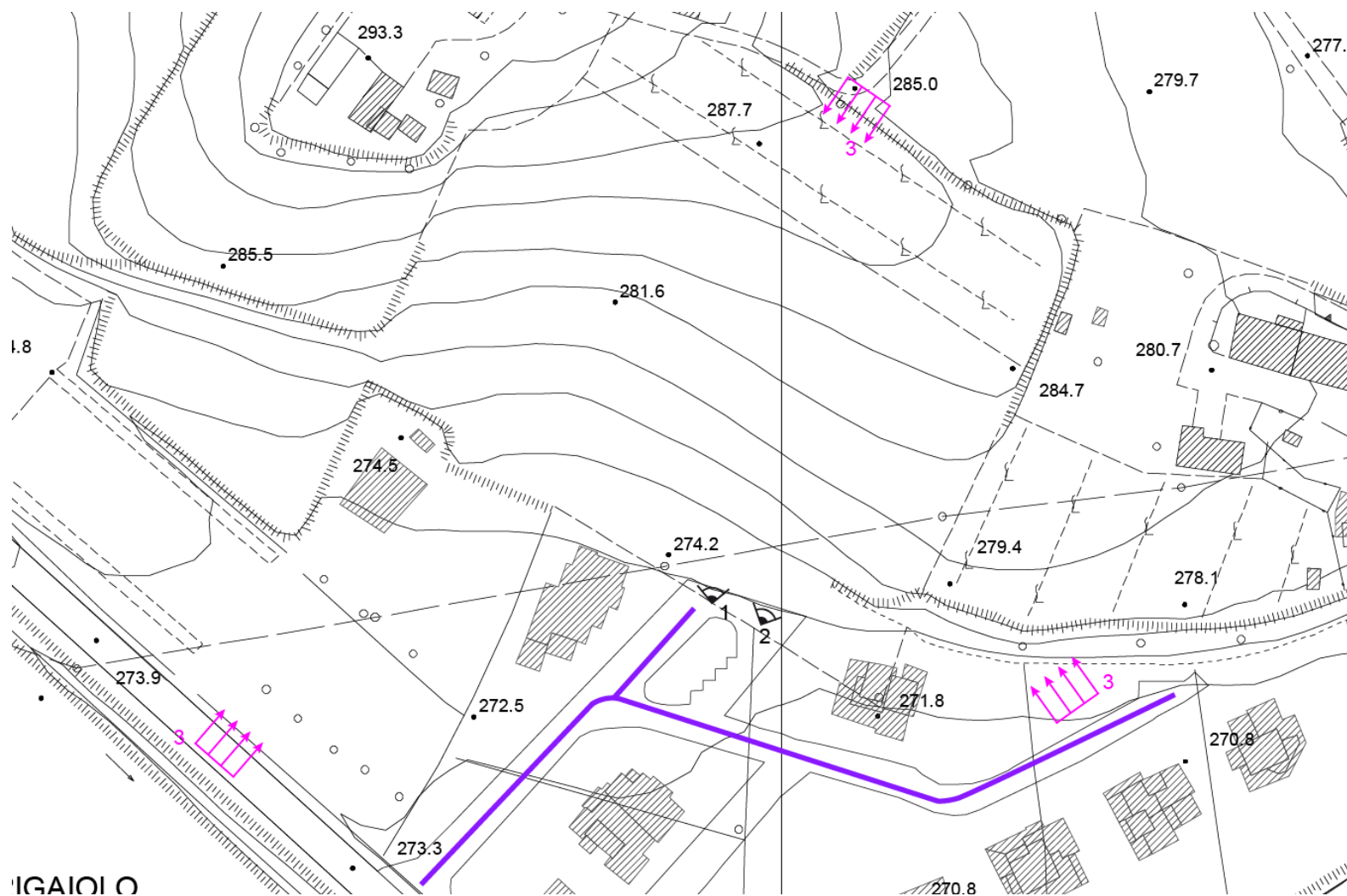
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

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

2.1 ANALISI DELL'AREA

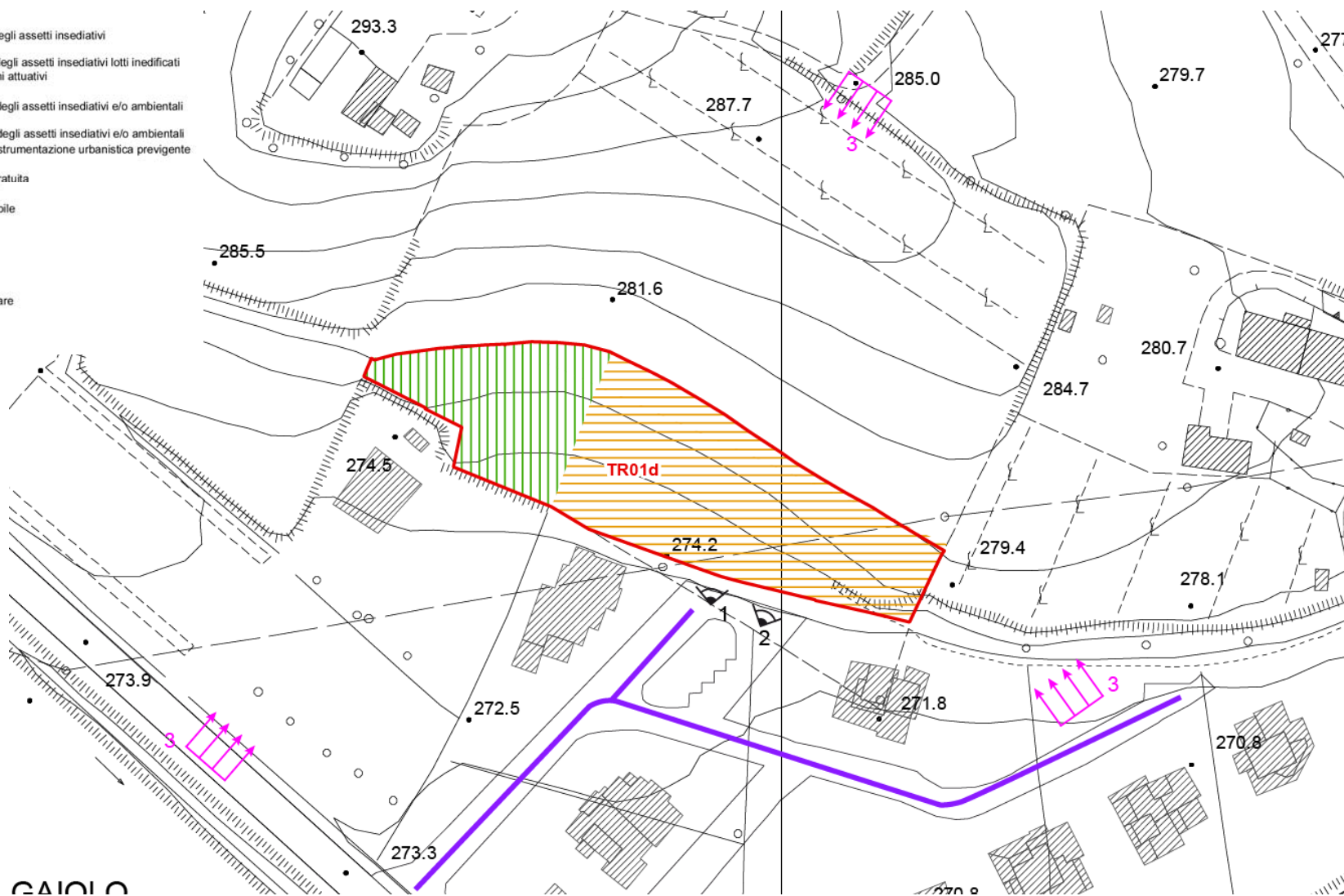
LEGENDA

- Grado di visibilità
- 1 - Limitata
- 2 - Media
- 3 - Massima
- Viabilità principale
- Fronte Urbano
- Forte pendenza
- Presenza di terrazzamenti
- Presenza di coltivazioni di ulivo / vitei
- Presenza di alberature
- Viabilità inadeguata
- Criticità
- Punto di ripresa fotografica



2. 2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI

- Aree TR Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree TR** Trasformazione degli assetti insediativi lotti ineditificati facenti parte Piani attuativi
- Aree RQ Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- Aree RQ* Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali già previsti dalla strumentazione urbanistica previgente
- Area destinata a cessione gratuita
- Area potenzialmente edificabile
- Verde privato vincolato
- Allineamenti dell'edificato
- Accesso all'area da privilegiare
- Viabilità di progetto



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Foto n. 2

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 12 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 12 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 1800 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,038 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 6,80 | t/anno |
| Energia elettrica | 12,3 | MWh |
| Nuovi veicoli | 11 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un margine del territorio prevalentemente rurale verso il quale si è allargata l'edificazione urbana. Tuttavia permane l'assetto rurale, che ancora contrasta l'espansione urbana. La criticità risiede nell'incremento di edifici urbani sparsi che non contribuiscono alla forma urbana, occupando suolo libero.

Inoltre, data la panoramicità e visibilità dell'area 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 anche le condizioni orografiche ed il carattere più rurale che urbano 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, utilizzando il metodo della comparazione fra alternative per 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.

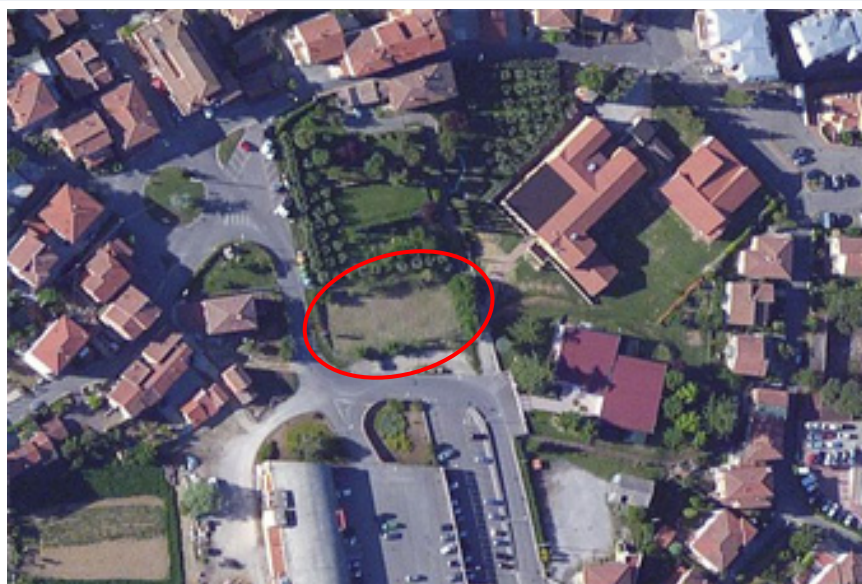
E' fatto obbligo, ove possibile, di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.

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

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|---------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR01e |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Via dell'Opera |

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 riorganizzazione del contesto urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso per commercio di vicinato e pubblici esercizi;
- realizzazione di parcheggio pubblico.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 1.230 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,15 |
| SUL | 180 mq |
| H max/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 commercio di vicinato e pubblici esercizi 180 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. 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 | L'intervento 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 |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none">• Da privilegiare l'utilizzo di specie arboree/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.

3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.

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

Aspetti abitativi

28- Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici

OS.4- Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato

OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

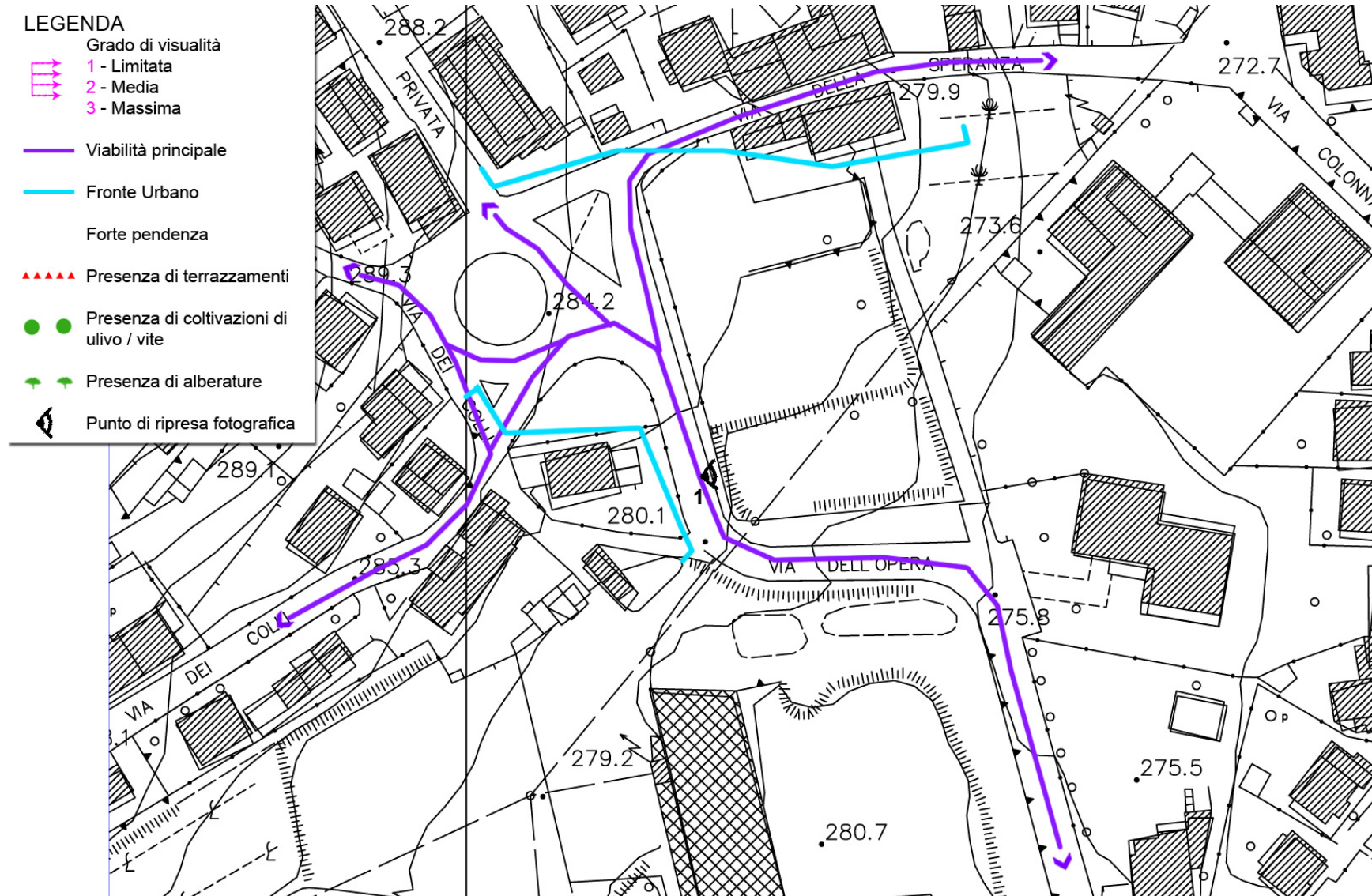
STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

SU1.1- Confermare e rafforzare la centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità e aumento della qualità degli spazi pubblici centrali

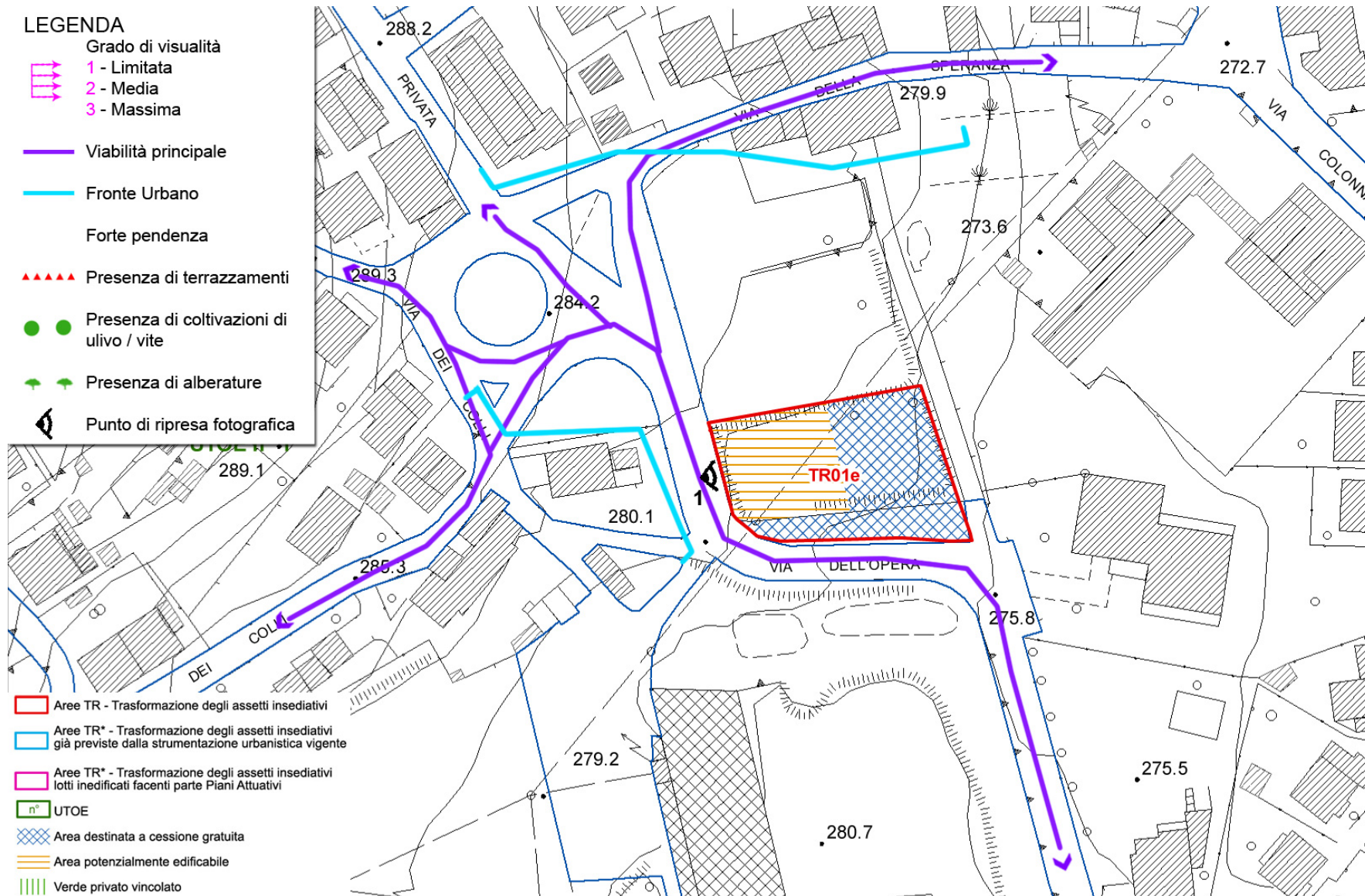
SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici, le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali

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

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 7 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 7 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 1050 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,022 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 3,9 | t/anno |
| Energia elettrica | 7,2 | MWh |
| Nuovi veicoli | 6 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|-----------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR01f |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': via Cavour |

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 riorganizzazione del contesto urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso con finalità residenziali;
- realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra via Cavour e via Puccini.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 1.548 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,15 |
| SUL | 230 mq |
| H max/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 edilizia residenziale 230 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. 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: <ul style="list-style-type: none"> - percorso pedonale di collegamento tra via Cavour e via Puccini |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato • Creare continuità con gli elementi vegetali delle aree a verde urbano private/pubbliche delle zone circostanti |

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.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.17- Prevedere la ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

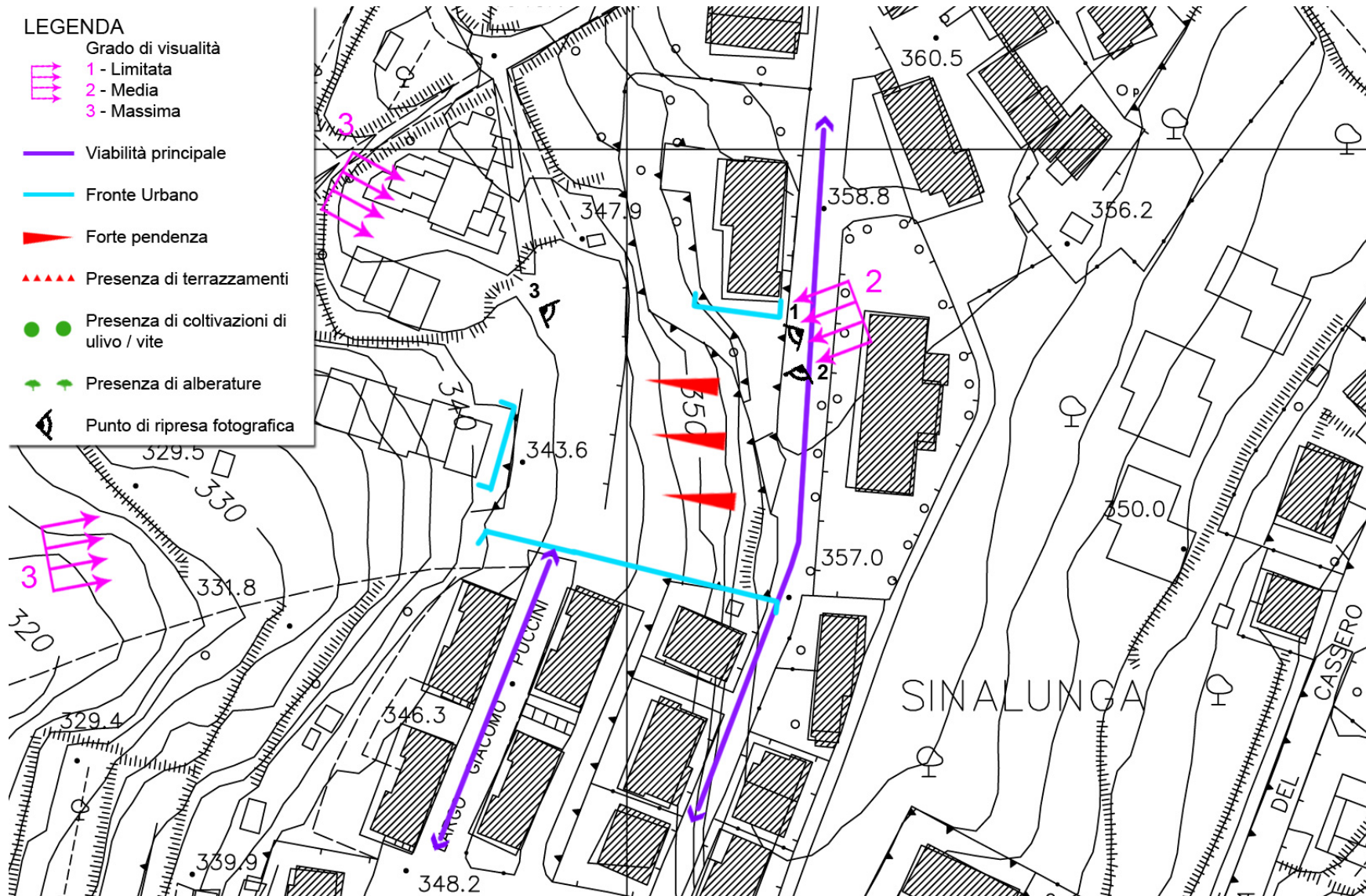
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

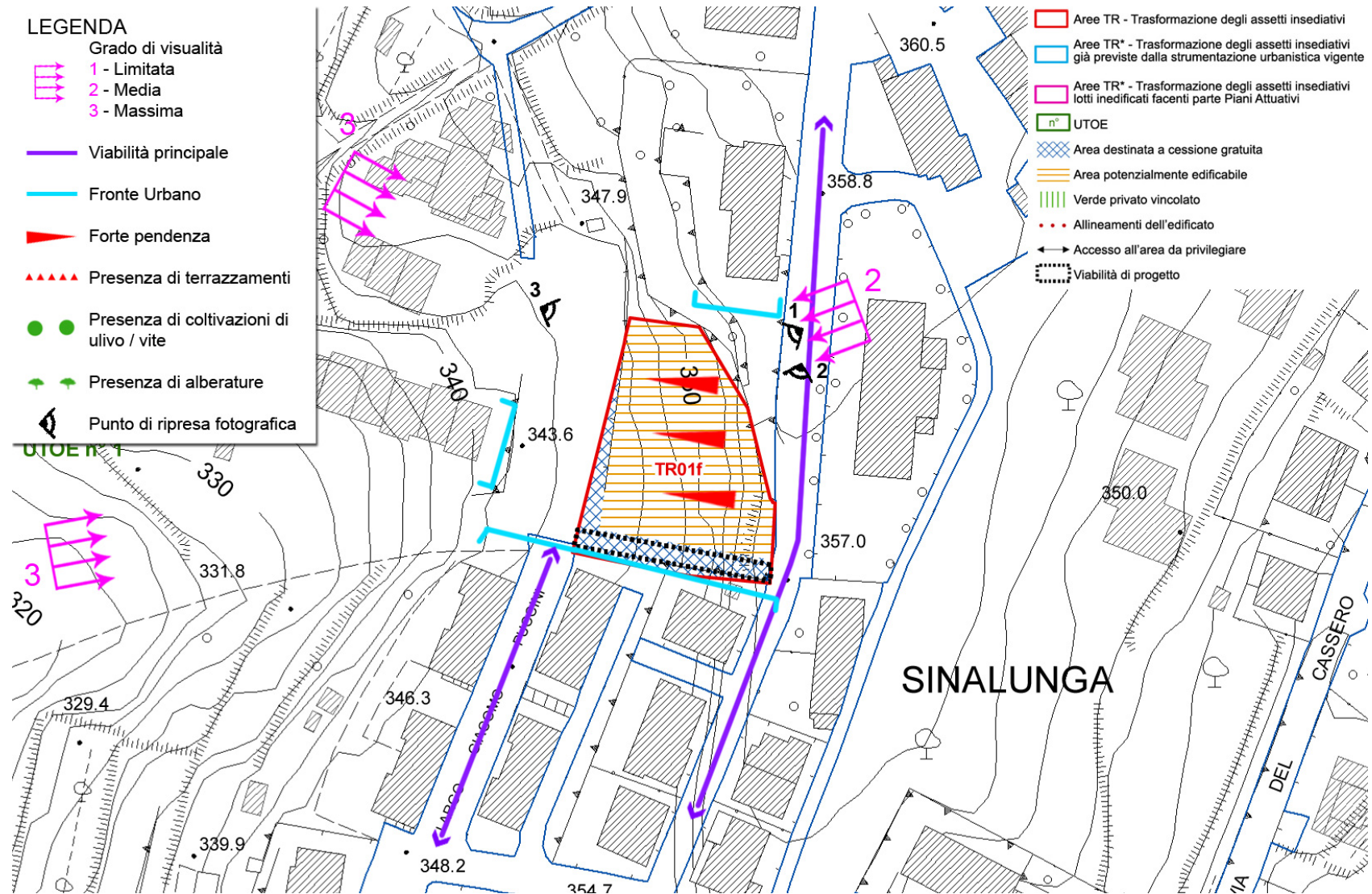
SU1.3- Migliorare gli assetti viabilistici, le dotazioni di parcheggio ed i percorsi pedonali

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 9 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 9 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 1350 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,028 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 5,1 | t/anno |
| Energia elettrica | 9,2 | MWh |
| Nuovi veicoli | 8 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un'area a forte pendenza che domina oltre ad edifici di recente realizzazione anche un ampio panorama collinare; si ritiene pertanto necessario produrre, in sede di Progetto unitario con convenzione, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

Si prescrive inoltre di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità.
- legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- prevedere, in fase di progettazione, l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata
- prevedere 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.
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- realizzare parcheggi e piazzali deve 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.
- prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR01g** |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': San Donnino |

Vista aerea



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

L'intervento persegue l'obiettivo di completamento del tessuto residenziale definito dalla previgente strumentazione urbanistica, di cui recupera i limiti edificatori.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 900mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | |
| SUL | volume da realizzare 1.935,26 mc superficie da realizzare 557 mq |
| Hmax/n° piani | 2 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 destinazione d'uso residenziale 557 mq |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Trattasi di un'area ricompresa di un pregresso piano attuativo per il resto integralmente realizzato. Si ritiene opportuno quindi consentire il completamento dello stesso, le cui volumetrie sono state peraltro integralmente computate nella quantificazione del patrimonio edilizio presente. Ciò premesso l'area, pur ricompresa in un perimetro ex art. 13.14.6, si ritiene che possa essere realizzata. Rimangono valide le NTA del Piano di lottizzazione "San Donnino" |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria della viabilità di accesso e delle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | |

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.

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 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.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

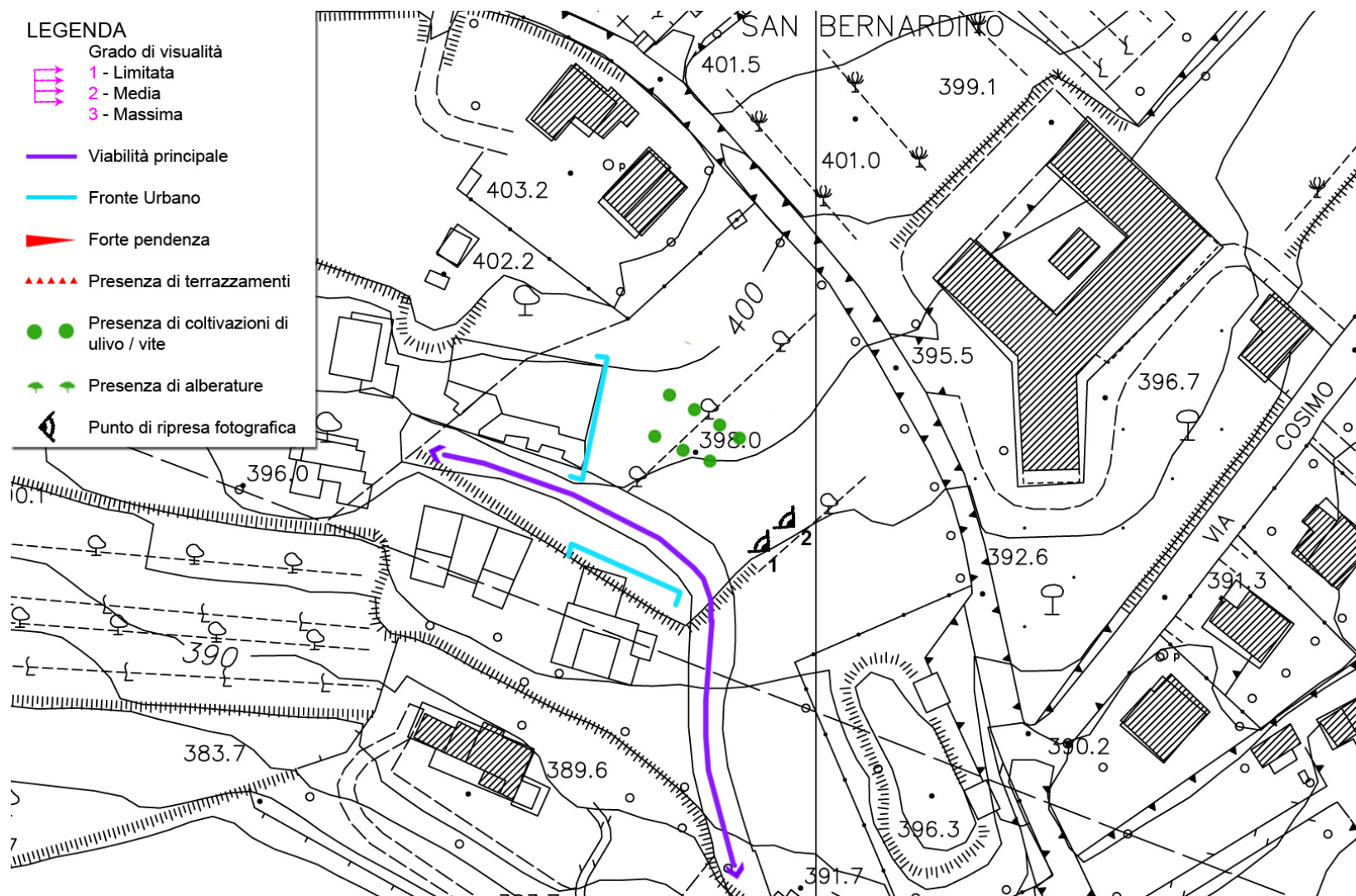
OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative

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

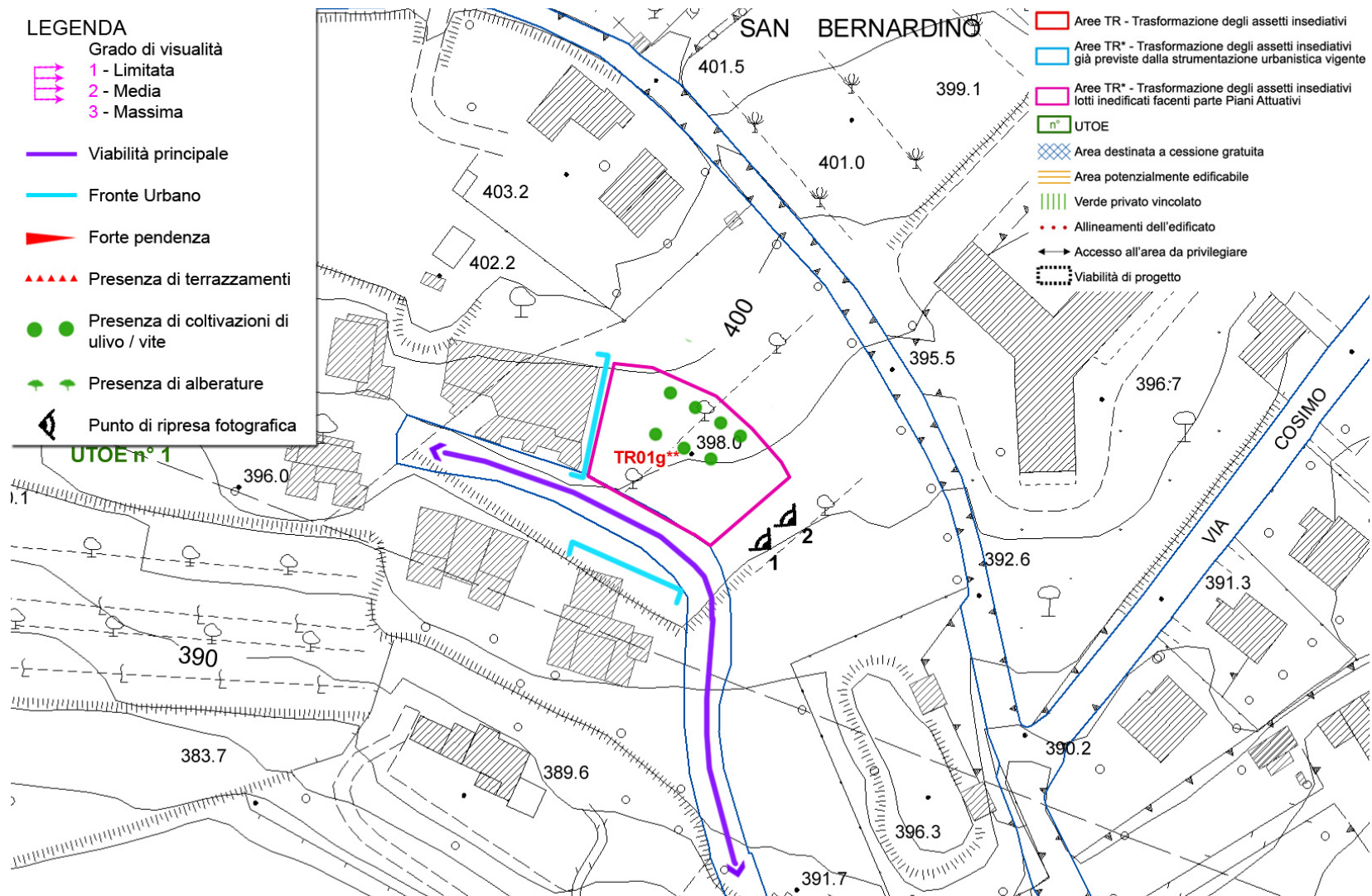
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

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 (RESIDENZIALE E TURISTICO/RICETTIVO)

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 22 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 22 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 3300 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,069 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 12,4 | t/anno |
| Energia elettrica | 22,6 | MWh |
| Nuovi veicoli | 20 | n. |

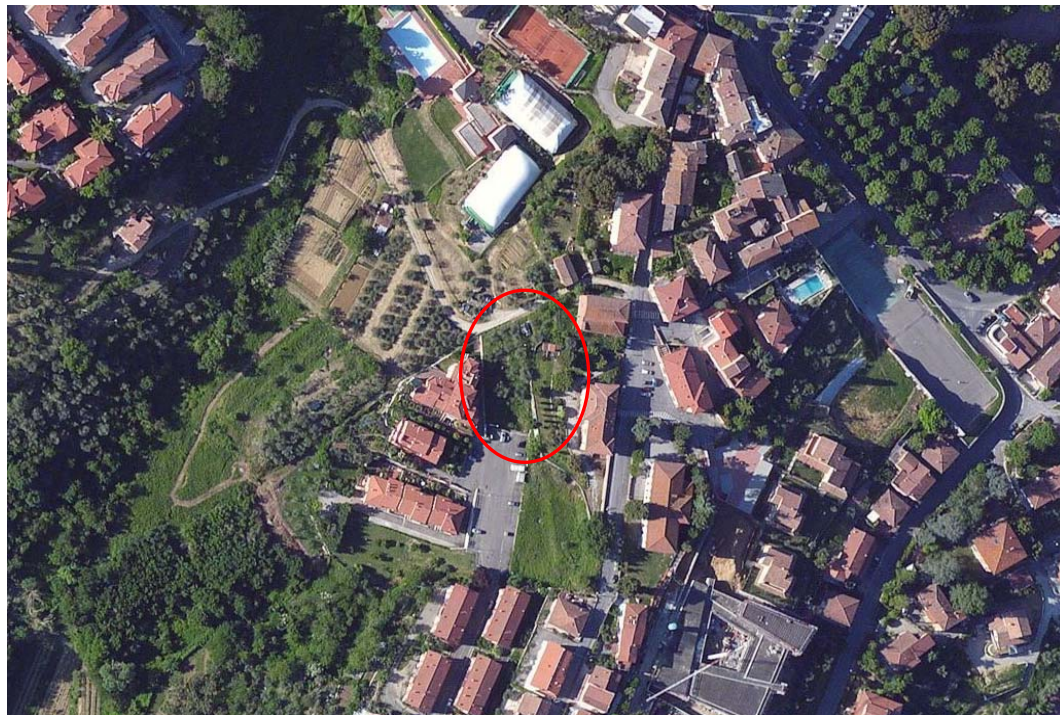
4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|---------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR01h** |
| UTOE n° 1 - Sinalunga | LOCALITA': Aducello |

Vista aerea



(fonte: Bing Mappe, www.bing.com/maps)

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

| |
|---|
| L'intervento persegue l'obiettivo di completamento del tessuto residenziale definito dalla previgente strumentazione urbanistica, di cui recupera i limiti edificatori. |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 1.000 mq |
| Indice di Utilizzazione Fondiaria | - |
| SUL / Volume | Volume da realizzare 2.789,40 mc |
| H max/n° piani | 2 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. Volume da realizzare complessivo per destinazione d'uso residenziale 2.789,40 mc (SUL circa 930mq) |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Trattasi di un'area ricompresa di un pregresso piano attuativo per il resto integralmente realizzato. Si ritiene opportuno quindi consentire il completamento dello stesso, le cui volumetrie sono state peraltro integralmente computate nella quantificazione del patrimonio edilizio presente. Rimangono valide le NTA del Piano di lottizzazione "Aducello" |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | |

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

3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti ambientali

56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.

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

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

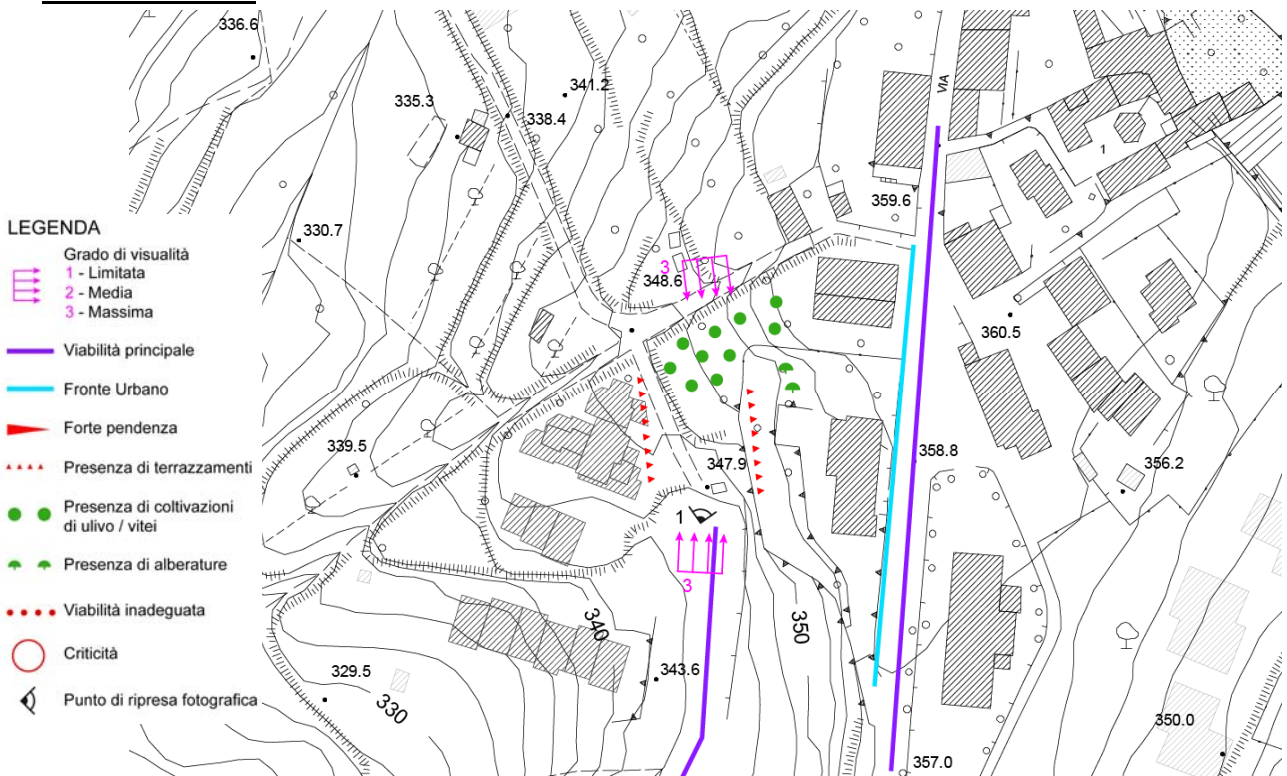
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

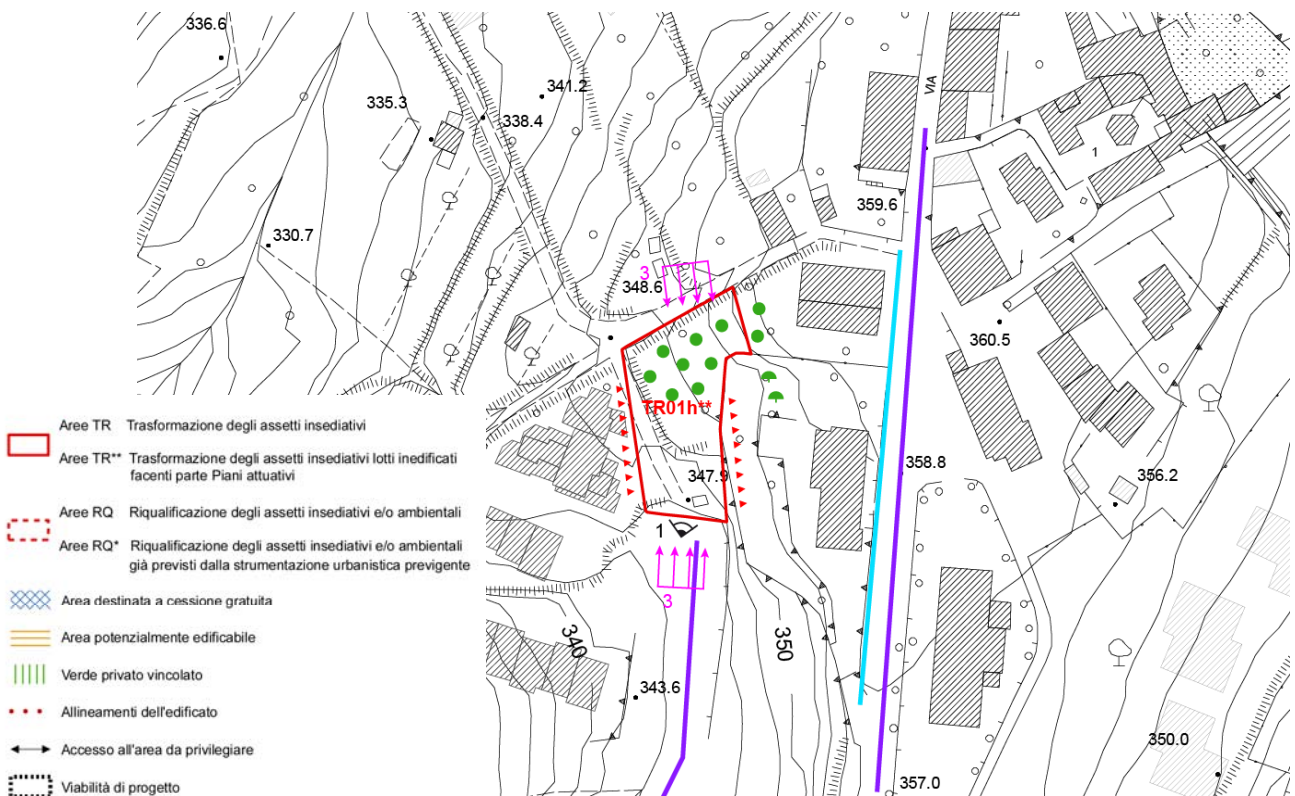
-

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

2.1 ANALISI DELL'AREA



2.2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI



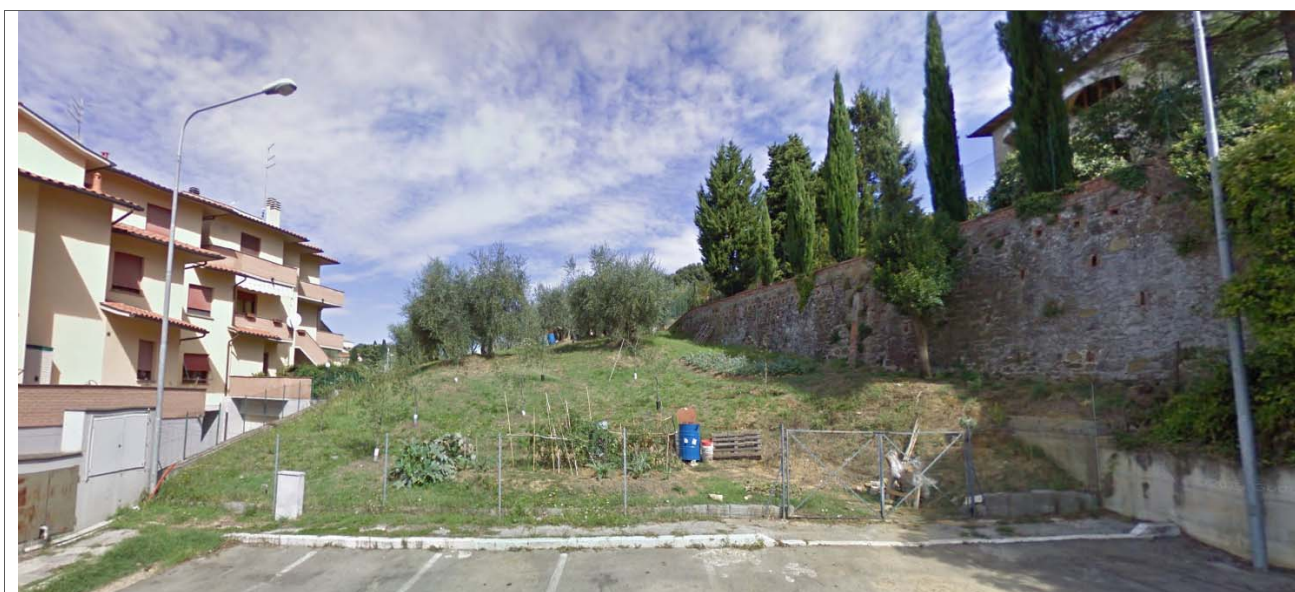
RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1

(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)**3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- Prevedere 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.
- Prevedere 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 elettricit .
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.

Compatibilmente con quanto stabilito dalle NTA del Piano di Lottizzazione vigente si suggerisce di ripiantare nel lotto di pertinenza gli ulivi dei quali dovesse essere necessaria la rimozione.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ02a |
| UTOE n° 2 - Pieve | LOCALITA': Ex Mobilcasa |

Vista aerea



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

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale;
- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento;
- realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 11.800 mq |
| Volume | |
| SUL | Legittima esistente |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Superficie utile lorda complessiva massima 1.000mq per funzioni produttive –artigianali e servizio, 3.500mq per funzioni turistiche (110pl), 2.500mq per direzionale di cui 1.000 per una sala espositiva, 1000mq per commercio di vicinato e per edilizia residenziale sociale. Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. Qualora la SUL legittima esistente fosse maggiore rispetto al dimensionamento indicato nella scheda assume rilevanza ai fini del prelievo ai sensi dell'art. 2 comma 5. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei limiti della SUL legittima esistente |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Per gli edifici di classe 7 è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente fino alla categoria RC2. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 26- Perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati.
- 27- Prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica – popolare e/o convenzionata.
- 28- Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.4- Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato
- OS.5- Prevedere dispositivi che agevolino la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale
- OS.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.8- Favorire il recupero o la realizzazione di nuovi alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica-popolare e/o convenzionata
- OS.9- Prevedere, nelle aree di recupero e di trasformazione con destinazione residenziale e con SUL maggiore di 2000 mq, il 15% di SUL realizzabile da destinarsi ad edilizia residenziale con finalità sociali
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

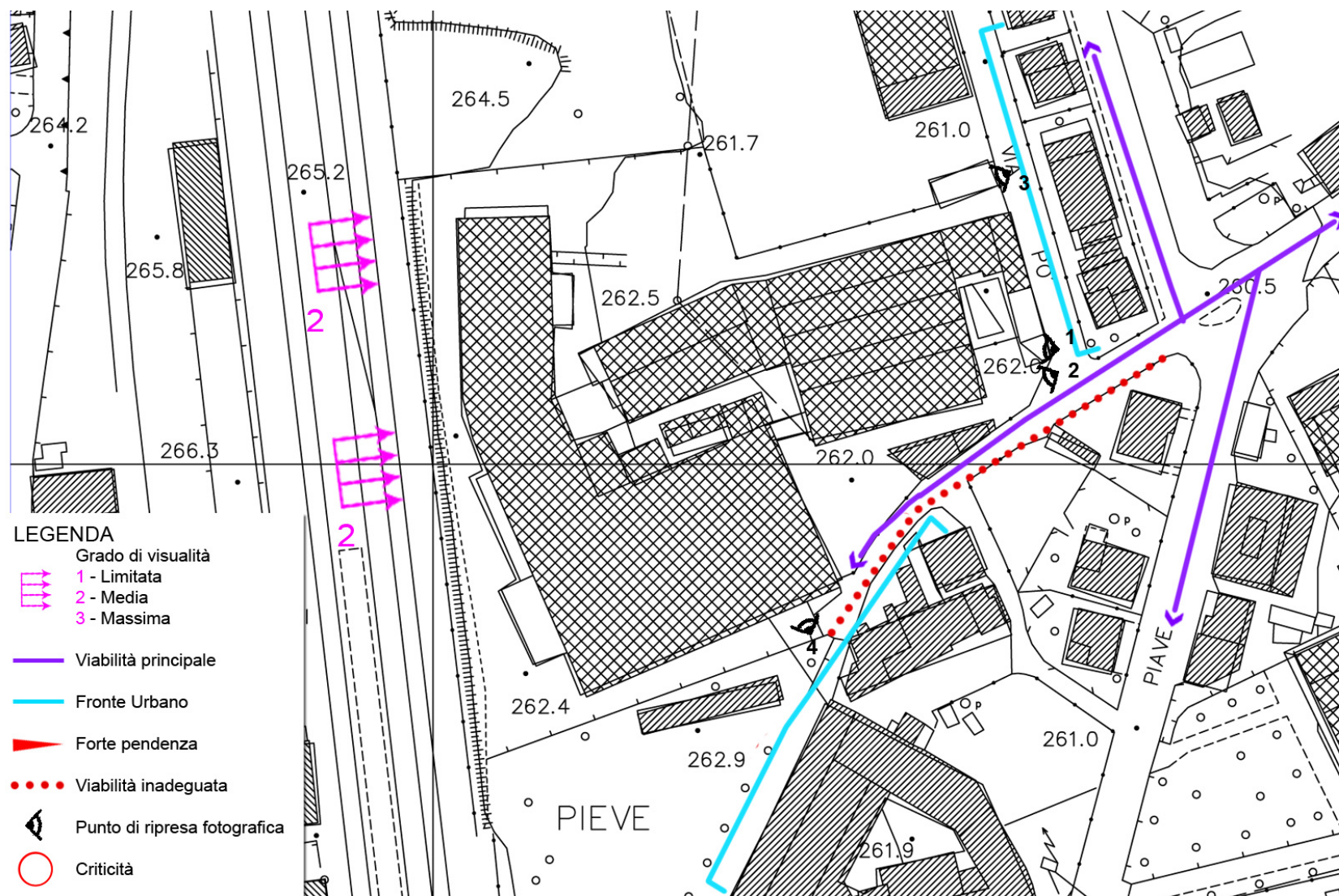
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

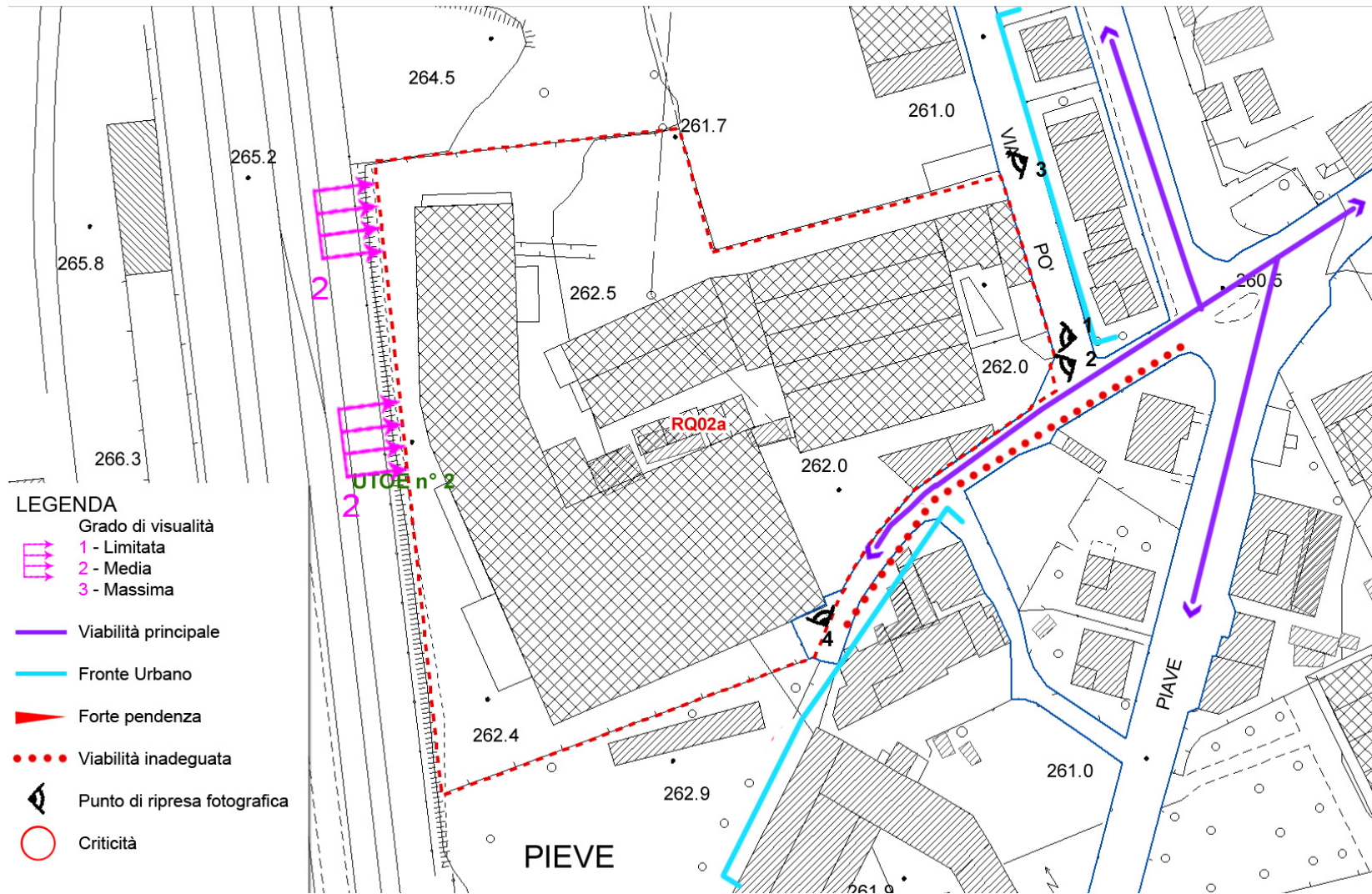
- SU2.1- Riqualificare e recuperare le aree degradate
- SU2.3- Riqualificare via Piave e favorire il suo ruolo di asse che preannuncia la città

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



Foto n. 3



Foto n. 4

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**Residenziale (25 mq/ab.)**

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 40 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 40 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 6000 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,125 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 22,6 | t/anno |
| Energia elettrica | 41,1 | MWh |
| Nuovi veicoli | 36 | n. |

Direzionale (30 mq/ab.)

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 83 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 83 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 12.450 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,259 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 46,8 | t/anno |
| Energia elettrica | 85,2 | MWh |
| Nuovi veicoli | 75 | n. |

Turistico ricettivo (1 p.l. = 1 ab.)

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 110 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 110 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 16.500 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,344 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 62,1 | t/anno |
| Energia elettrica | 112,9 | MWh |
| Nuovi veicoli | 99 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento potrebbe essere un'importante occasione per perseguire l'obiettivo di ridefinire il paesaggio urbano privo di regole riconoscibili inoltre l'area è visibile dalla ferrovia; si ritiene pertanto necessario produrre uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ02b |
| UTOE n° 2 - Pieve | LOCALITA': viale Trieste |

Vista aerea



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

L'intervento persegue le seguenti finalità:
 - Riqualificazione di area produttiva dismessa

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 6.300 mq |
| Volume | |
| SUL | 1.500 mq |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | <p>Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) rispetto alle consistenze legittime esistenti nell'area di riqualificazione.</p> <p>E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Sul per funzioni residenziali mq 1500 Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo.</p> |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione ad eccezione dell'edificio di classe 4 per il quale sono consentiti interventi fino alla classe RC3 nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | Aree a cessione come da indicazione di massima contenuta alla scheda. In sede di redazione del Piano di recupero possono essere definite unità minime di intervento distinte. |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | <p>Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia fino alla classe RC2. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso.</p> <p>Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione</p> |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

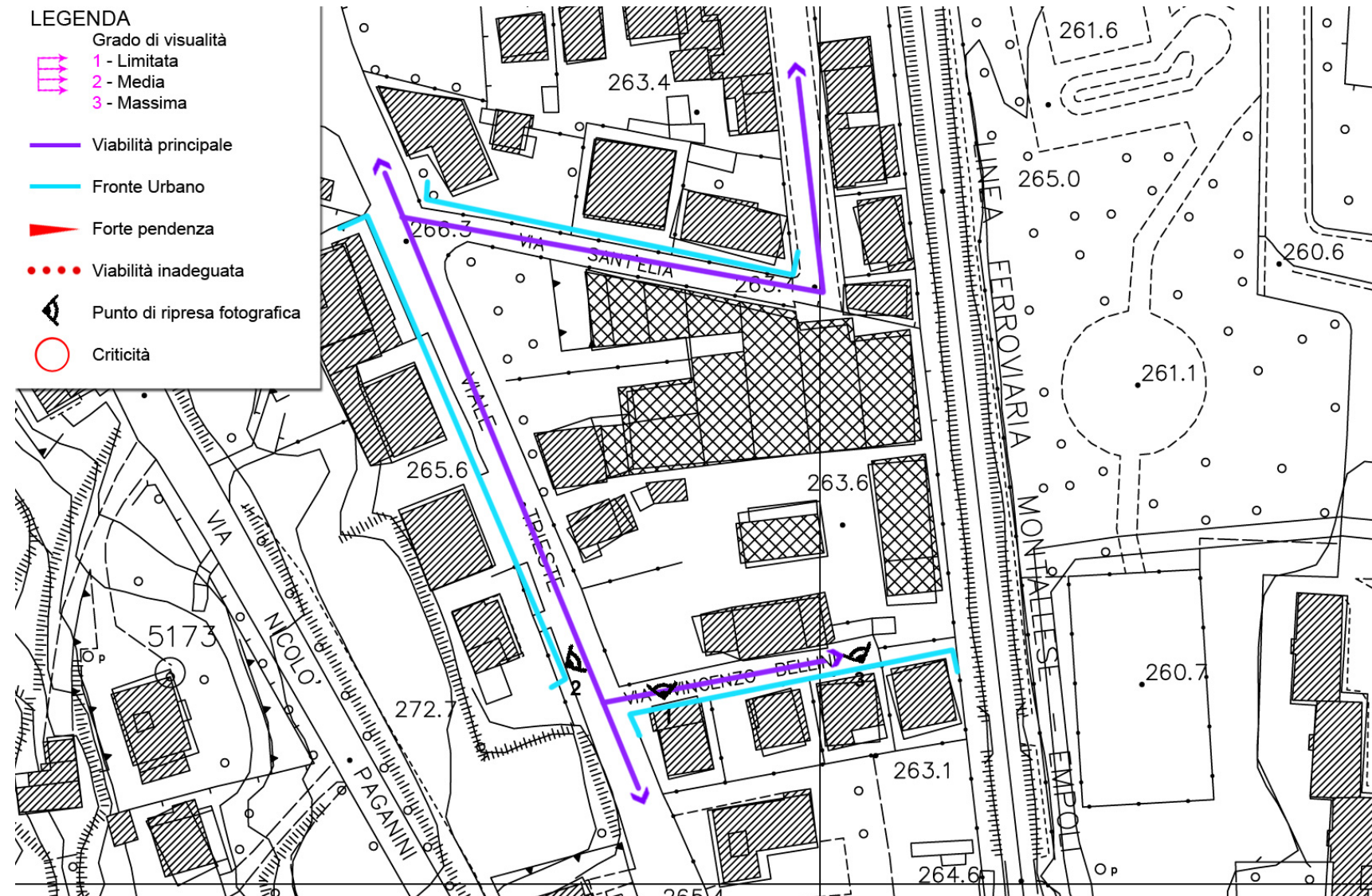
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

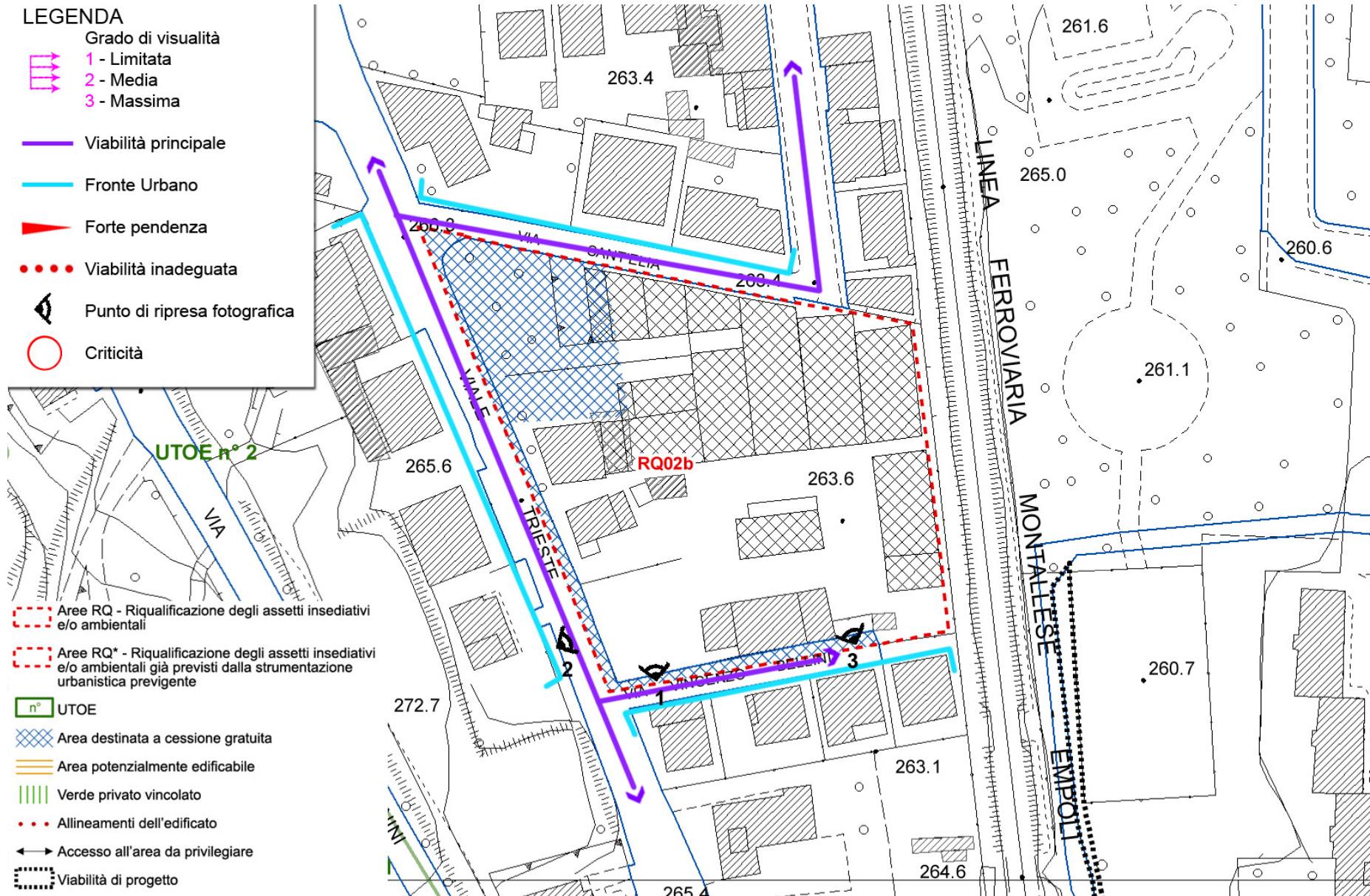
- SU2.1- Riqualificare e recuperare le aree degradate

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 60 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 60 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 9000 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,188 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 33,8 | t/anno |
| Energia elettrica | 61,6 | MWh |
| Nuovi veicoli | 54 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento potrebbe essere un'importante occasione per perseguire l'obiettivo di ridefinire il paesaggio urbano privo di regole riconoscibili inoltre l'area è visibile dalla ferrovia; si ritiene pertanto necessario produrre uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|------------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ02c |
| UTOE n° 2 - Pieve | LOCALITA': Ex-Parmobil |

Vista aerea



(fonte: Bing Mappe, www.bing.com/maps)

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

| |
|--|
| L'intervento persegue le seguenti finalità: - Riqualificazione di area produttiva |
|--|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 24.000 mq |
| Volume | - |
| SUL | Legittima esistente |
| H max/n° piani | - |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) rispetto alla consistenze legittime esistenti nell'area di riqualificazione. E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Sul per funzioni direzionali mq 1.000, per commerciale media distribuzione 4.000mq con massimo due medie strutture di vendita e 1000mq per commercio di vicinato e attività di servizio. Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. La rimanente SUL legittima esistente mantiene la destinazione produttiva. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento fino alla RR2 con demolizione e ricostruzione della SUL legittima esistente |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia fino alla classe RC2. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |

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**

8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.

28- Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali

30- Migliorare il patrimonio edilizio.

31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**Aspetti ambientali**

56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.

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

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

OS.4- Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato

OS.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi

OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

SU2.1- Riqualificare e recuperare le aree degradate

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
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

Foto n. 2
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 74 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 74 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 11.100 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,231 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 41,7 | t/anno |
| Energia elettrica | 76,0 | MWh |
| Nuovi veicoli | 67 | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento è un'occasione per riqualificare un'area produttiva esistente, si ritiene pertanto necessario produrre, in sede di elaborazione di Piano di recupero, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

Si ritiene inoltre utile che in sede di presentazione del progetto di recupero venga prodotto un apposito studio di valutazione dei flussi veicolari prodotti dalle funzioni specifiche che verranno insediate in relazione ai flussi che gravitano sulla viabilità esistente.

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;
- adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito;
- 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.

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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|---------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR02a |
| UTOE n° 2 – Pieve | LOCALITA': La Prata |

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 riqualificazione 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 e edilizia residenziale con finalità sociali;
- parcheggio pubblico;
- nuova viabilità.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 22.118 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,15 |
| SUL | 3.320 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 edilizia residenziale 3.320 mq di cui 500 mq di ERS Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata. |
| Disposizioni particolari | Ai fini della realizzazione dell'intervento la presente area di trasformazione può essere realizzato anche per UMI come eventualmente individuate dal piano attuativo. |
| 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: - Strada di collegamento tra via Trento, via Einaudi e via Boscagli anche nella parte esterna all'area di trasformazione con sezione secondo lo schema indicativo, con priorità per la parte dentro l'area di trasformazione. - parcheggio pubblico - verde pubblico |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato. • Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone • Lungo la nuova viabilità prevedere una barriera verde • Creare continuità con la rete verde minore dei terreni agricoli limitrofi |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.

Aspetti infrastrutturali

- 11- Migliorare la mobilità all'interno dei centri urbani e nella fascia extra-urbana.

Aspetti abitativi

- 26- Perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati.
- 27- Prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica – popolare e/o convenzionata.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.

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.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

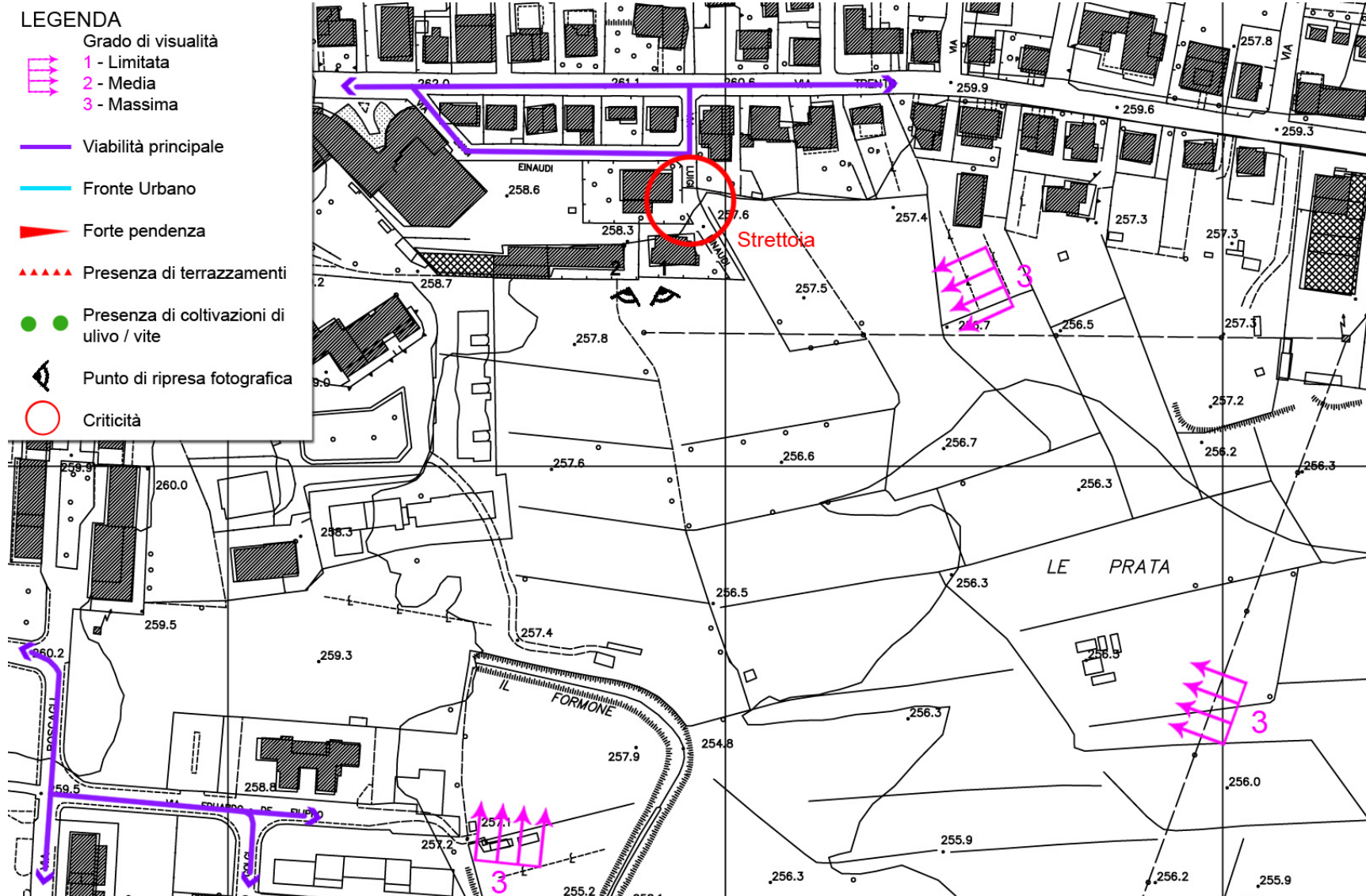
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

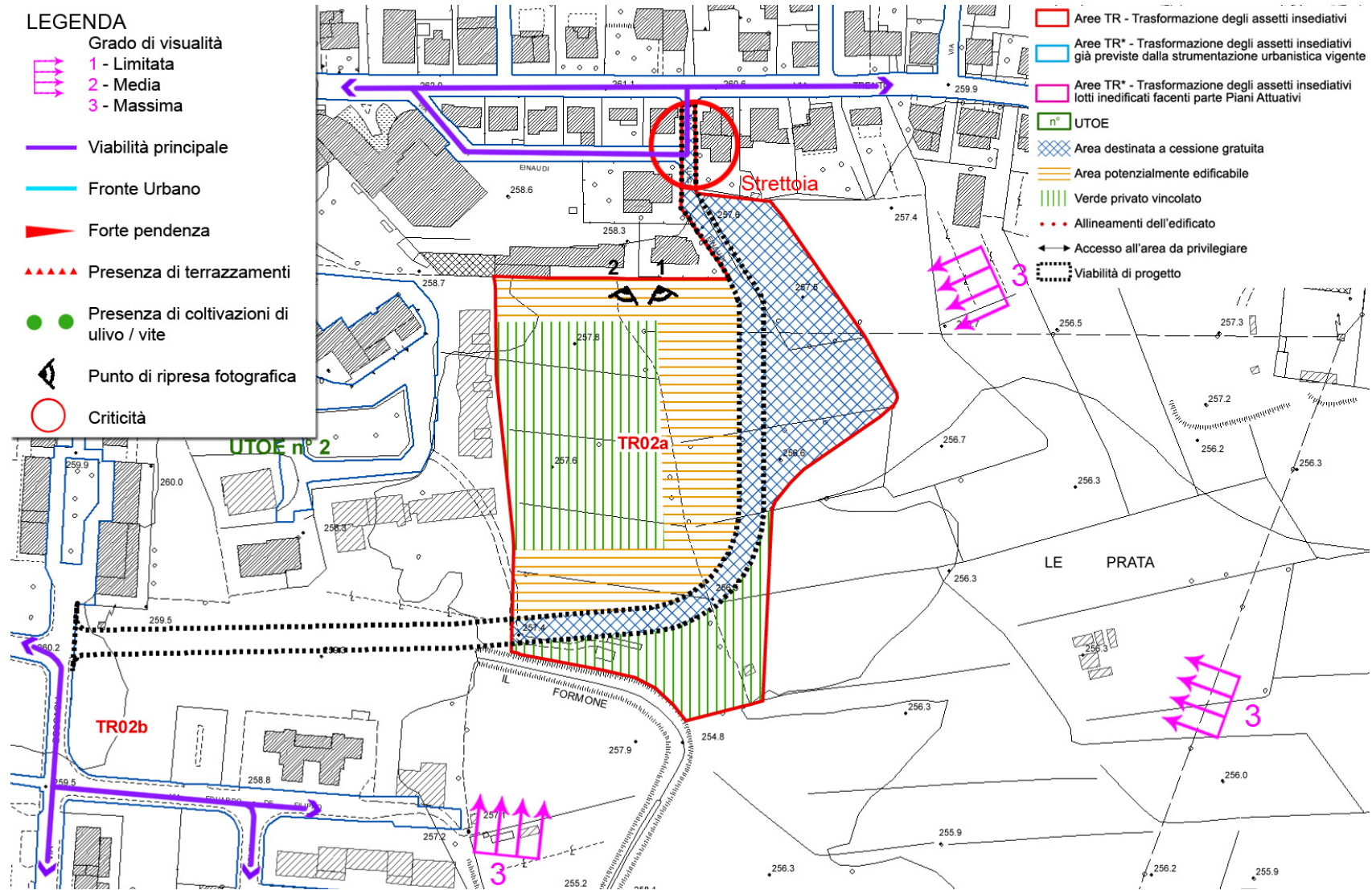
- SU2.2- Razionalizzare la viabilità e la mobilità, anche a drenaggio del carico urbanistico indotto dagli interventi di recupero

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 | 133 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 133 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 19950 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,416 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 75 | t/anno |
| Energia elettrica | 136,5 | MWh |
| Nuovi veicoli | 120 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento porta alla formazione di un nuovo fronte urbano pertanto si prescrive di collocare i fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità di progetto. Si ritiene inoltre necessario produrre, in sede di Piano Attuativo, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

Si sottolinea che la realizzazione, con il necessario collaudo, della nuova viabilità da via Trento, via Einaudi e via Boscagli comprensiva del tratto esterno all'area di trasformazione sarà condizione necessaria per il rilascio dell'abitabilità poiché si ritiene assolutamente non idoneo l'eventuale unico accesso da via Einaudi.

Si prescrive inoltre di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità.
- legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- prevedere, in fase di progettazione, l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- prevedere 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.
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- realizzare parcheggi e piazzali dove 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.
- prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|-------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR02b |
| UTOE n° 2 – Pieve | LOCALITA': via Boscagli |

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 riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso il completamento dello spazio urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso residenziale con finalità sociali.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 1.815 mq |
| Volume | |
| SUL | 1.200mq |
| Hmax/n° piani | 4 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. SUL per edilizia residenziale con finalità sociali 1.200 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | L'intervento e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Classificazione del patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Barriere verdi lungo la viabilità con specie arboree/arbustive autoctone • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.

Aspetti infrastrutturali

- 11- Migliorare la mobilità all'interno dei centri urbani e nella fascia extra-urbana.

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.
- 26- Perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati.
- 27- Prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica – popolare e/o convenzionata.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.8- Favorire il recupero o la realizzazione di nuovi alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica-popolare e/o convenzionata

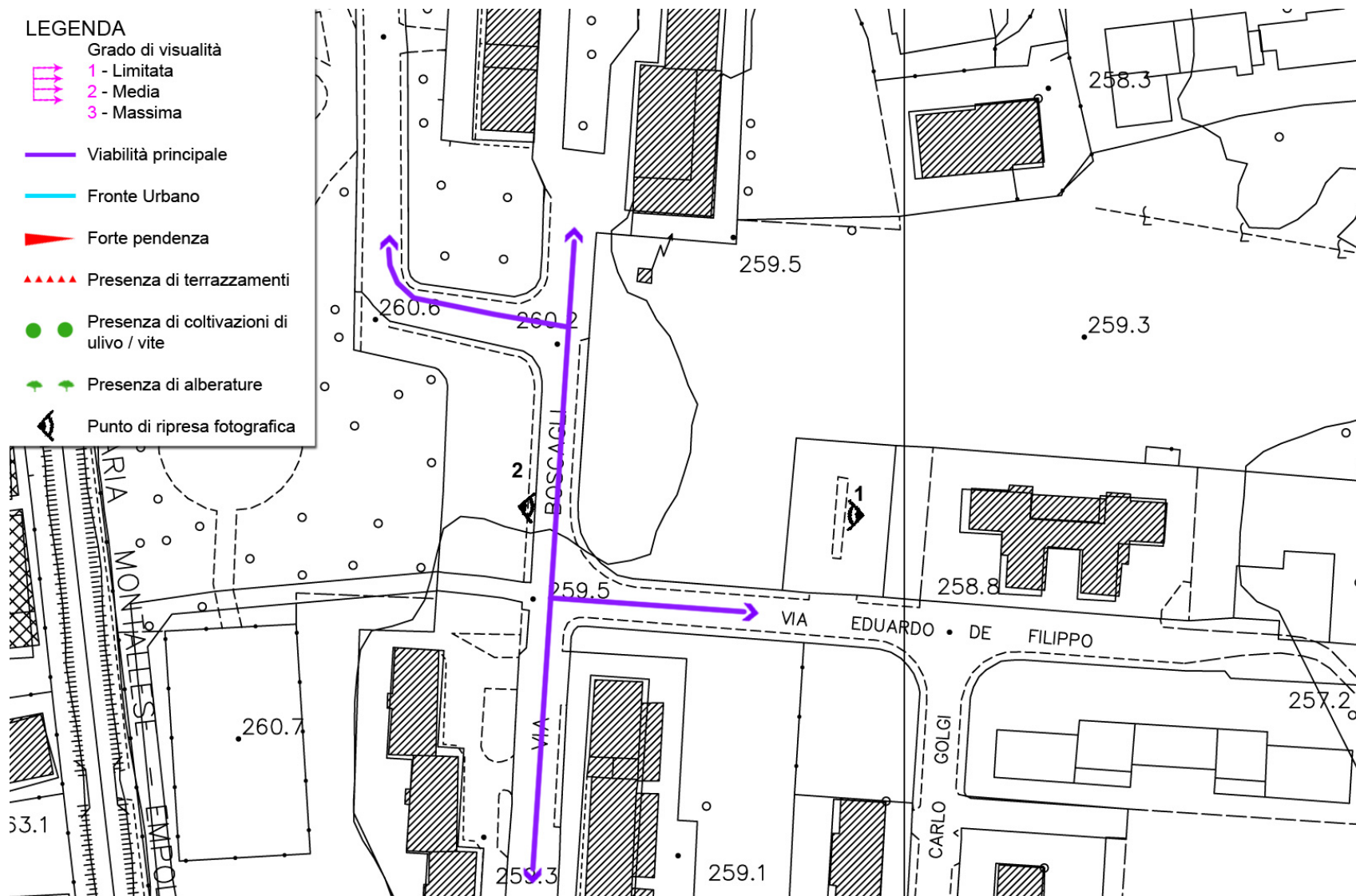
OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

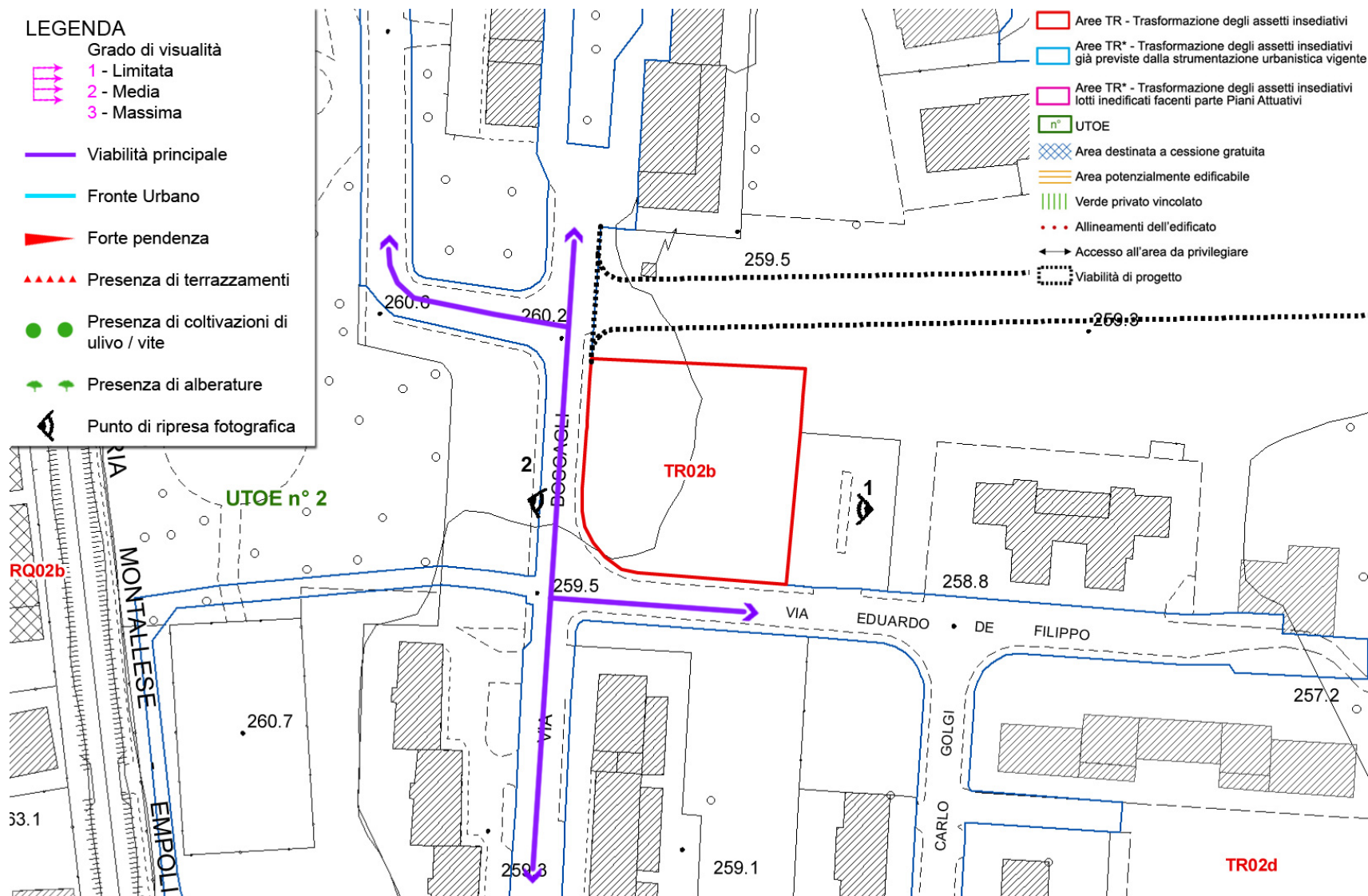
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

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 | 48 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 48 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 7200 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,15 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 27,1 | t/anno |
| Energia elettrica | 49,3 | MWh |
| Nuovi veicoli | 43 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|-------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR02c |
| UTOE n° 2 – Pieve | LOCALITA': via Giannini |

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 sviluppo economico e sociale del contesto in cui si colloca, attraverso la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, al fine di ottenere le seguenti finalità:

- realizzazione di nuovi assetti insediativi a destinazione produttiva;
- viabilità di connessione esterna e interna;
- parcheggio pubblico.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 39.927 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,30 |
| SUL | 12.000 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 produttive 12.000 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata |
| Disposizioni particolari | Ai fini della realizzazione dell'intervento la presente area di trasformazione può essere realizzato anche per UMI come eventualmente individuate dal piano attuativo.. |
| 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: <ul style="list-style-type: none"> - il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture stradali di accesso all'area al fine di contenere l'impatto dell'attività del Polo Intermodale sulla mobilità locale esistente (collegamento stradale) con via Giannini e via Marconi anche se esterne all'area di trasformazione; - parcheggio pubblico |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL per le destinazioni tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone • Lungo la nuova viabilità prevedere una barriera verde • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato |

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 infrastrutturali

- 11- Migliorare la mobilità all'interno dei centri urbani e nella fascia extra-urbana.

Aspetti produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

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.

Aspetti ambientali

- 56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.
- 61- Adottare, nell'ambito della pianificazione territoriale comunale, previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- OS.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
- OS.17- Prevedere la ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato
- OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie
- OS.25- Favorire la costruzione di edifici ecosostenibili e rispondenti a criteri di risparmio energetico
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- SU2.2- Razionalizzare la viabilità e la mobilità, anche a drenaggio del carico urbanistico indotto degli interventi di recupero

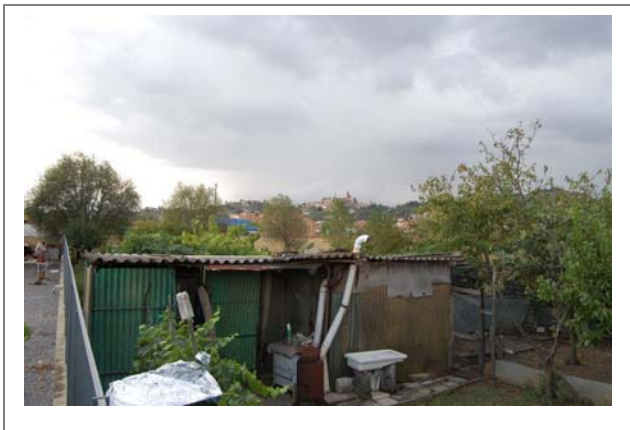
RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un'area con un'alta visibilità pertanto si ritiene necessario produrre, in sede di Piano Attuativo, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.
- Si prescrive di realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|----------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR02d |
| UTOE n° 2 – Pieve | LOCALITA': via Golgi |

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 riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso il completamento dello spazio urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso residenziale con finalità sociali.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 6.600 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | |
| SUL | 3.000mq |
| Hmax/n° piani | 4 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 edilizia residenziale con finalità sociali 3.000mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | L'intervento e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Creare continuità con la rete verde minore dei terreni agricoli limitrofi • 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.

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.

26- Perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati.

27- Prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica – popolare e/o convenzionata.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.8- Favorire il recupero o la realizzazione di nuovi alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica-popolare e/o convenzionata

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

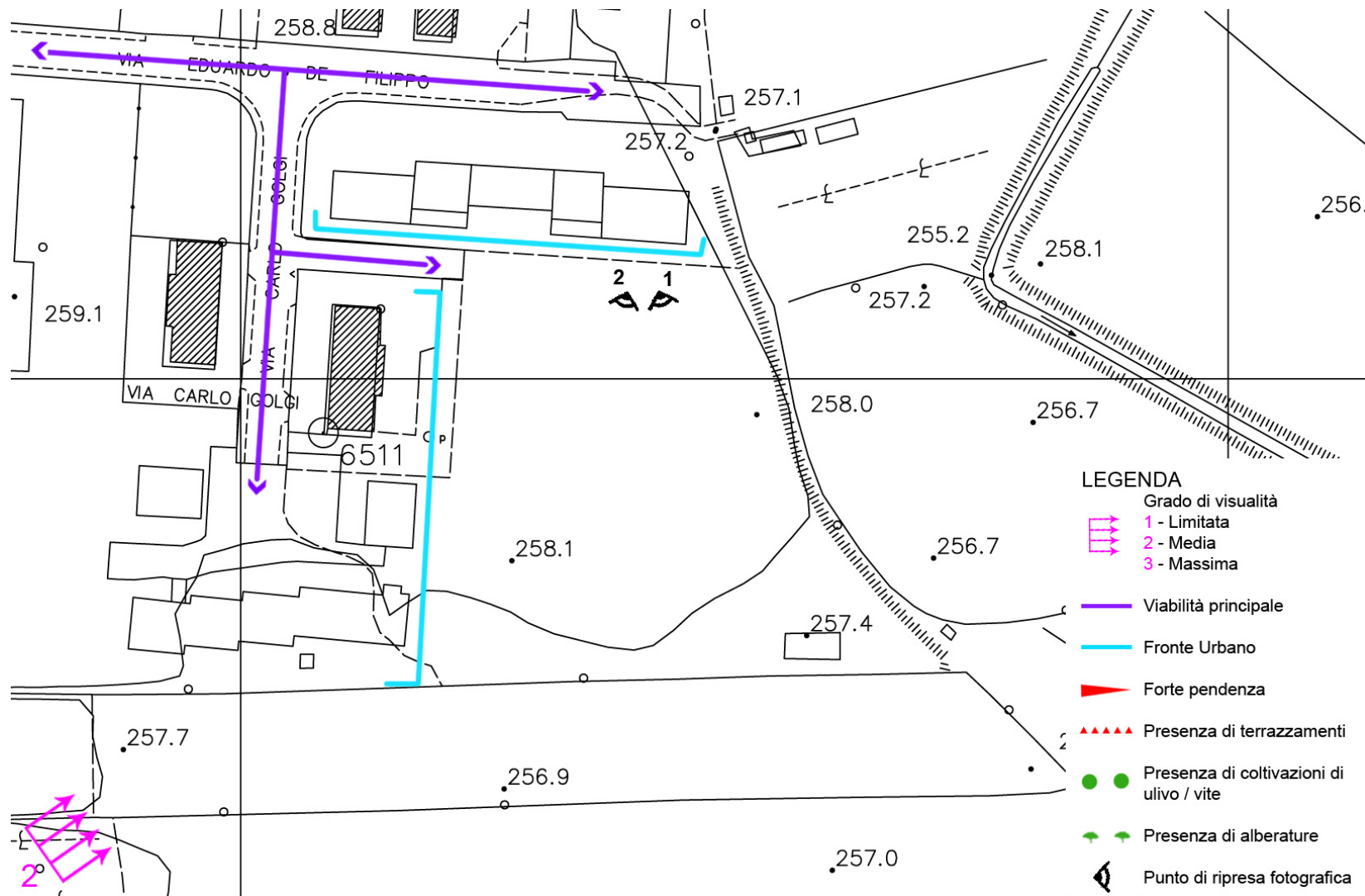
OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative

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

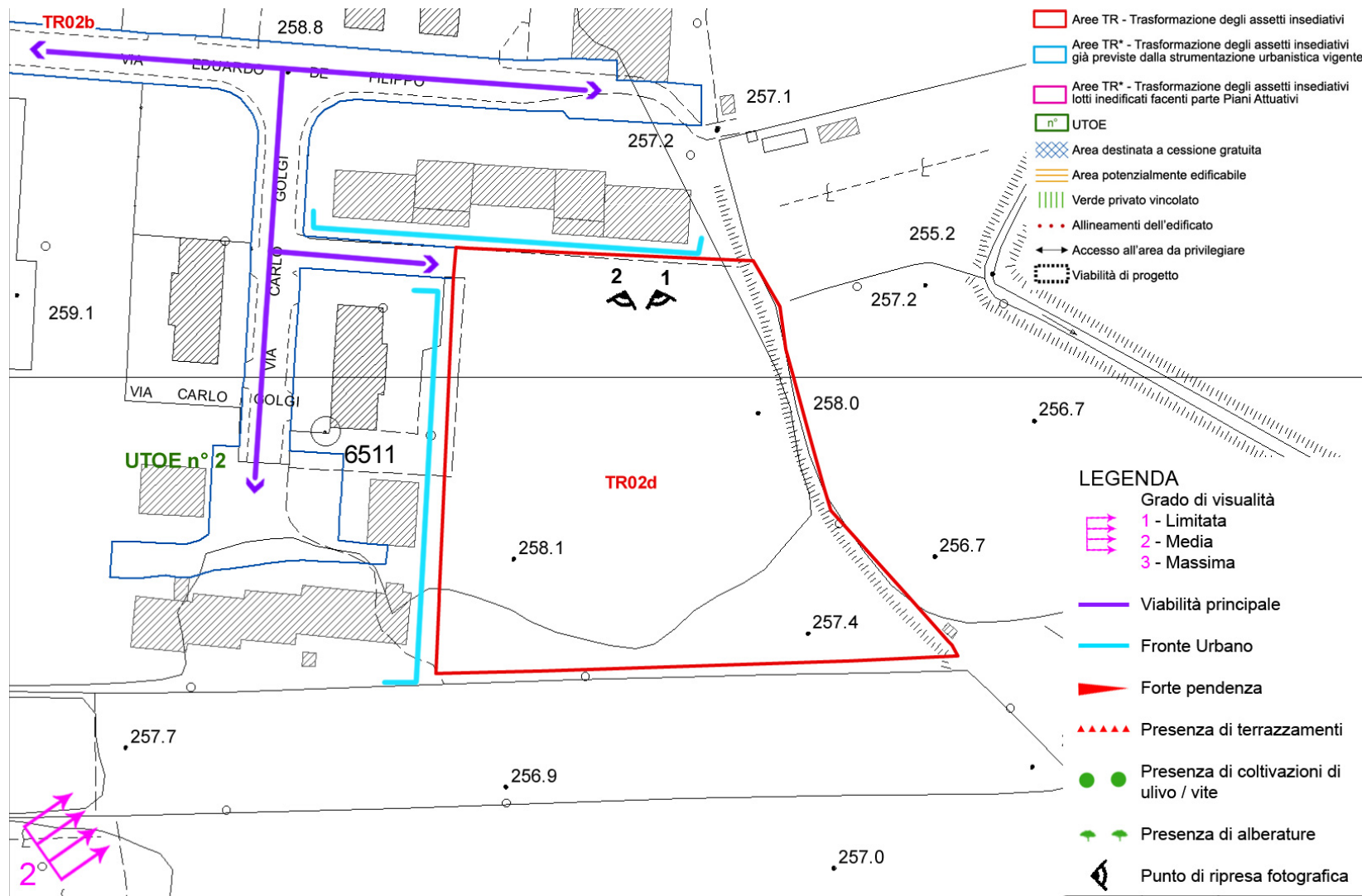
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

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 | 120 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 120 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 18000 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,375 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 67,7 | t/anno |
| Energia elettrica | 123,2 | MWh |
| Nuovi veicoli | 108 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|-----------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR02e |
| UTOE n° 2 – Pieve | LOCALITA': Casalpiano |

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 sviluppo economico e sociale del contesto in cui si colloca, attraverso la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, al fine di ottenere le seguenti finalità:

- realizzazione di nuovi assetti insediativi a destinazione produttiva.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 68.540 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,30 |
| SUL | 20.500 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 produttive 20.500mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata. |
| Disposizioni particolari | Al fine di superare eventuali problematiche relative a fenomeni di ristagno, dovrà essere potenziata l'efficienza del reticolo idraulico minore di drenaggio dell'area, prevedendo comunque, per qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idraulico attuale, la "ricucitura" del reticolo stesso adottando soluzioni che ne mantengano invariata l'officiosità idraulica. Gli interventi dovranno inoltre essere realizzati senza aumentare il rischio idraulico nelle aree adiacenti e pertanto dovrà essere verificata l'invarianza idraulica con riferimento ad eventi di pioggia caratterizzati da un tempo di ritorno di 25 anni: la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo deve rimanere costante. Ove necessario dovrà essere prevista la realizzazione di opere, quali ad esempio vasche volano, al fine di garantire le condizioni di invarianza idraulica. |
| 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: <ul style="list-style-type: none"> - il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture stradali di accesso all'area al fine di contenere l'impatto dell'attività del Polo Intermodale sulla mobilità locale esistente (collegamento stradale) come da schema indicativo allegato; |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL per le destinazioni tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione. |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato • Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone • Lungo la viabilità prevedere una barriera verde |

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 infrastrutturali

11- Migliorare la mobilità all'interno dei centri urbani e nella fascia extra-urbana.

Aspetti produttivi

14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.

22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

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.

Aspetti ambientali

56- Riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici.

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

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici

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

OS.17- Prevedere la ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani

OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato

OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari

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

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate

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

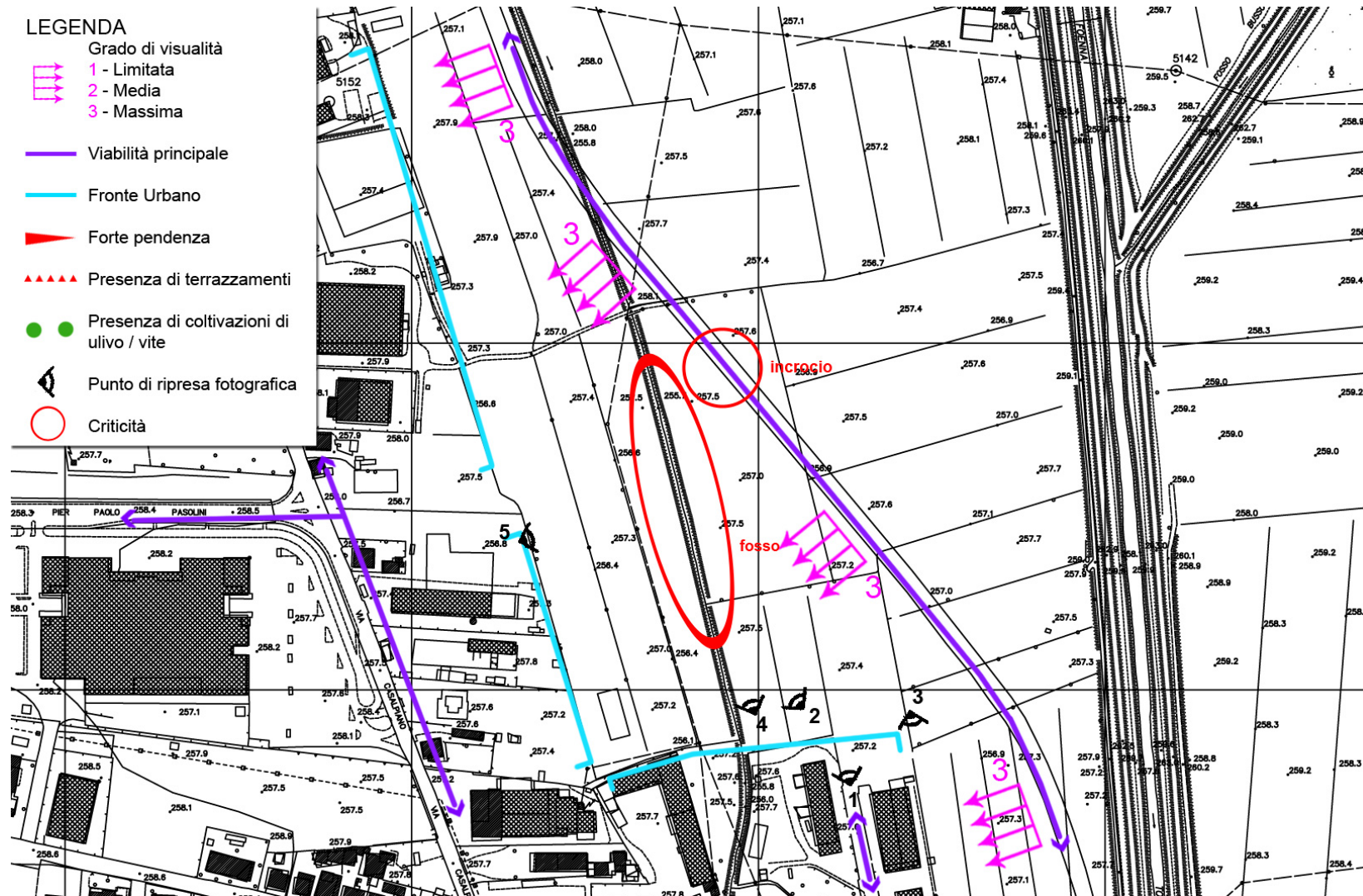
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

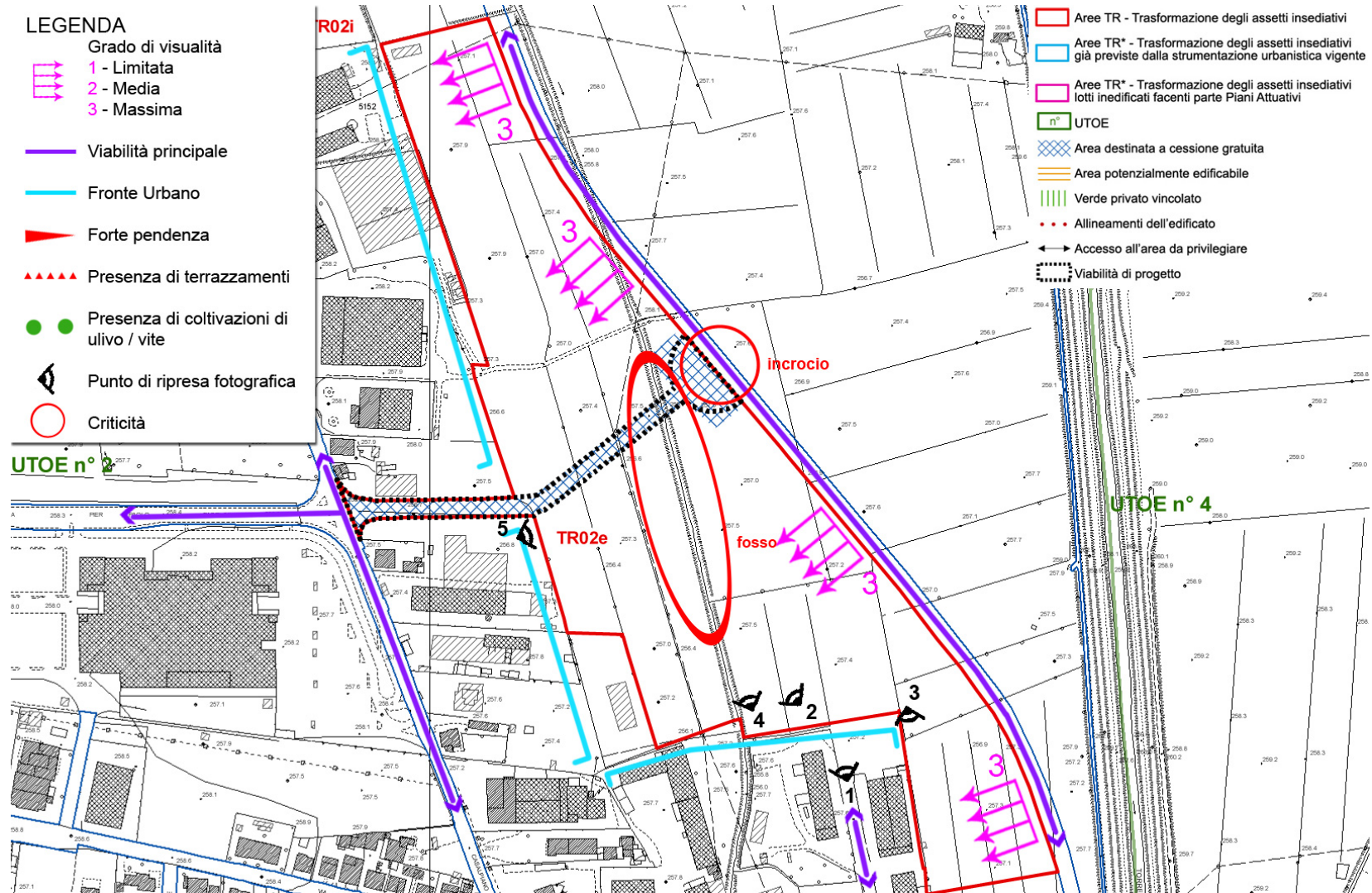
SU2.2- Razionalizzare la viabilità e la mobilità, anche a drenaggio del carico urbanistico indotto degli interventi di recupero

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



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un'area con un'alta visibilità pertanto si ritiene necessario produrre, in sede di Piano Attuativo, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

Si prescrive inoltre di:

- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.
- prevedere 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.
- prevedere 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|---|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR02f |
| UTOE n° 2 – Pieve | LOCALITA': via Piave interno |
| 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 e edilizia con finalità sociali
- realizzazione di parcheggi pubblici
- realizzazione di verde pubblico

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 36.358mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,15 |
| SUL | 5.450 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 5.450 mq di cui 820mq per edilizia con finalità sociali. Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata. |
| Disposizioni particolari | <p>Ai fini della realizzazione dell'intervento la presente area di trasformazione costituisce un unico comparto che in sede di pianificazione attuativo può essere suddiviso in due Umi.</p> <p>Al fine di superare eventuali problematiche relative a fenomeni di ristagno, dovrà essere potenziata l'efficienza del reticolo idraulico minore di drenaggio dell'area, prevedendo comunque, per qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idraulico attuale, la "ricucitura" del reticolo stesso adottando soluzioni che ne mantengano invariata l'efficienza idraulica.</p> <p>Gli interventi dovranno inoltre essere realizzati senza aumentare il rischio idraulico nelle aree adiacenti e pertanto dovrà essere verificata l'invarianza idraulica con riferimento ad eventi di pioggia caratterizzati da un tempo di ritorno di 25 anni: la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo deve rimanere costante. Ove necessario dovrà essere prevista la realizzazione di opere, quali ad esempio vasche volano, al fine di garantire le condizioni di invarianza idraulica.</p> |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | <p>Il Piano Attuativo (o il Progetto Unitario) e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di parcheggio pubblico in prossimità di via Piave e di parcheggio pubblico parallelo a via Marzabotto - realizzazione di verde pubblico - collegamento stradale con via Poliziano, via Piave, via Nencetti con realizzazione di pista ciclo pedonale - collegamento/i pedonale con via Marzabotto |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Prevedere il mantenimento del filare di gelsi • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato, ovvero la messa a dimora di elementi vegetali almeno per quantità e tipologia (individui arborei/arbustivi) uguali a quelli 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

- 26- Perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati.
- 27- Prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica – popolare e/o convenzionata.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.

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.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.5- Prevedere dispositivi che agevolino la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale
- OS.8- Favorire il recupero o la realizzazione di nuovi alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica-popolare e/o convenzionata
- OS.9- Prevedere, nelle aree di recupero e di trasformazione con destinazione residenziale e con SUL maggiore di 2000 mq, il 15% di SUL realizzabile da destinarsi ad edilizia residenziale con finalità sociali
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS. 24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico - edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

- 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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

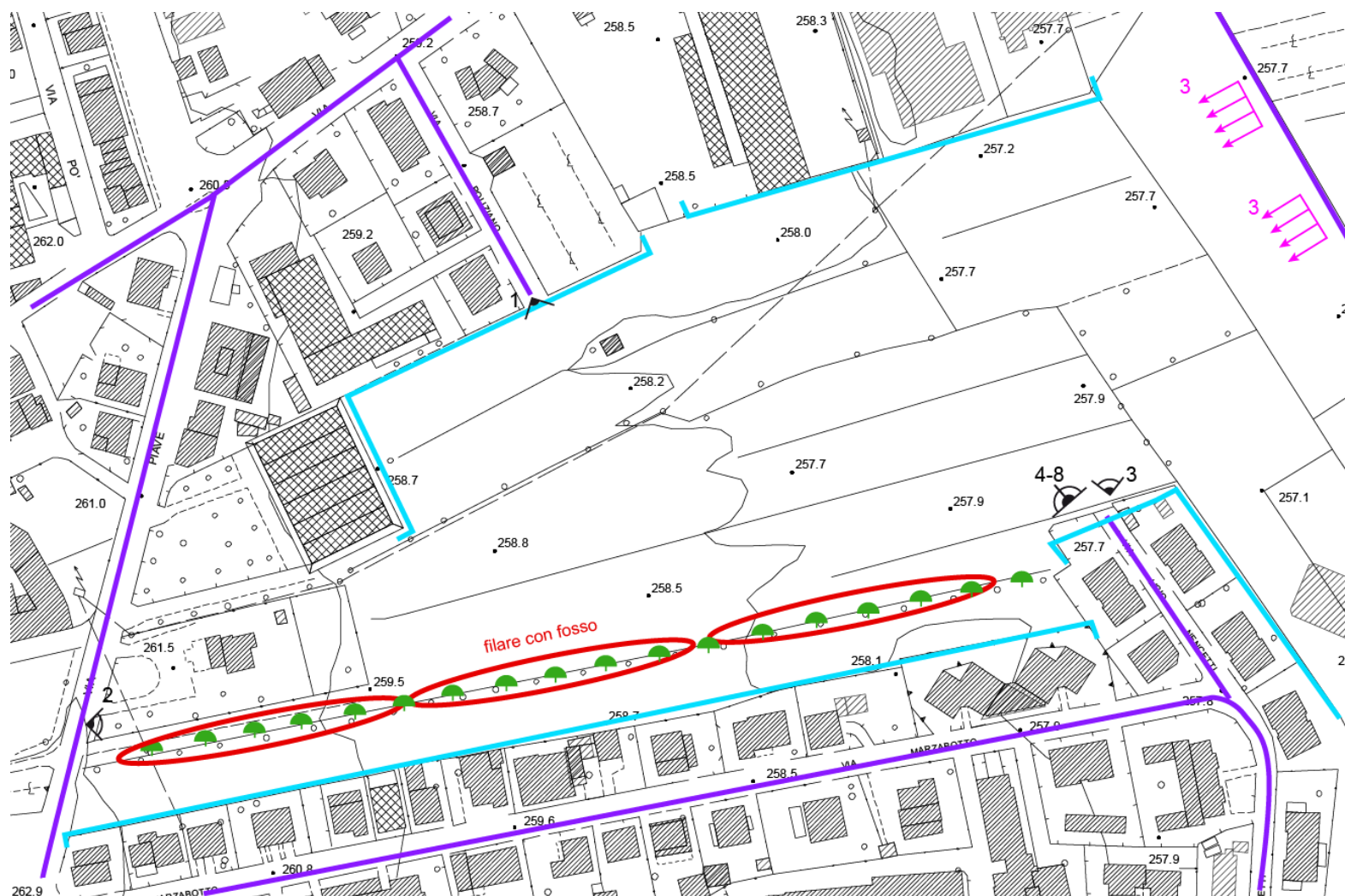
- SU2.2- Razionalizzare la viabilità e la mobilità, anche a drenaggio del carico urbanistico indotto degli interventi di recupero

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

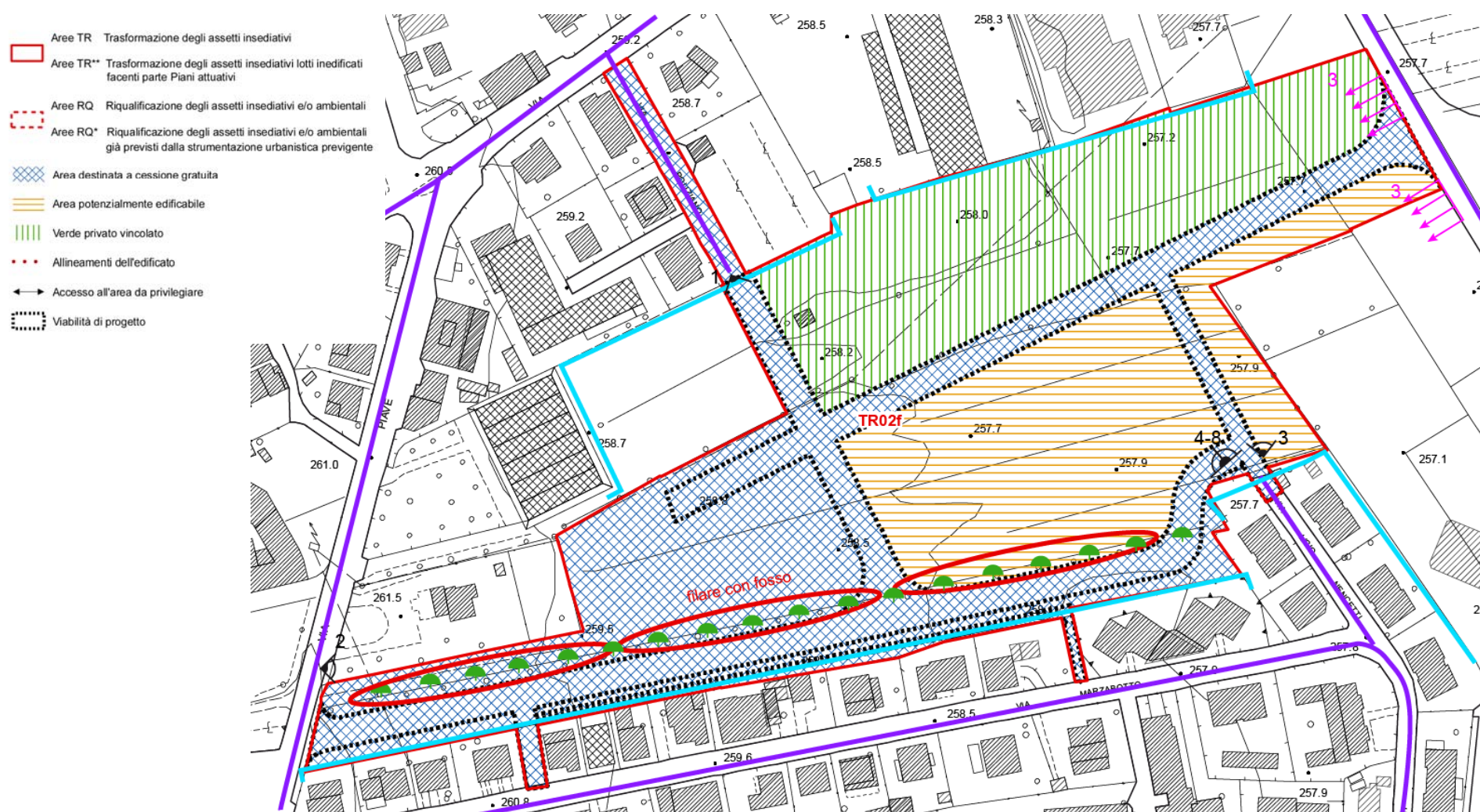
2.1 ANALISI DELL'AREA

LEGENDA

- Grado di visibilità
- 1 - Limitata
- 2 - Media
- 3 - Massima
- Viabilità principale
- Fronte Urbano
- Forte pendenza
- Presenza di terrazzamenti
- Presenza di coltivazioni di ulivo / vitei
- Presenza di alberature
- Viabilità inadeguata
- Criticità
- Punto di ripresa fotografica



2. 2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI



RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 218 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 218 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 32.700 | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,681 | lt/sec. |
| Produzione RSU | 123,0 | t/anno |
| Energia elettrica | 223,8 | MWh |
| Nuovi veicoli | 196 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento è cospicuo, per quantità di suolo interessato e per densificazione dell'ultima parte libera dell'ambito progressivamente urbanizzato per la crescita residenziale e per quella produttiva, senza una chiara matrice ordinatoria. L'obiettivo dichiarato è quello di ridefinire il paesaggio urbano, privo di regole riconoscibili, nel quale si sono avvicinate, senza soluzione di continuità funzionale e formale, le edificazioni industriale e residenziali. Si ritiene pertanto necessario produrre, in sede di Piano Attuativo, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto con il metodo della comparazione fra alternative, così 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.

Nella parte del lotto rivolta verso le aree produttive si prescrive di creare una "zona cuscinetto" verde attraverso la realizzazione di una barriera arbustiva tale da assolvere la funzione di filtro per rumore e polveri tra l'area produttiva e quella residenziale. La scelta delle specie arboree ed arbustive deve risultare la più idonea a raggiungere tale finalità.

Si prescrive inoltre di:

- proteggere il segno fisico ed ambientale del viale alberato e del fosso, da utilizzare quale parte della struttura morfologica dell'insediamento di progetto;
- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali;
- prevedere, in fase di progettazione, l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- realizzare 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;
- prevedere 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;
- prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|---------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR02i |
| UTOE n° 2 – Pieve | LOCALITA': via Casalpiano |

Vista aerea



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

L'intervento persegue l'obiettivo di completamento del tessuto produttivo definito dalla previgente strumentazione urbanistica, di cui recupera i limiti edificatori, combinandoli con le dotazioni di standard e i livelli prestazionali odierni. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso produttivo.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 4.980 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,30 |
| SUL | 1.490 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 edilizia produttiva 1.490 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | |
| 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 sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | |

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.

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.

Aspetti produttivi

14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.

22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici

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

OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate

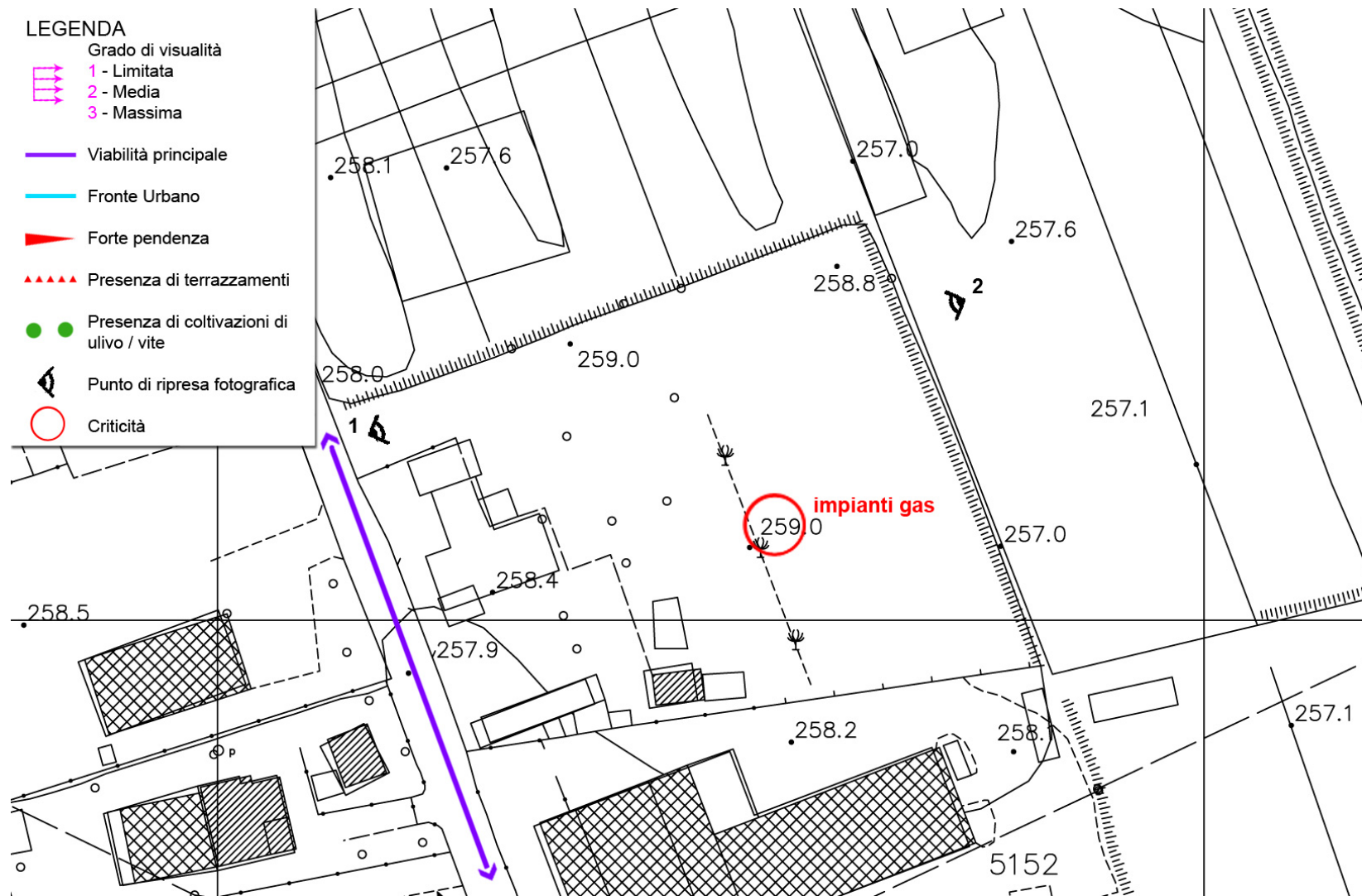
OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo

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

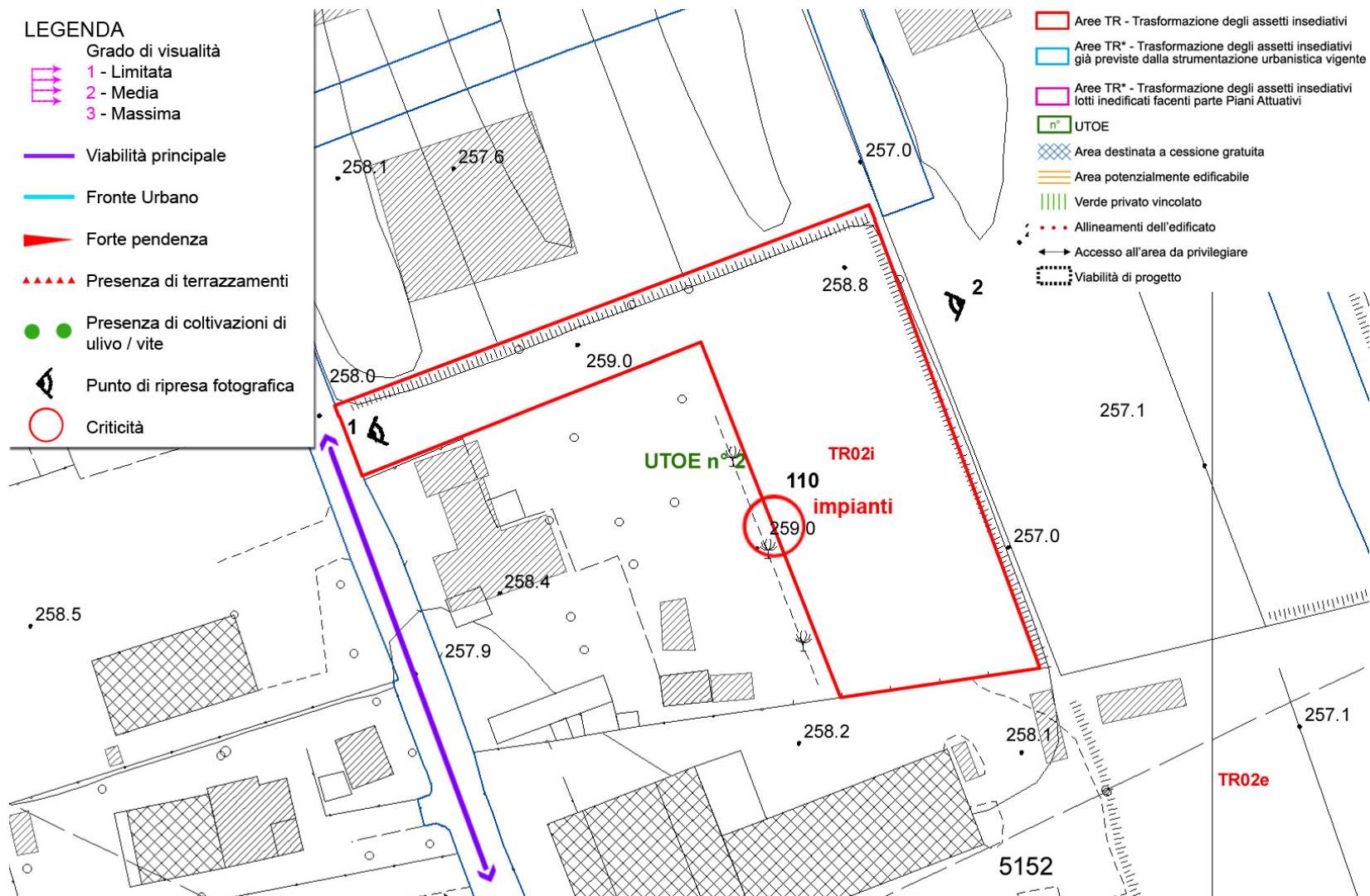
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

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 | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR02o |
| UTOE n° 2 - Pieve | LOCALITA': Via delle Persie |

Vista aerea



(fonte: Bing Mappa, www.bing.com/maps)

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

| |
|---|
| L'intervento persegue l'obiettivo di completamento del tessuto produttivo. In particolare si perseguono le seguenti finalità: - realizzazione di un complesso produttivo |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 9.650 mq |
| Indice di Utilizzazione Fondiaria | 0,30 |
| SUL | 2.890 mq |
| H max/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 edilizia produttiva 2.900 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL legittima esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | |
| 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 sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | |

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 produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
 OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato
 OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

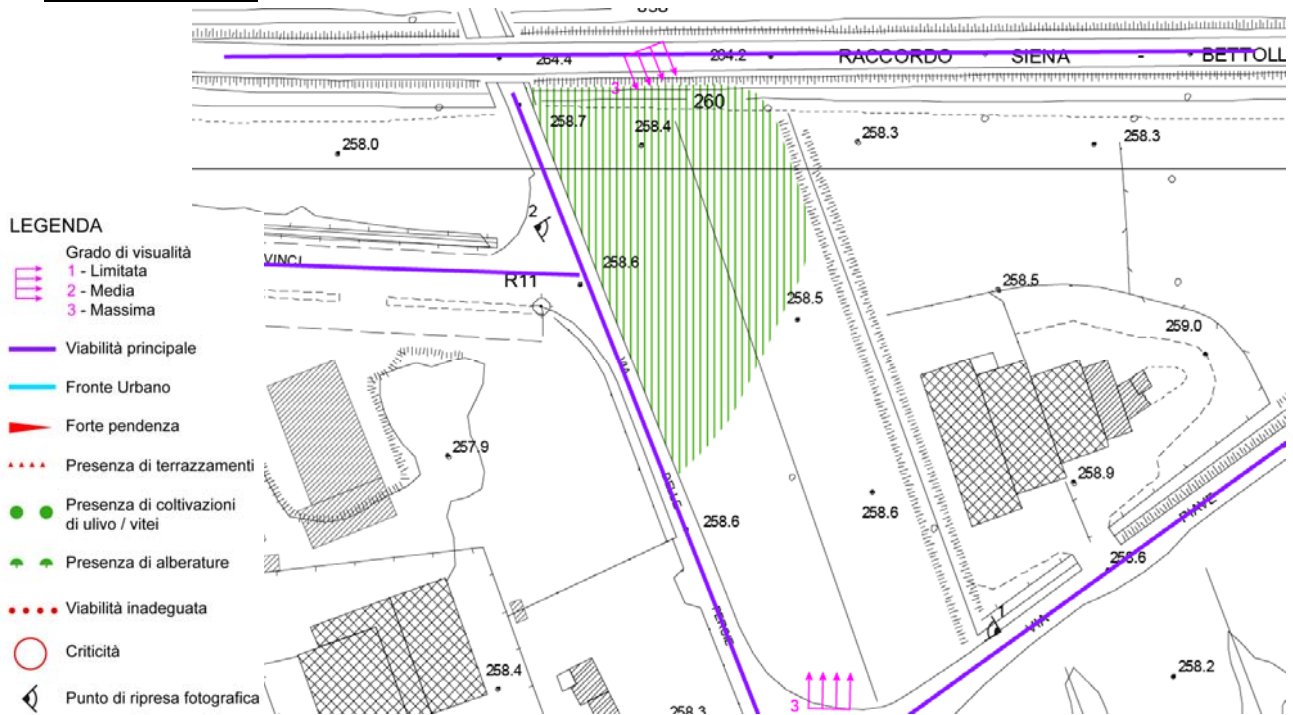
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
 OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
 OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
 OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
 OS.25-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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

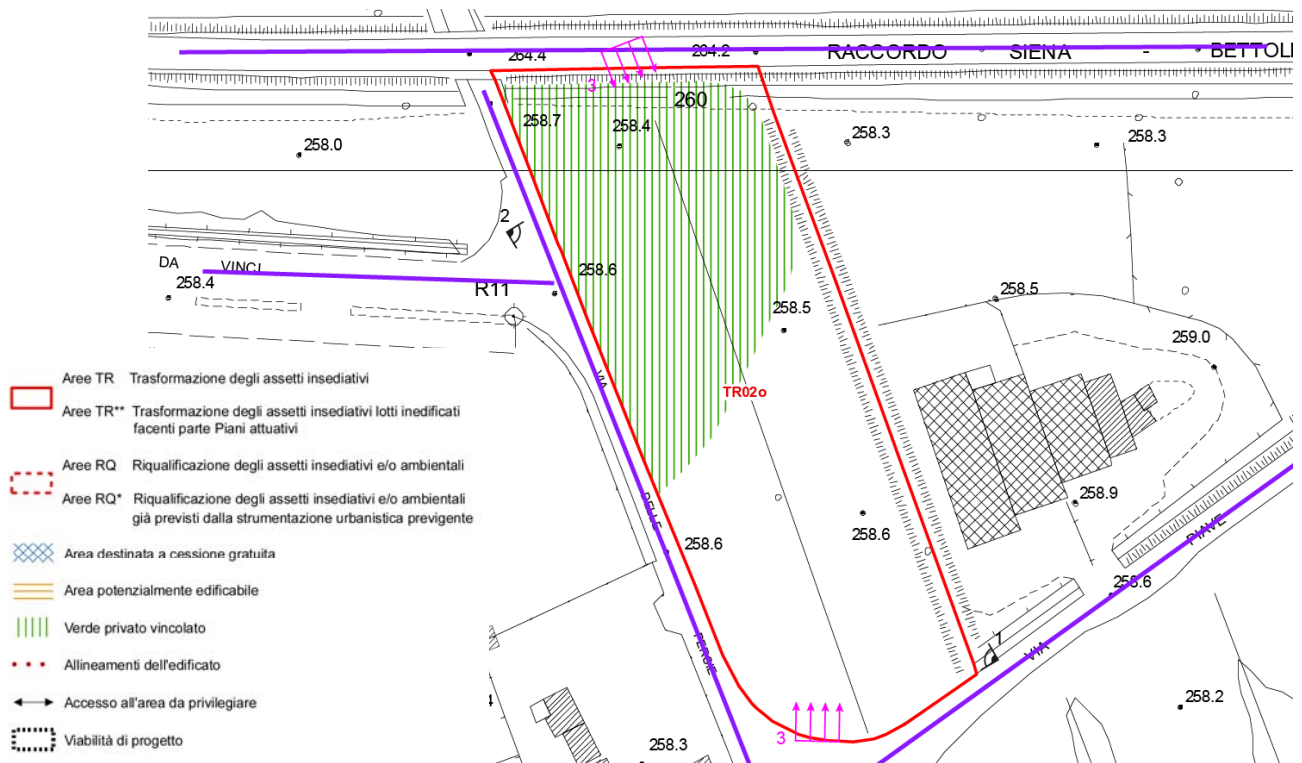
-

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
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)



Foto n. 2
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

La principale criticità dell'intervento è l'alta visibilità dell'area dalla viabilità, pertanto si ritiene necessario produrre uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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 presentazione di progetto unitario 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI RIQUALIFICAZIONE

RQ03a

UTOE n° 3 - Bettolle

LOCALITA': Bisciano

Vista aerea



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

| |
|---|
| L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione interventi per funzioni produttive |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 30.600 mq |
| Volume | |
| SUL | 3.000 mq in aggiunta all'esistente |
| H max/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | In aggiunta alla SUL legittima esistente stimata approssimativamente in 6.000mq sono consentiti: superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in aggiunta all'esistente: mq 2.100 mq per destinazione produttiva e 900mq per media distribuzione. Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. La SUL legittima esistente mantiene la destinazione in essere. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento fino alla Ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. |
| 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. |
| Classificazione del patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia fino alla classe RC2. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | Mantenimento del filare a conifere lungo il lato SE e prevedere l'impianto di formazioni lineari lungo i confini costituite da specie autoctone ed in continuità con gli elementi arborei dei terreni limitrofi |

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.
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.
- 23- Garantire il mantenimento delle tradizionali attività manifatturiere del laterizio, nel rigoroso rispetto dell'ambiente e del conseguente ripristino ambientale delle zone dismesse.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 25- Evitare la formazione di nuovi fronti urbani perseguendo azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.17- Prevedere la ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani
- OS.19- Garantire il mantenimento delle tradizionali attività manifatturiere e sostenere il settore turistico
- OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato
- OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari
- OS.23- Evitare per i nuovi interventi la formazione di nuovi fronti urbani
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

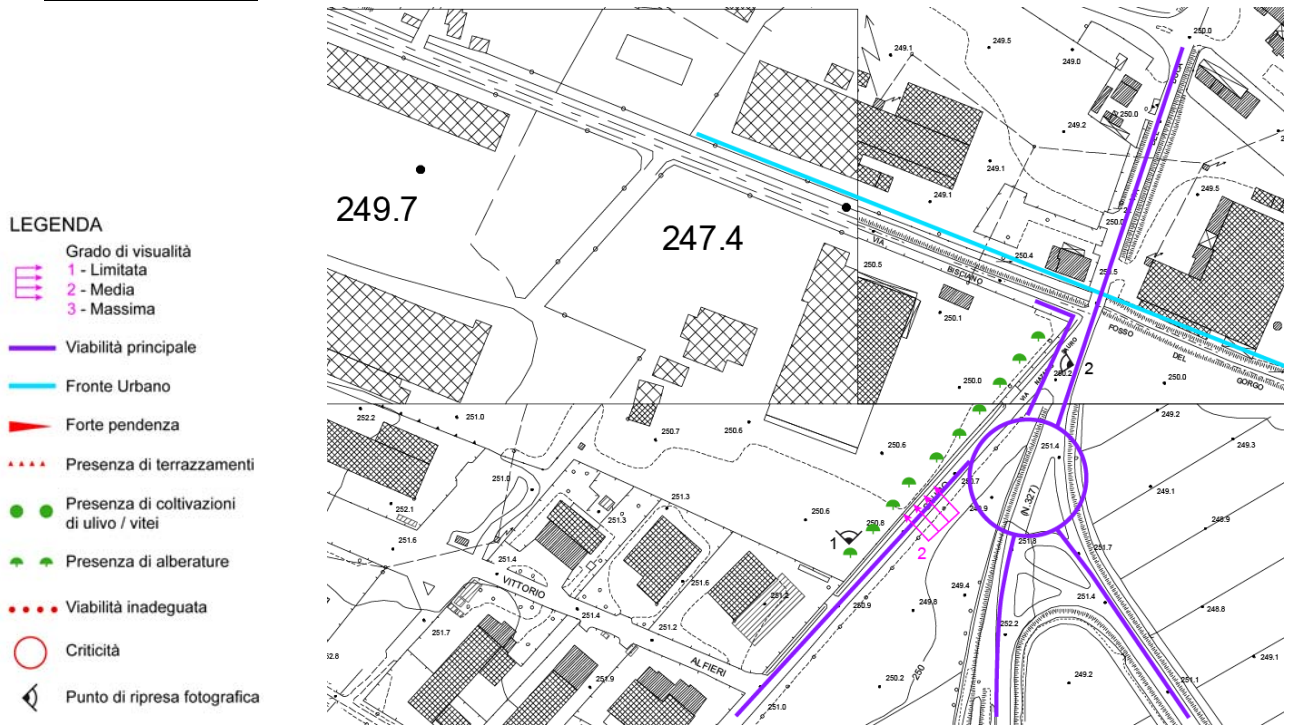
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

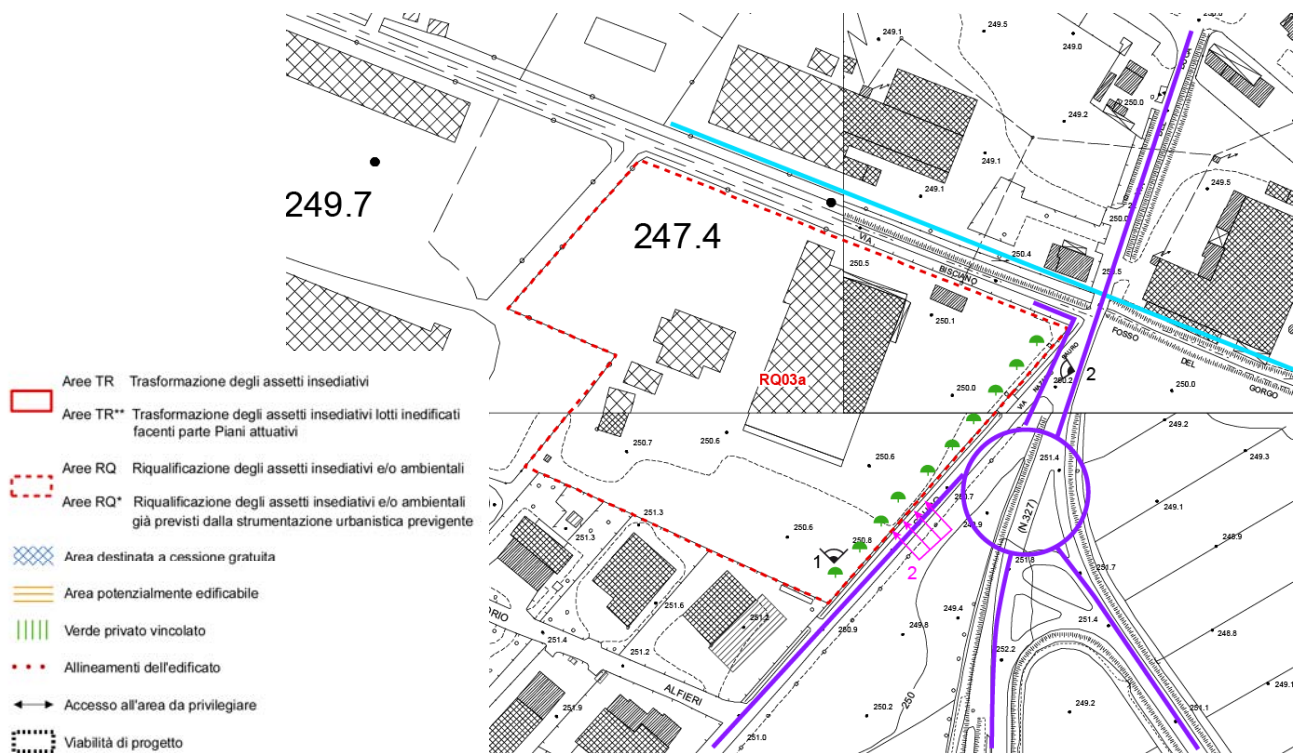
- SU3.2- Potenziamento e qualificazione della rete infrastrutturale
- SU3.3- Riqualificare e recuperare le aree degradate

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**3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento potrebbe essere un'importante occasione per perseguire l'obiettivo di ridefinire il paesaggio urbano privo di regole riconoscibili; si ritiene pertanto necessario produrre uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|--------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ03b* |
| UTOE n° 3 - Bettolle | LOCALITA': Caselle |

Vista aerea



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

L'intervento persegue le seguenti finalità:
 - Realizzazione di commercio all'ingrosso e terziario direzionale

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 13.800 mq |
| Volume | |
| SUL | 350 mq oltre l'esistente |
| Hmax/n° piani | 9 m |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | E' consentita la trasformazione della SUL legittima oltre una quota aggiuntiva di 350mq per destinazioni di commercio all'ingrosso e terziario direzionale. Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. La SUL legittima esistente mantiene la destinazione in essere. E' consentita l'attuazione del piano urbanistico secondo i parametri sotto indicati: Distanza minima tra edifici 10m Distanza minima dalle strade 15m Distanza dai confini esterni all'area di intervento 5 m |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento fino alla nuova costruzione con demolizione dell'edificio esistente nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sull'edificio esistente sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |

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 COERENTI

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.
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.
- 23- Garantire il mantenimento delle tradizionali attività manifatturiere del laterizio, nel rigoroso rispetto dell'ambiente e del conseguente ripristino ambientale delle zone dismesse.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.

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.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

- 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

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

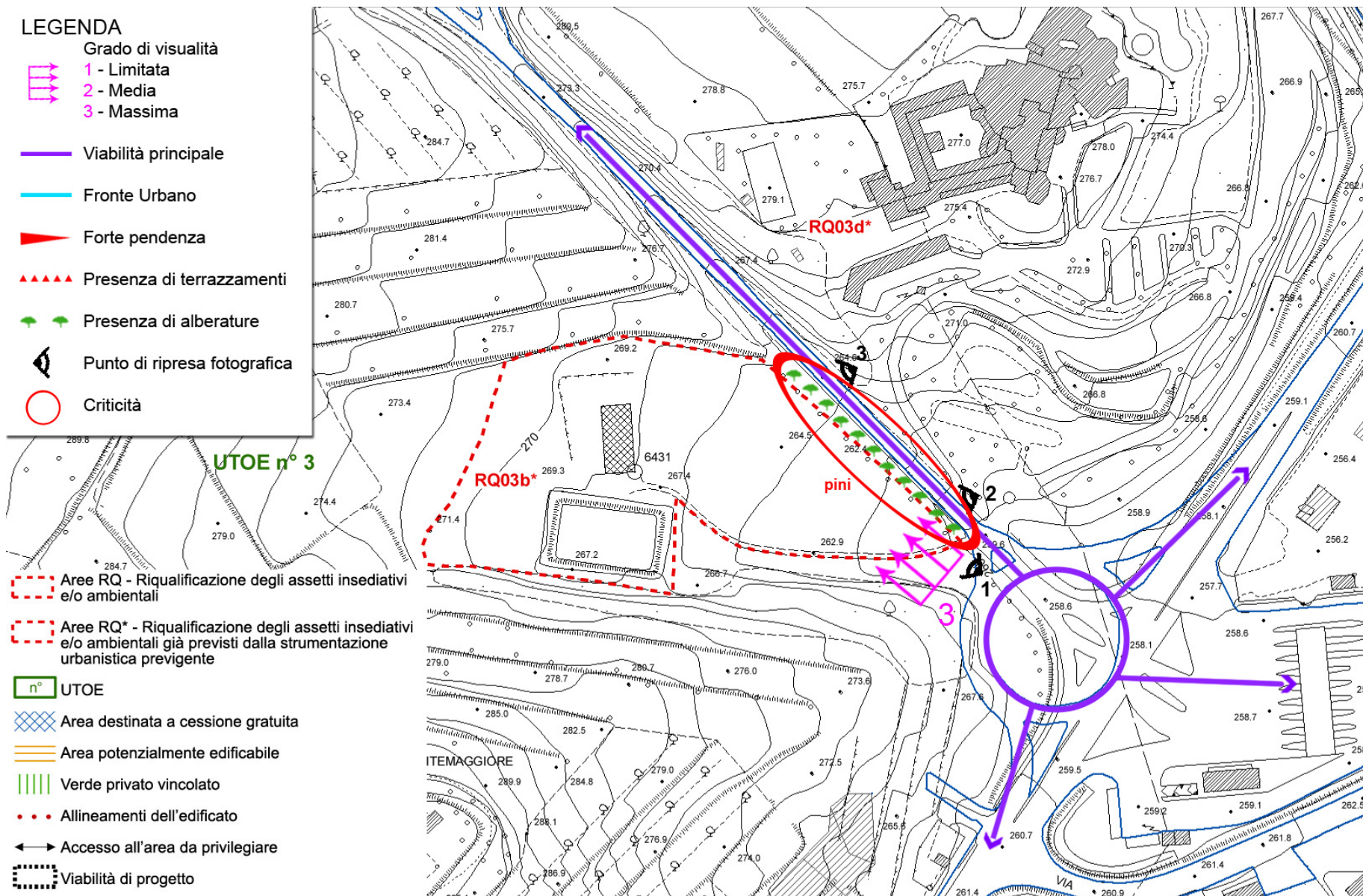
- SU3.4- Riqualificare le attività esistenti in prossimità dello svincolo autostradale per attività direzionali e/o produttive e turistiche

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI (RESIDENZIALE E TURISTICO/RICETTIVO)

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

La principale criticità dell'intervento è costituita dalla vicinanza dell'area RQ03b* al casello autostradale; si ritiene pertanto indispensabile che in sede di presentazione del progetto unitario convenzionato venga prodotto un apposito studio di valutazione dei flussi veicolari prodotti dalle funzioni specifiche che verranno insediate in relazione ai flussi che gravitano sul casello autostradale.

Si ritiene inoltre necessario produrre uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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 presentazione di progetto unitario convenzionato 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.

In caso di parziale interferenza tra le scelte progettuali e la cortina alberata posta lungo il lato nord-est del lotto è fatto obbligo di reperire nell'area di intervento di adeguate zone per il suo spostamento e ripiantumazione. In ogni caso si dovrà cercare di lasciare gli alberi il più possibile nell'attuale collocazione.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ03c |
| 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 le seguenti finalità:

- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento;
- realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 5.600 mq |
| Volume | |
| SUL | 2.800mq |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Superficie utile lorda complessiva massima per funzioni residenziali mq 2.800 di cui 400mq per edilizia con finalità sociali. Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. Qualora la SUL legittima esistente fosse maggiore rispetto al dimensionamento indicato nella scheda assume rilevanza ai fini del prelievo ai sensi dell'art. 2 comma 5. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di Piano di recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento fino alla Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto dei limiti della SUL legittima esistente |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia fino alla categoria RC2. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 26- Perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati.
- 27- Prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica – popolare e/o convenzionata.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.5- Prevedere dispositivi che agevolino la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale
- OS.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.8- Favorire il recupero o la realizzazione di nuovi alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica-popolare e/o convenzionata
- OS.9- Prevedere, nelle aree di recupero e di trasformazione con destinazione residenziale e con SUL maggiore di 2000 mq, il 15% di SUL realizzabile da destinarsi ad edilizia residenziale con finalità sociali
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

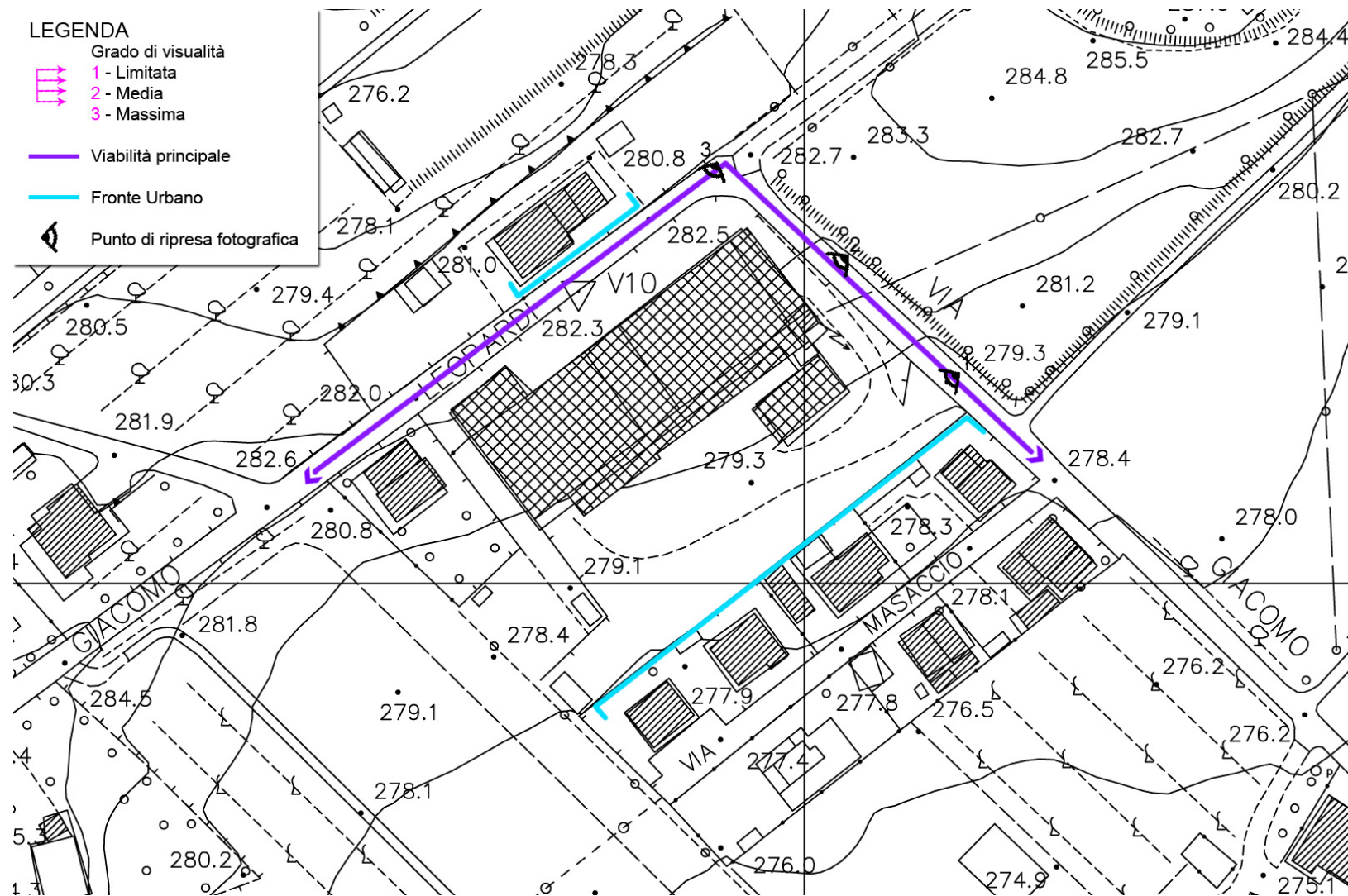
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
-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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE**STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE**

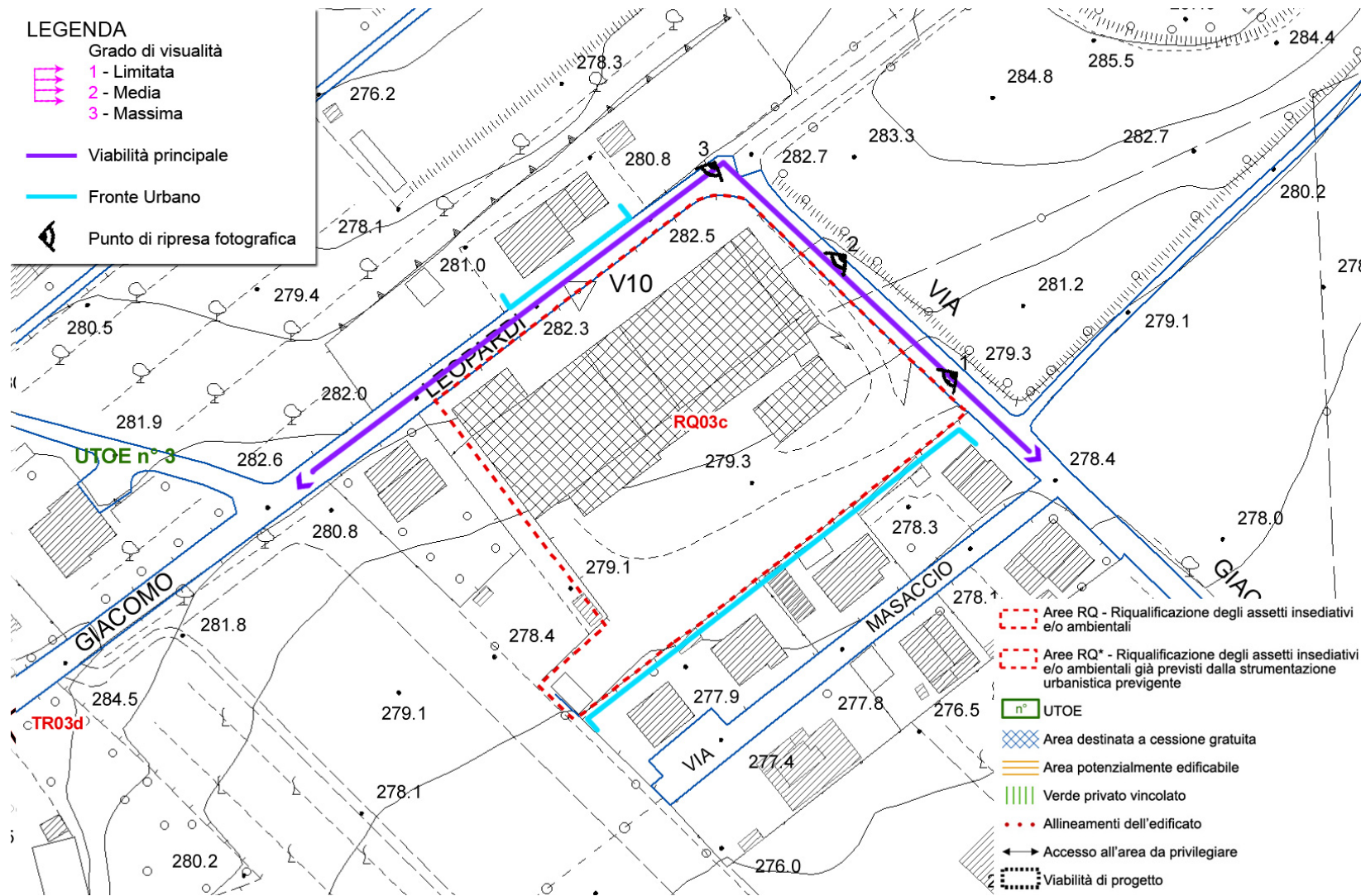
- SU3.1- Rafforzamento funzionale e spaziale della centralità esistente
- SU3.3- Riqualificare e recuperare le aree degradate

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI (RESIDENZIALE E TURISTICO/RICETTIVO)

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 112 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 112 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 16800 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,350 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 63,2 | t/anno |
| Energia elettrica | 115 | MWh |
| Nuovi veicoli | 101 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

Data l'elevata visibilità dell'area, nonché il valore paesaggistico del suo intorno, si ritiene indispensabile in sede di Piano di Recupero, 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 e, se necessario, le 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 Piano di Recupero 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|--|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ03d* |
| UTOE n° 3 - Bettolle | LOCALITA': Apogeo |
| Vista aerea |  |

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

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- Ampliamento della struttura esistente

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 77.170 mq |
| Volume | |
| SUL/n° posti letto | 25 posti letto in aggiunta all'esistente |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | Sul per funzioni turistico-ricettiva in ampliamento alla struttura esistente mq 750 di cui 250 mq in un corpo staccato. Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo. La SUL legittima esistente mantiene la destinazione in essere. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Per l'attuazione dell'intervento è consentito un intervento di nuova edificazione e/o di addizione volumetrica degli edifici esistenti nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | E' fatto obbligo di preservare le alberature presenti |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia fino alla categoria RC2. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. |

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.
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti abitativi

- 24- Dare priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

- 40- Contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa.

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.19- Garantire il mantenimento delle tradizionali attività manifatturiere e sostenere il settore turistico
- OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari
- OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- SU3.4- Riqualificare le attività esistenti in prossimità dello svincolo autostradale per attività direzionali e/o produttive e turistiche

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

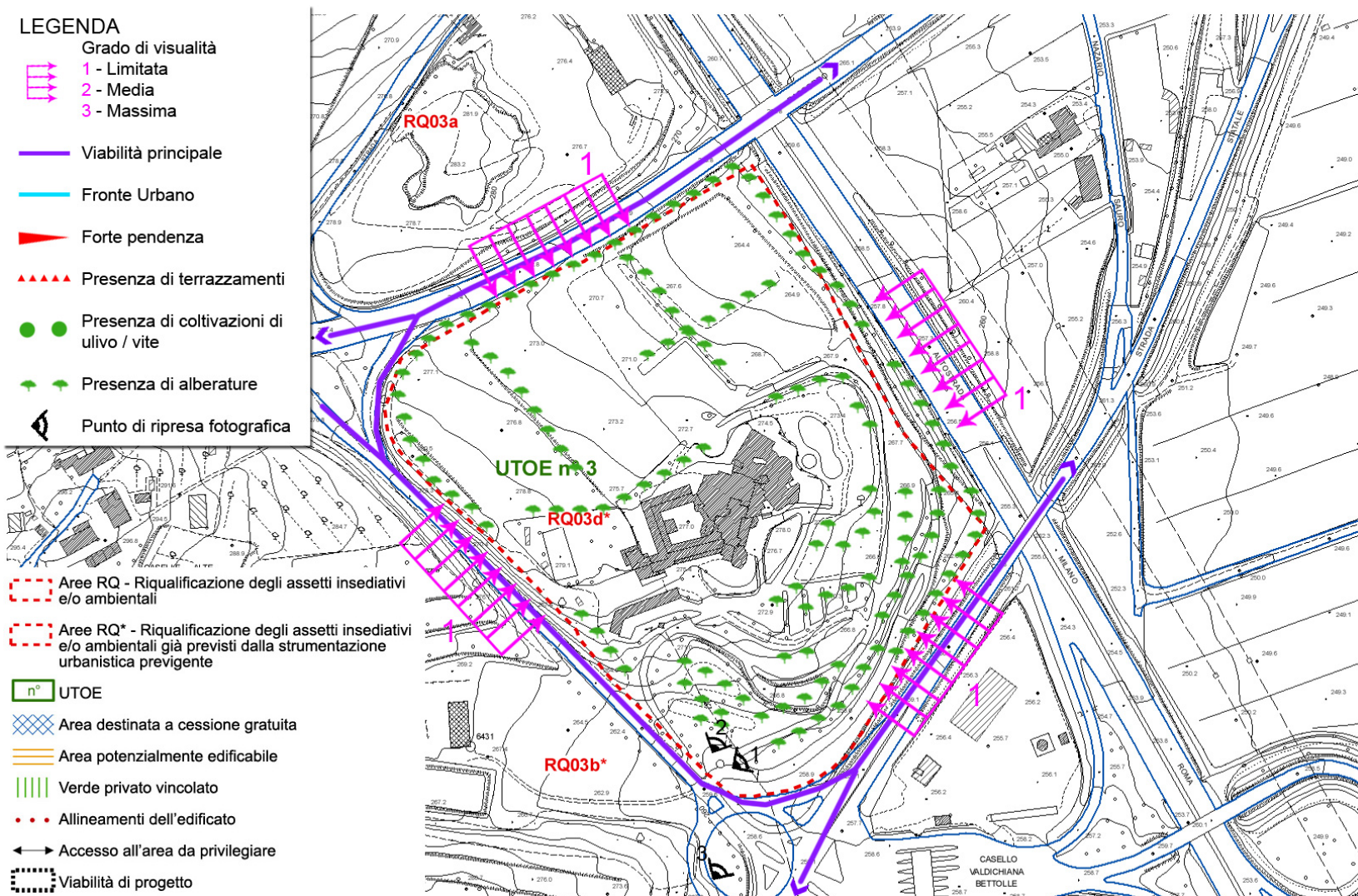
2.1 ANALISI DELL'AREA

LEGENDA

- Grado di visualità
- 1 - Limitata
 - 2 - Media
 - 3 - Massima
- Viabilità principale
- Fronte Urbano
- Forte pendenza
- Presenza di terrazzamenti
- Presenza di coltivazioni di ulivo / vite
- Presenza di alberature
- Punto di ripresa fotografica



2.2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Posti letto | 25 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 25 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 3750 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,078 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 14,1 | t/anno |
| Energia elettrica | 25,7 | MWh |
| Nuovi veicoli | 23 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|---------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR03a |
| UTOE n° 3 - Bettolle | LOCALITA': La Ceppa |

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 riqualificazione 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 di edilizia residenziale e di edilizia residenziale con finalità sociale;
- parcheggio pubblico;
- completamento della strada di collegamento tra via Siena e via Montefoschi e via Che Guevara.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 23.465 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,12 |
| SUL | 2.815 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 edilizia residenziale 2.815 mq di cui 420 mq per edilizia residenziale con finalità sociali. Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata |
| Disposizioni particolari | Ai fini della realizzazione dell'intervento la presente area di trasformazione costituisce un unico comparto che in sede di pianificazione attuativo può essere suddiviso in due Umi come da schema contenuto nella scheda. |
| 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: - completamento della strada di collegamento tra via Siena con via Montefoschi e via Che Guevara come da schema grafico allegato |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Favorire visuali di apertura tra urbano ed extraurbano • 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 • Barriera verde lungo la nuova viabilità |

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

26- Perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati.

27- Prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica – popolare e/o convenzionata.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.

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.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici

OS.5- Prevedere dispositivi che agevolino la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale

OS.8- Favorire il recupero o la realizzazione di nuovi alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica-popolare e/o convenzionata

OS.9- Prevedere, nelle aree di recupero e di trasformazione con destinazione residenziale e con SUL maggiore di 2000 mq, il 15% di SUL realizzabile da destinarsi ad edilizia residenziale con finalità sociali

OS.17- Prevedere la ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani

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

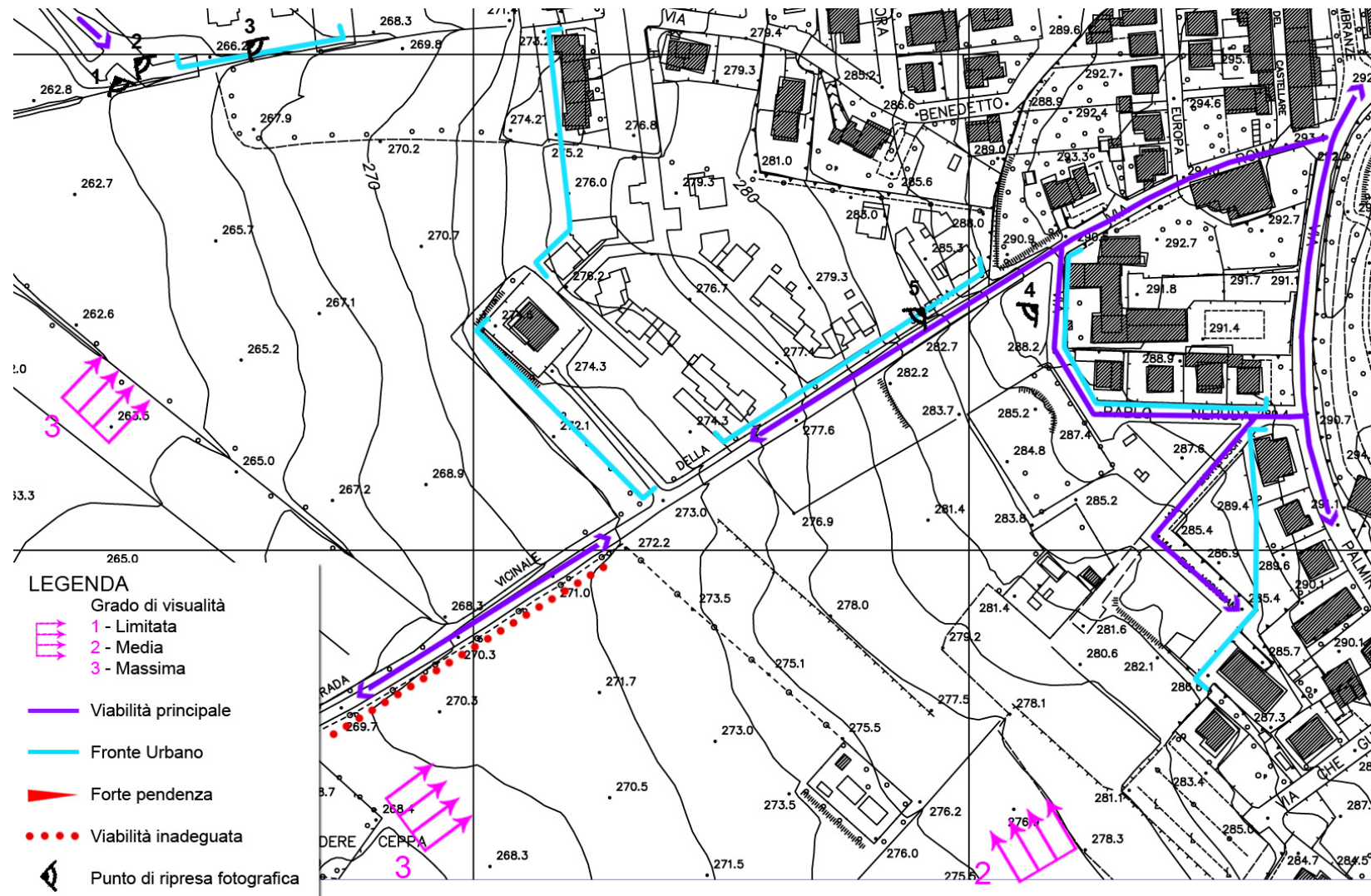
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

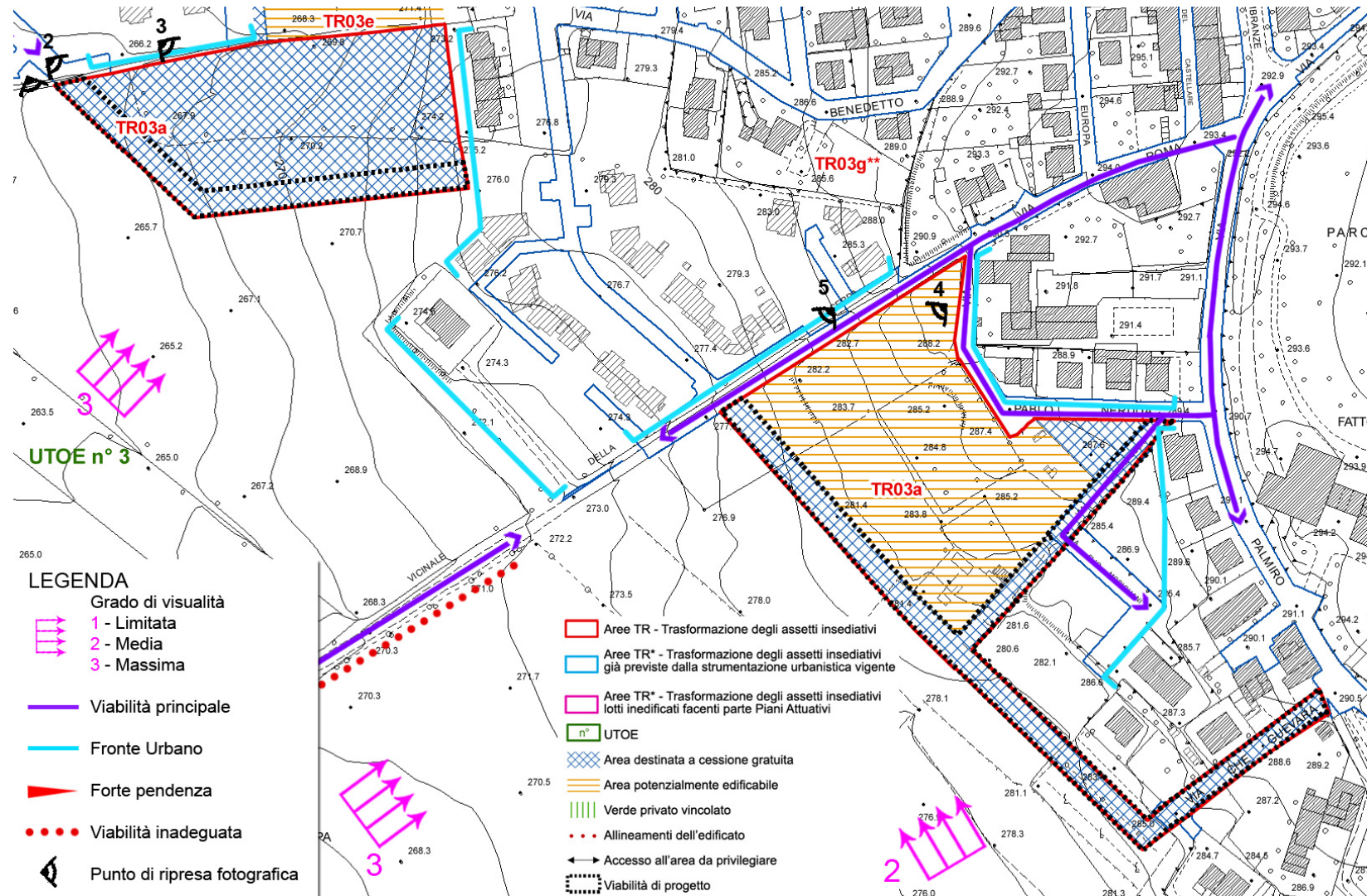
SU3.2- Razionalizzare la viabilità e la mobilità, anche a drenaggio del carico urbanistico indotto degli interventi di recupero

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

2.1 ANALISI DELL'AREA



2.2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI



- LEGENDA**
- Grado di visibilità
 - 1 - Limitata
 - 2 - Media
 - 3 - Massima
 - Viabilità principale
 - Fronte Urbano
 - Forte pendenza
 - Viabilità inadeguata
 - Punto di ripresa fotografica

- Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree TR* - Trasformazione degli assetti insediativi già previste dalla strumentazione urbanistica vigente
- Aree TR* - Trasformazione degli assetti insediativi lotti ineditati facenti parte Piani Attuativi
- n° UTOE
- Area destinata a cessione gratuita
- Area potenzialmente edificabile
- Verde privato vincolato
- Allineamenti dell'edificato
- Accesso all'area da privilegiare
- Viabilità di progetto

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 113 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 113 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 16950 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,353 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 63,7 | t/anno |
| Energia elettrica | 116 | MWh |
| Nuovi veicoli | 102 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento porta alla formazione di un nuovo fronte urbano pertanto si prescrive di collocare i fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità di progetto e di prevedere aree a verde lungo il prospetto tergale dei nuovi edifici.

Si ritiene inoltre necessario produrre, in sede di Piano Attuativo, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

Si prescrive inoltre di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali;
- prevedere, in fase di progettazione, l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata;
- prevedere 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;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- realizzare parcheggi e piazzali deve 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;
- prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE

TR03b

UTOE n° 3 - Bettolle

LOCALITA': via Cassia

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 riorganizzazione e ridefinizione del limite urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

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

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 5.017 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,15 |
| SUL | 750 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 edilizia residenziale 750 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Aree a cessione gratuita come da indicazione di massima contenuta alla scheda grafica allegata. |
| Disposizioni particolari | L'edificio deve rispettare gli allineamenti contenuti nella scheda. |
| 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 con relativa strada di accesso da via Cassia |
| 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 • Conservare le zone a verde esistenti, compatibilmente con gli interventi di trasformazione previsti, attorno alle quali andranno progettate le nuove aree verdi urbane. Nel caso ciò non fosse possibile, la progettazione del nuovo verde sarà fatta prevedendo la compensazione di quello eliminato, ovvero la messa a dimora di elementi vegetali almeno per quantità e tipologia (individui arborei/arbustivi) uguali a quelli preesistenti. • Favorire la continuità del reticolo verde minore con le zone a verde privato adiacenti, mantenendo l'orientamento degli elementi preesistenti • Favorire l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone • Mantenimento del profilo planoaltimetrico della pendice allo scopo di preservare i terrazzamenti/cigionamenti esistenti in questa area |

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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

- 42- Mantenimento dell'identità morfologica dell'area collinare.
- 48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

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

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI**OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE**

- OS.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

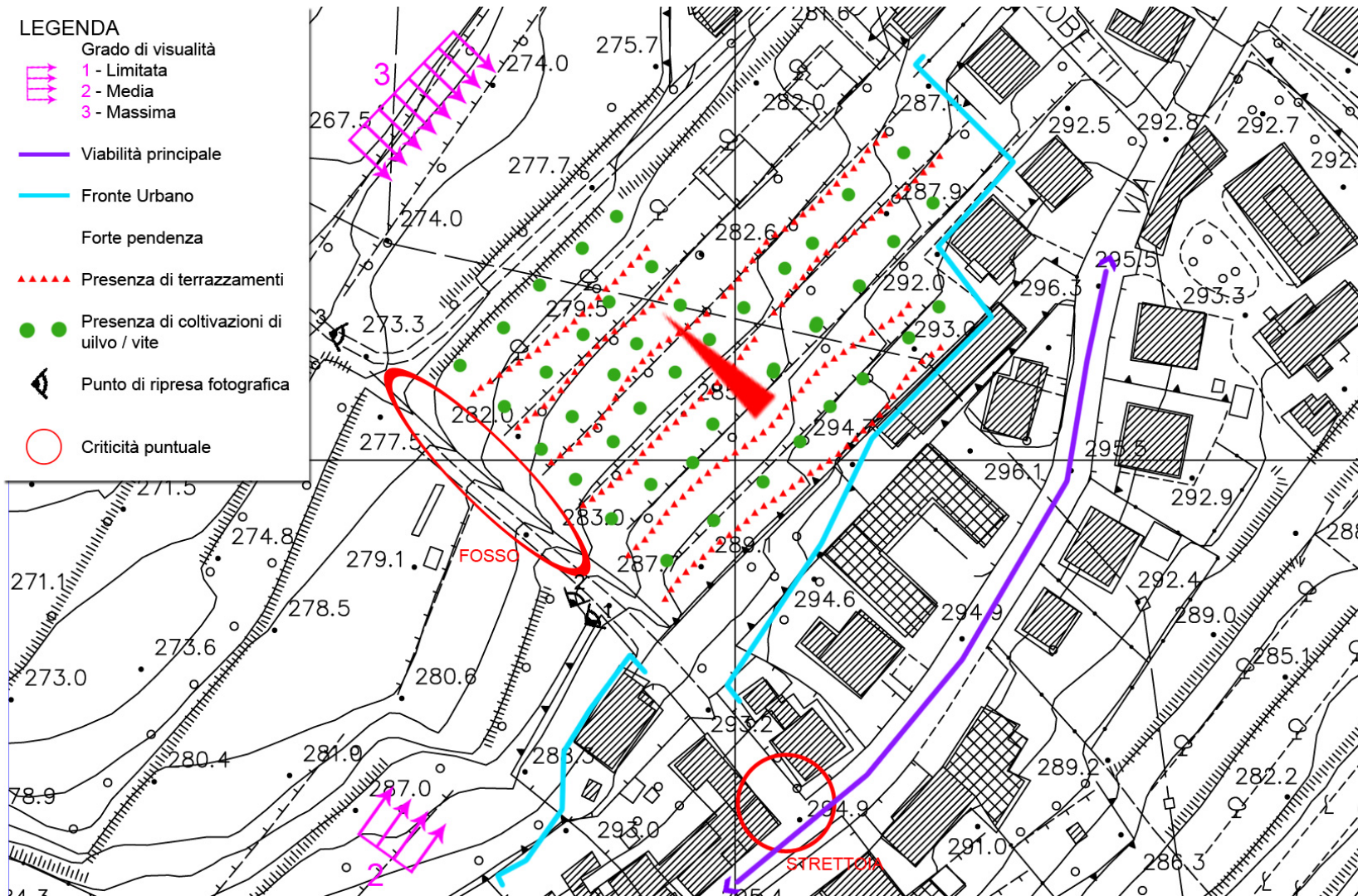
- OS.2- Tutela dei varchi residui
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di 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**STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE**

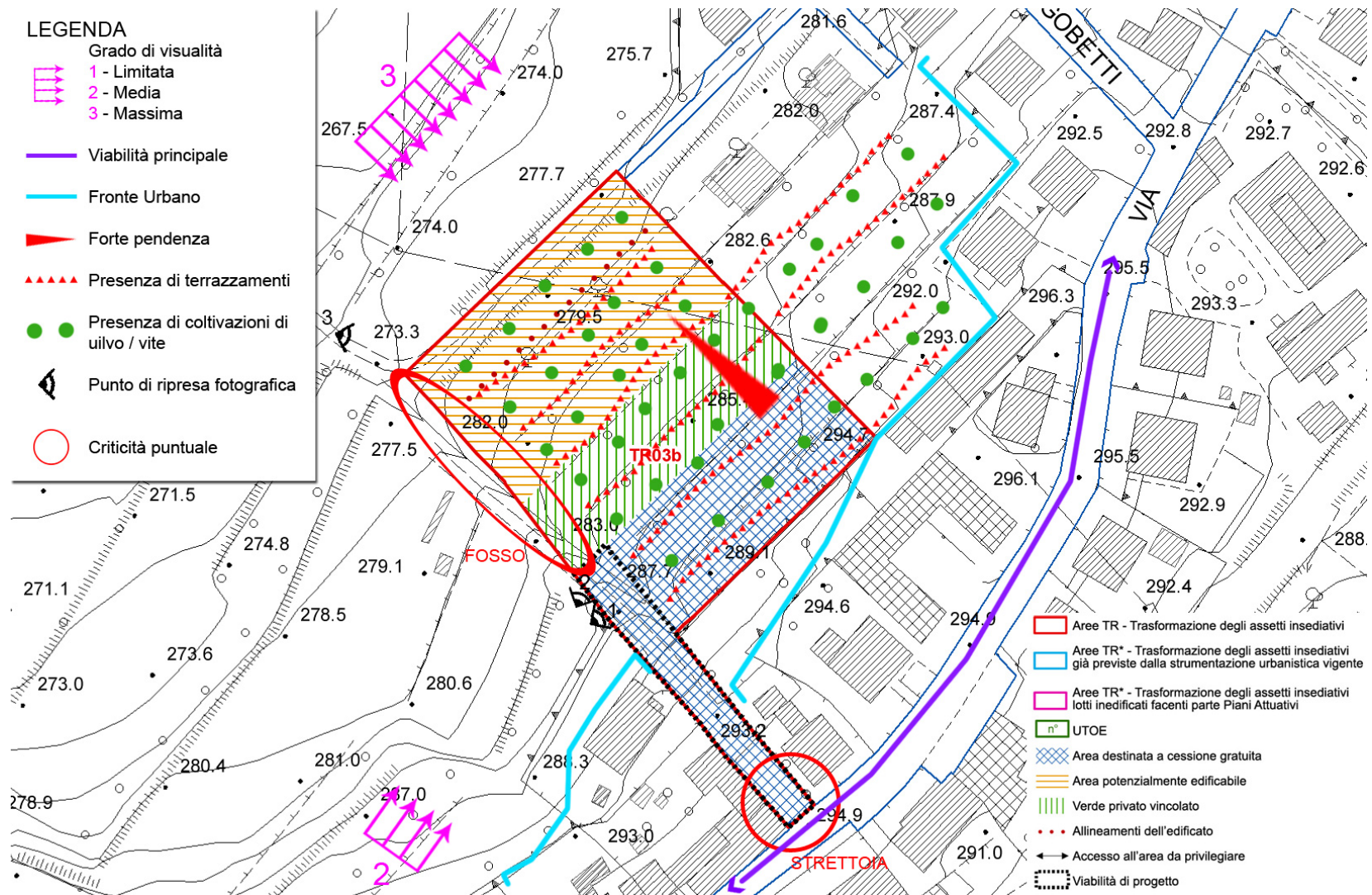
- SU3.1- Rafforzamento funzionale e spaziale della centralità esistente

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 30 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 30 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 4500 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,094 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 16,9 | t/anno |
| Energia elettrica | 30,8 | MWh |
| Nuovi veicoli | 27 | n. |

4. MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

Con l'intervento proposto, si prosegue l'edificazione per episodi edilizi residenziali che vanno ad occupare lembi territoriali di valore paesaggistico. Si ritiene pertanto che sia necessario dimostrarne la qualità. Data l'elevata panoramicità e intervisibilità 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 anche le condizioni orografiche ed il carattere più rurale che urbano 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|--------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR03c |
| UTOE n° 3 - Bettolle | LOCALITA': via del Gorgo |

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 sviluppo economico e sociale del contesto in cui si colloca, attraverso la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, al fine di ottenere le seguenti finalità:

- realizzazione di nuovi assetti insediativi a destinazione produttiva.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 41.260 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,30 |
| SUL | 12.380mq |
| 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 produttive 12.380 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | |
| Disposizioni particolari | |
| 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: <ul style="list-style-type: none"> - il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture stradali di accesso all'area al fine di contenere l'impatto dell'attività del Polo Intermodale sulla mobilità locale esistente (collegamento stradale); - parcheggio pubblico |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Favorire l'inserimento di piante arboree/arbustive autoctone lungo la viabilità • Potenziare e/o mantenere le formazioni lineari esistenti. Nel caso ciò non fosse possibile applicare il principio della compensazione |

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.
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

Aspetti produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

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.
- 31- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.17- Prevedere la ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta
- OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato
- OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

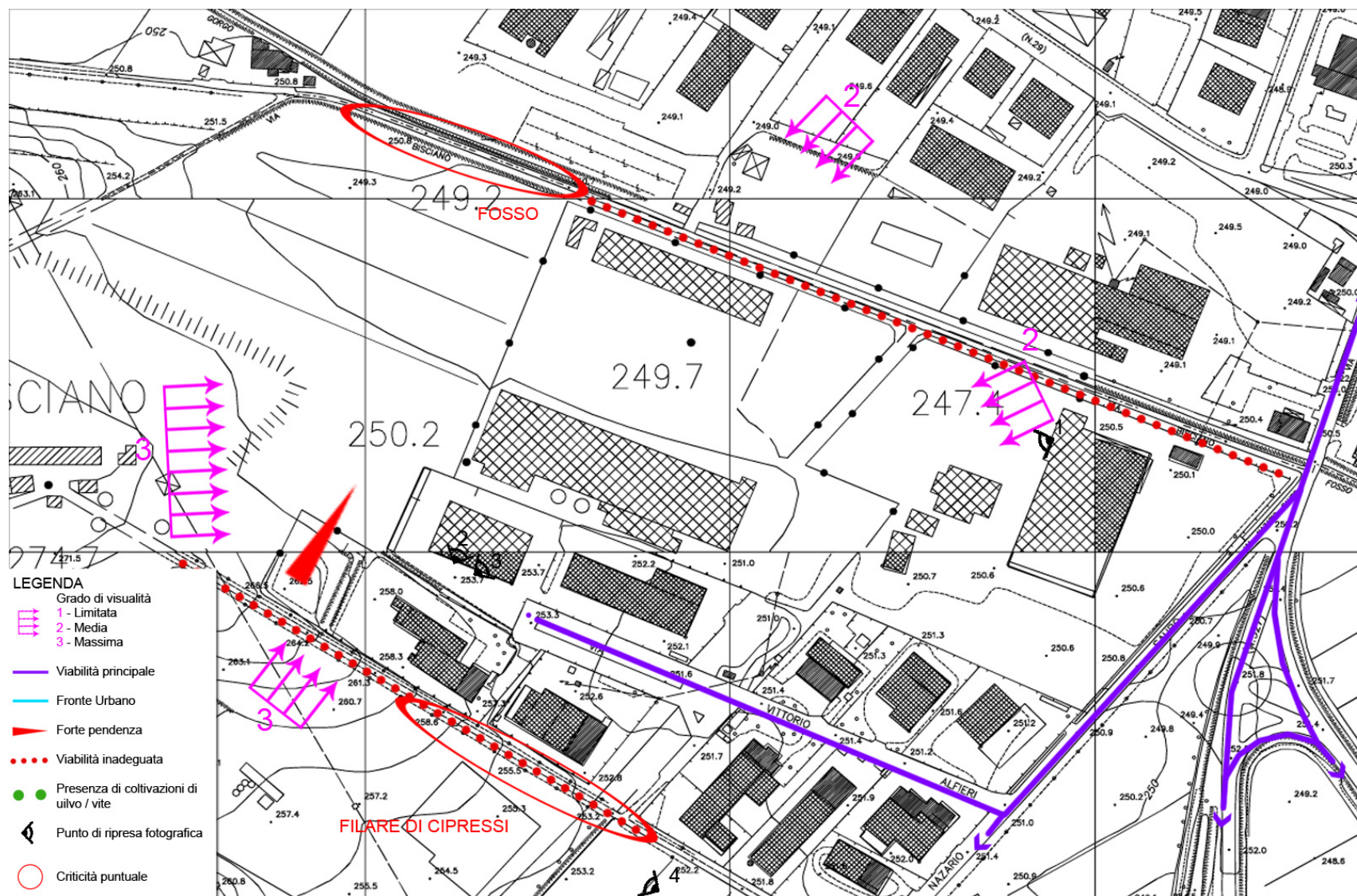
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

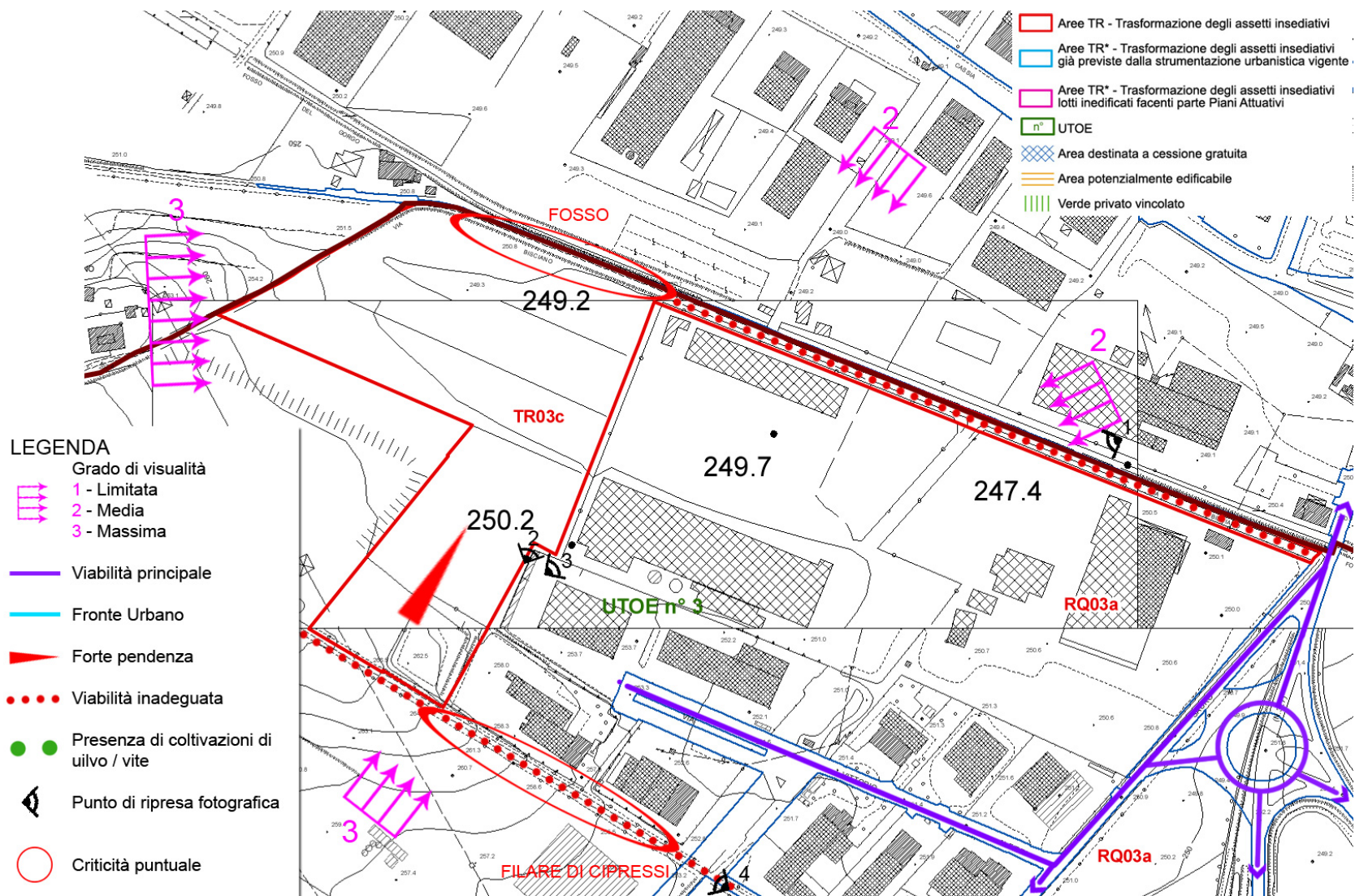
- SU3.4- Riquilibrare le attività esistenti in prossimità dello svincolo autostradale per attività direzionali e/o produttive e turistiche

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



Foto n. 3



Foto n. 4

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un'area con un'alta visibilità pertanto si ritiene necessario produrre, in sede di Piano Attuativo, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.

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

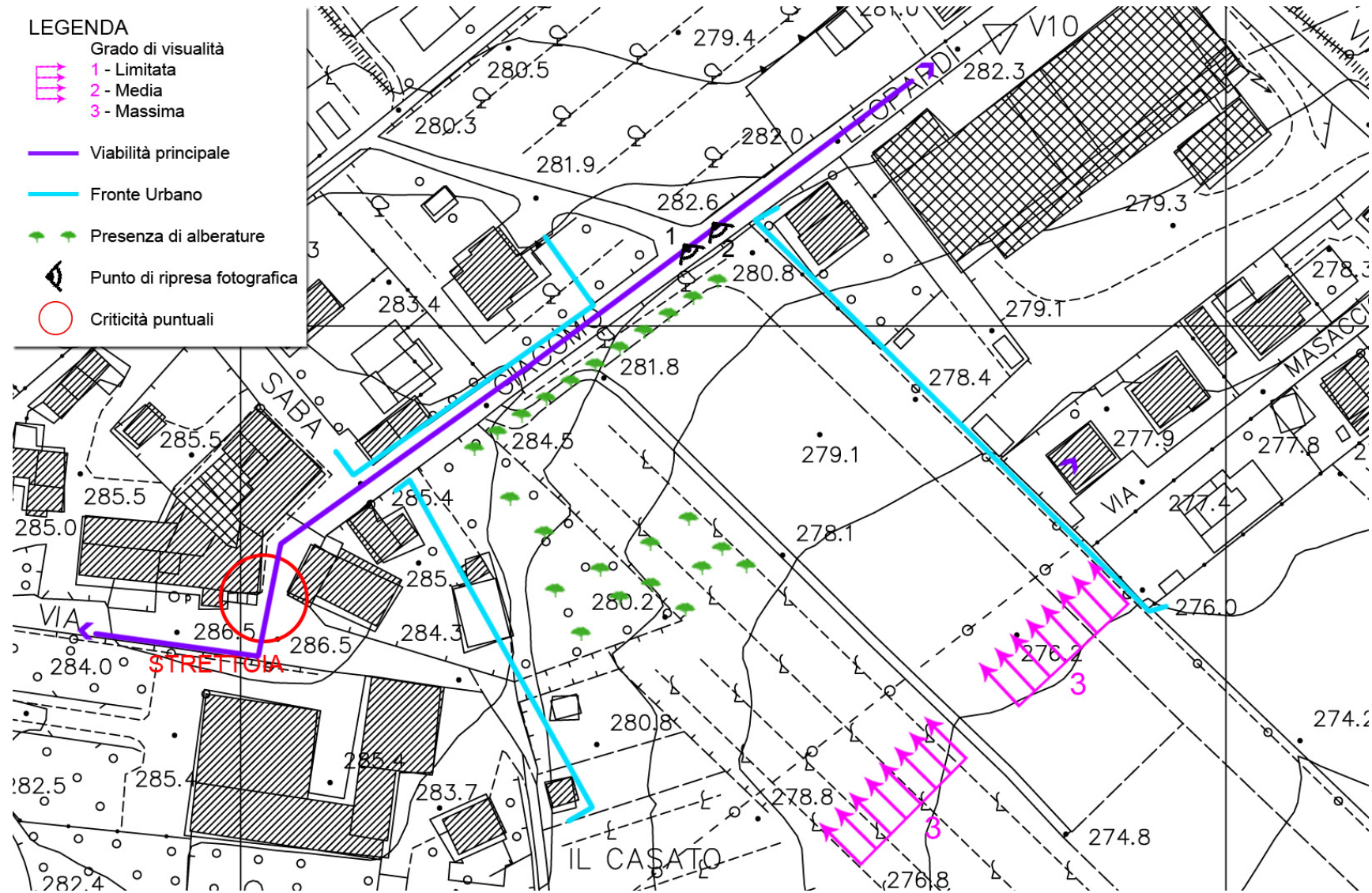
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

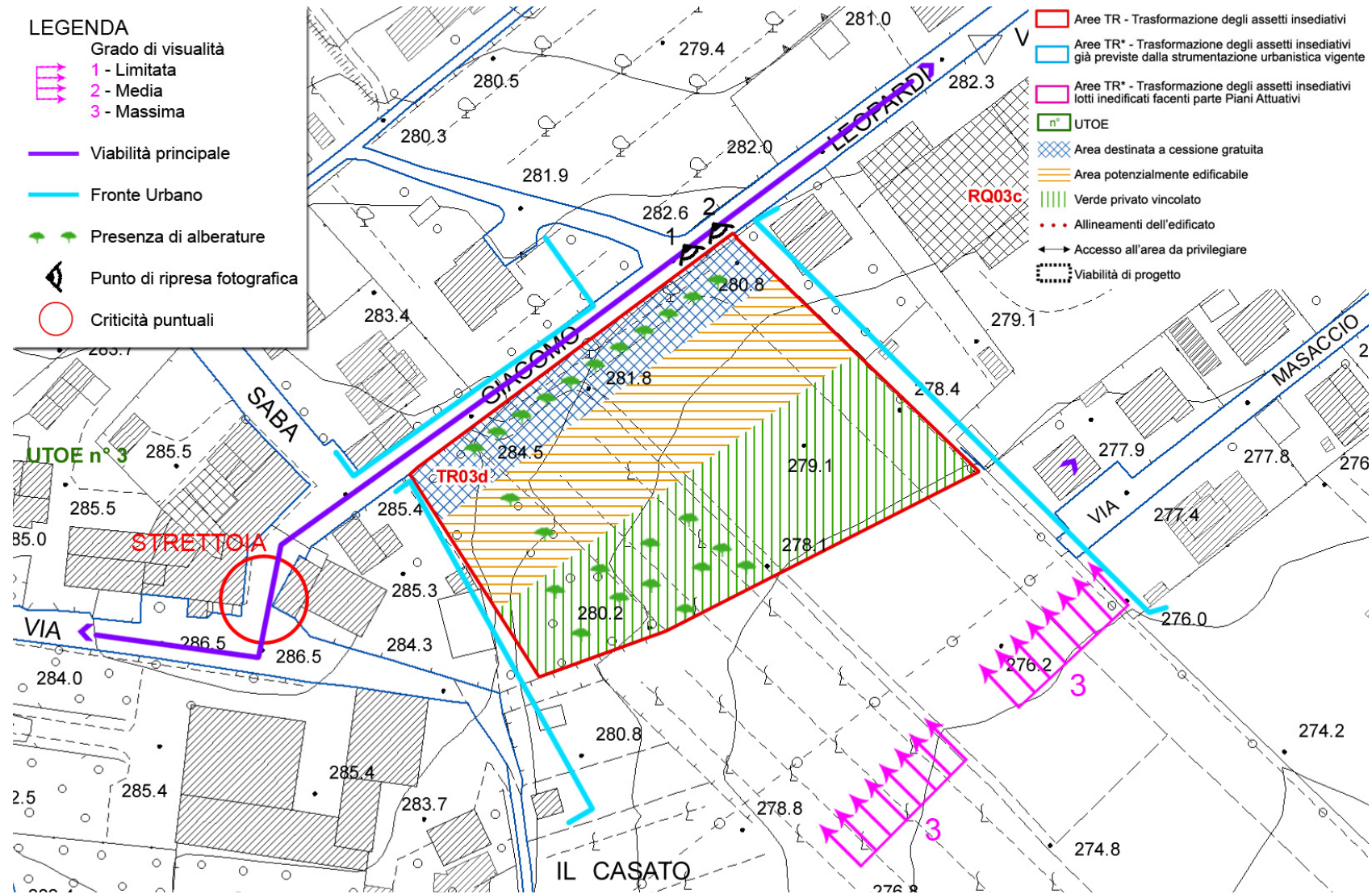
- SU3.1- Rafforzamento funzionale e spaziale della centralità esistente

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.

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE

TR03e

UTOE n° 3 - Bettolle

LOCALITA': via Dalla Chiesa

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 | 7.823 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,15 |
| SUL | 1.170mq |
| 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 1.170 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. 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: - viabilità di collegamento tra via dalla Chiesa e via Ravenna |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione. |
| 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 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.
- 3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.
- 4- Garantire una accessibilità coerente con i principi di qualificazione.

Aspetti infrastrutturali

- 11- Migliorare la mobilità all'interno dei centri urbani e nella fascia extra-urbana.

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 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.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici
- OS.5- Prevedere dispositivi che agevolino la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale
- OS.8- Favorire il recupero o la realizzazione di nuovi alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica-popolare e/o convenzionata
- OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

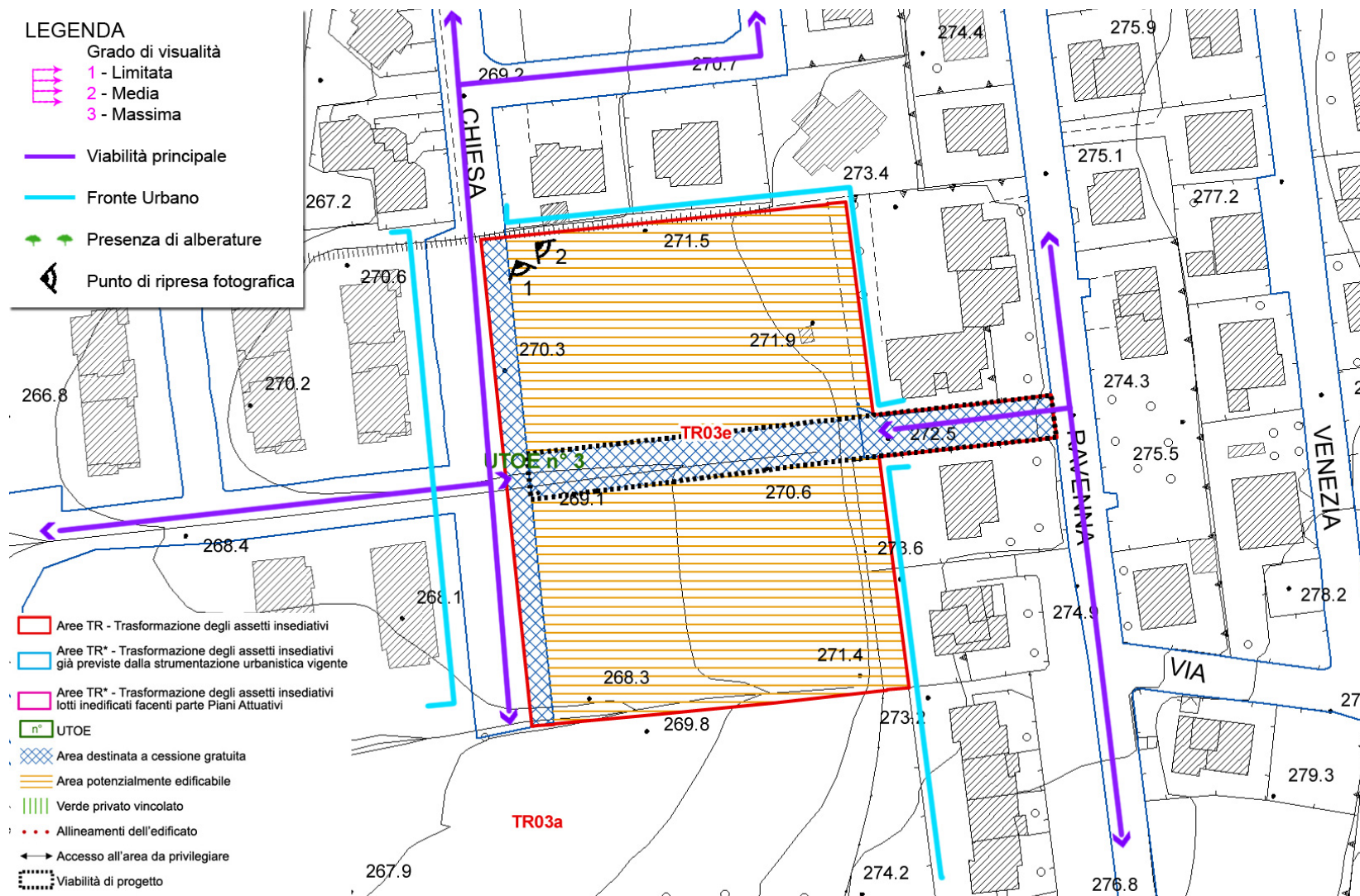
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
-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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

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

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 | 47 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 47 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 7050 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,147 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 26,5 | t/anno |
| Energia elettrica | 48,2 | MWh |
| Nuovi veicoli | 42 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.
- Prevedere 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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

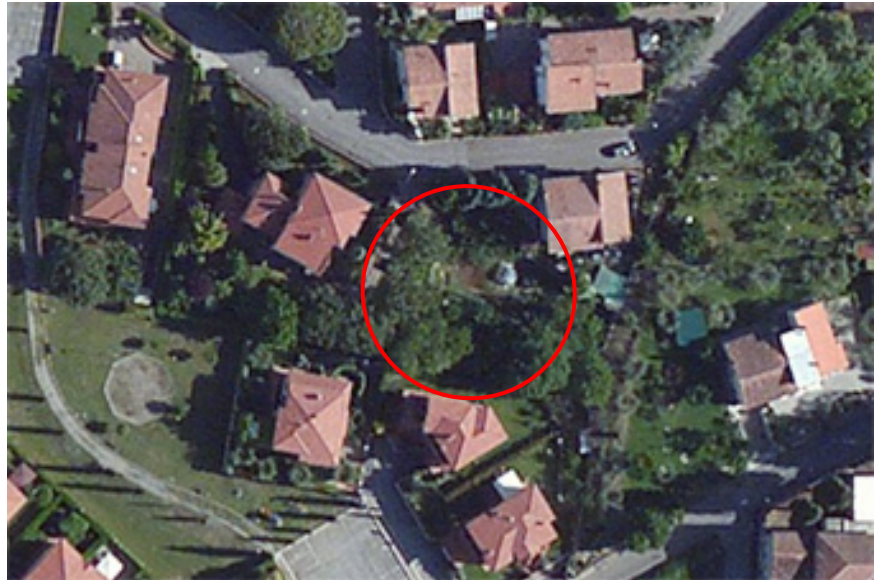
AREA DI TRASFORMAZIONE

TR03g**

UTOE n° 3 - Bettolle

LOCALITA': via Benedetto Croce

Vista aerea



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

L'intervento persegue l'obiettivo di completamento del tessuto residenziale definito dalla previgente strumentazione urbanistica, di cui recupera i limiti edificatori. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di edilizia residenziale.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 887 mq |
| Parametri urbanistici | Dt= 150 ab/ha It=1,5 mc/mq Asp=27% If=2 K=25% Altezza massima =8,50 m Altezza minima =4,00 m Distacco minimo dai confine = 5,00 m Distacco minimo tra gli edifici = 10,00 m Distacco minimo dal filo strada = 3,00 m |
| SUL | volume da realizzare 1.488 mc superficie da realizzare 550 mq |
| Hmax/n° piani | 2 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 edilizia residenziale 550 mq |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Trattasi di un'area ricompresa di un pregresso piano attuativo per il resto integralmente realizzato. Si ritiene opportuno quindi consentire il completamento dello stesso, le cui volumetrie sono state peraltro integralmente computate nella quantificazione del patrimonio edilizio presente. Rimangono valide le NTA del Piano di Lottizzazione |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria della viabilità di accesso e delle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione. |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Favorire la continuità del reticolo verde con le zone a verde adiacenti |

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 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.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

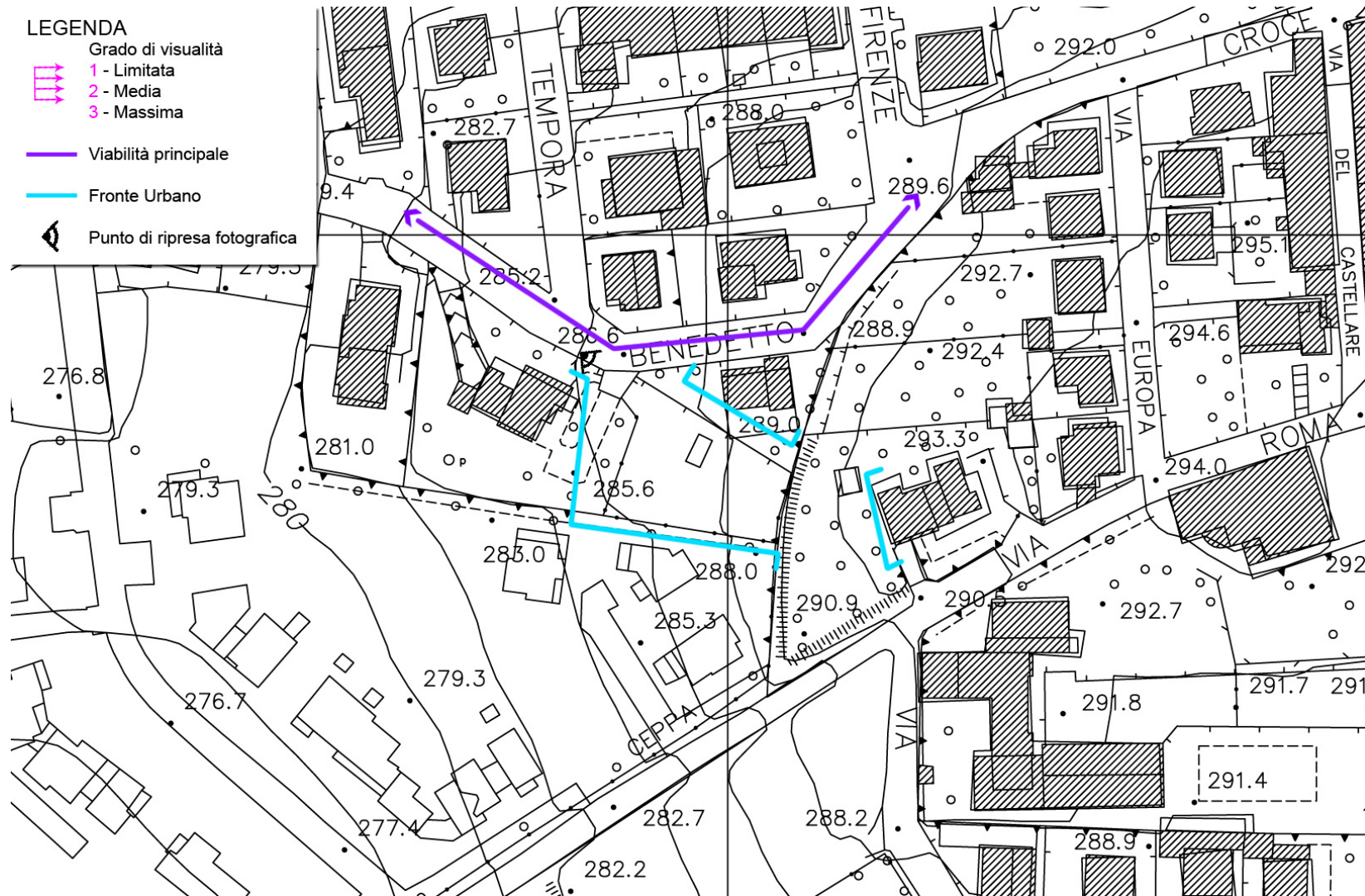
OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

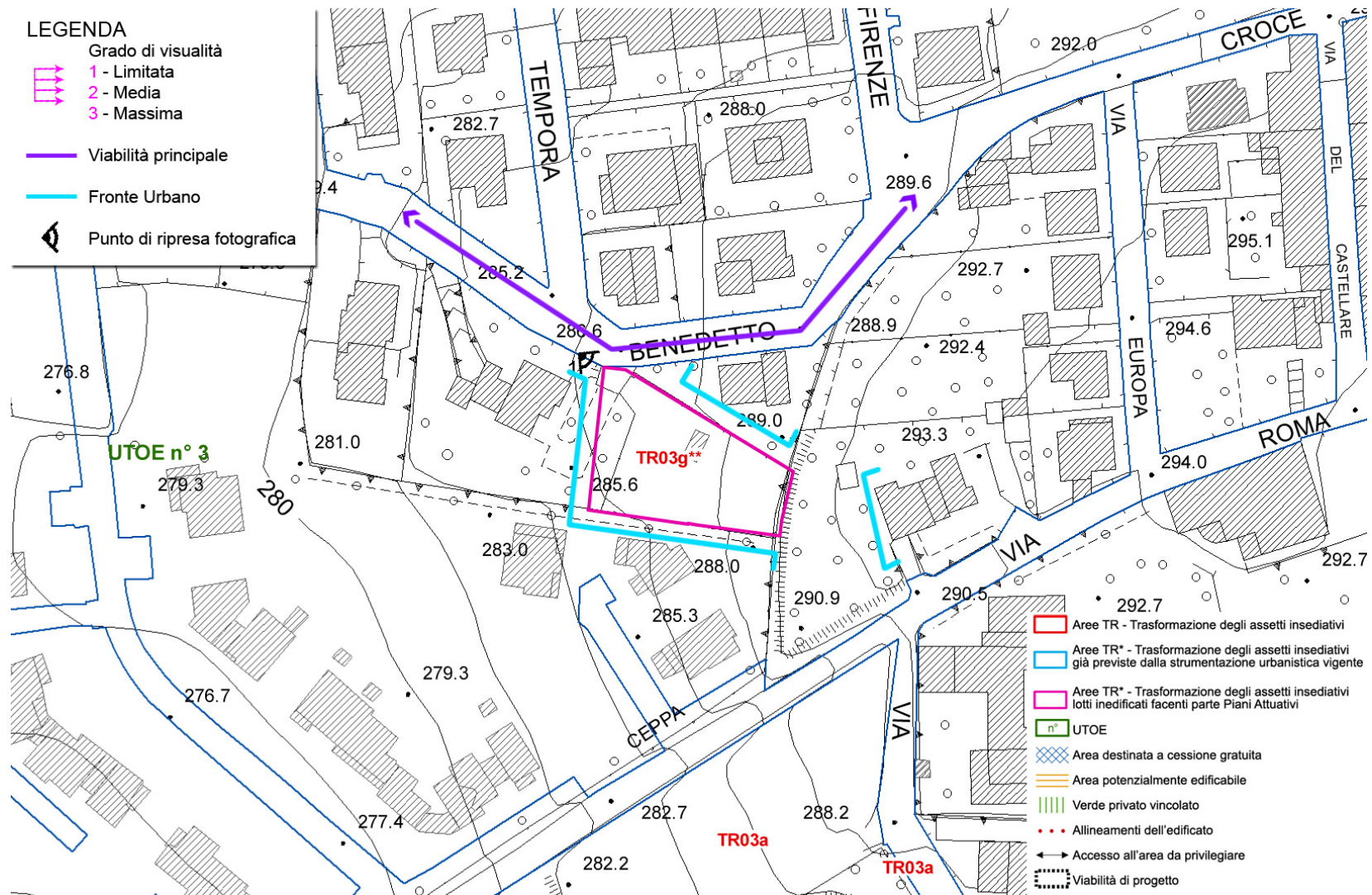
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

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

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 22 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 22 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 3300 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,069 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 12,4 | t/anno |
| Energia elettrica | 22,6 | MWh |
| Nuovi veicoli | 20 | n. |

4. MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|------------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR03h** |
| UTOE n° 3 - Bettolle | LOCALITA': via Gagarin |

Vista aerea



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

L'intervento persegue l'obiettivo di completamento del tessuto residenziale definito dalla previgente strumentazione urbanistica, di cui recupera i limiti edificatori.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 883 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | |
| SUL | volume da realizzare 540 mc superficie da realizzare 200 mq |
| Hmax/n° piani | 2 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 edilizia residenziale 200 mq |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Trattasi di un'area ricompresa di un pregresso piano attuativo per il resto integralmente realizzato. Si ritiene opportuno quindi consentire il completamento dello stesso, le cui volumetrie sono state peraltro integralmente computate nella quantificazione del patrimonio edilizio presente. Rimangono valide le NTA del Piano di Lottizzazione |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria della viabilità di accesso e delle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Favorire la continuità del reticolo verde con le zone a verde privato adiacenti • Utilizzare 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.

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.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Foto n. 2

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 8 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 8 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 1200 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,025 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 4,5 | t/anno |
| Energia elettrica | 8,2 | MWh |
| Nuovi veicoli | 7 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|-----------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR03i |
| UTOE n° 3 - Bettolle | LOCALITA': Bisciano 2 |

Vista aerea



(fonte: Bing Mappe, www.bing.com/maps)

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

| |
|---|
| L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione interventi per funzioni produttive |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 21.900 mq |
| Indice di Utilizzazione Fondiaria | 0,30 |
| SUL | 6.500 mq |
| H max/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 produttive 5.600 mq e 900mq per media distribuzione. Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | |
| 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: - Realizzazione viabilità di collegamento come individuato nella scheda grafica allegata |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | |

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 produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato
- OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

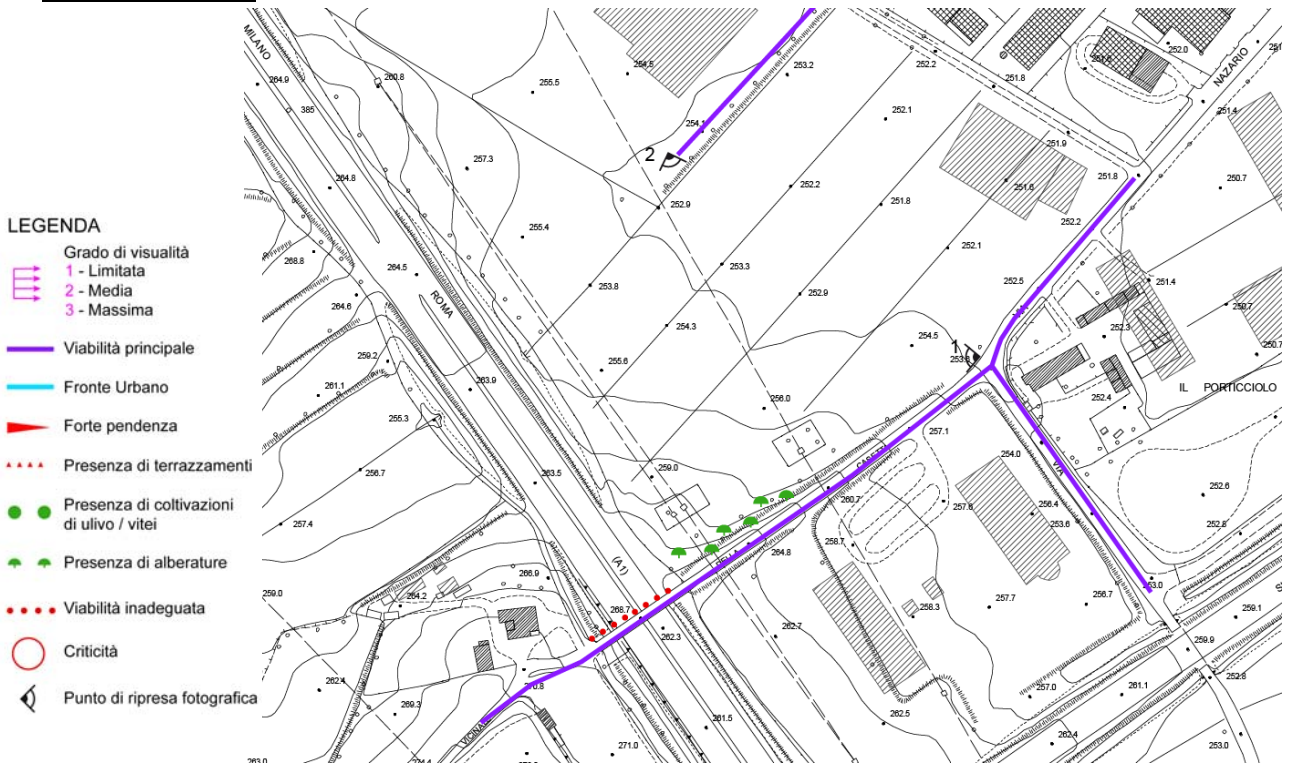
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
-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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

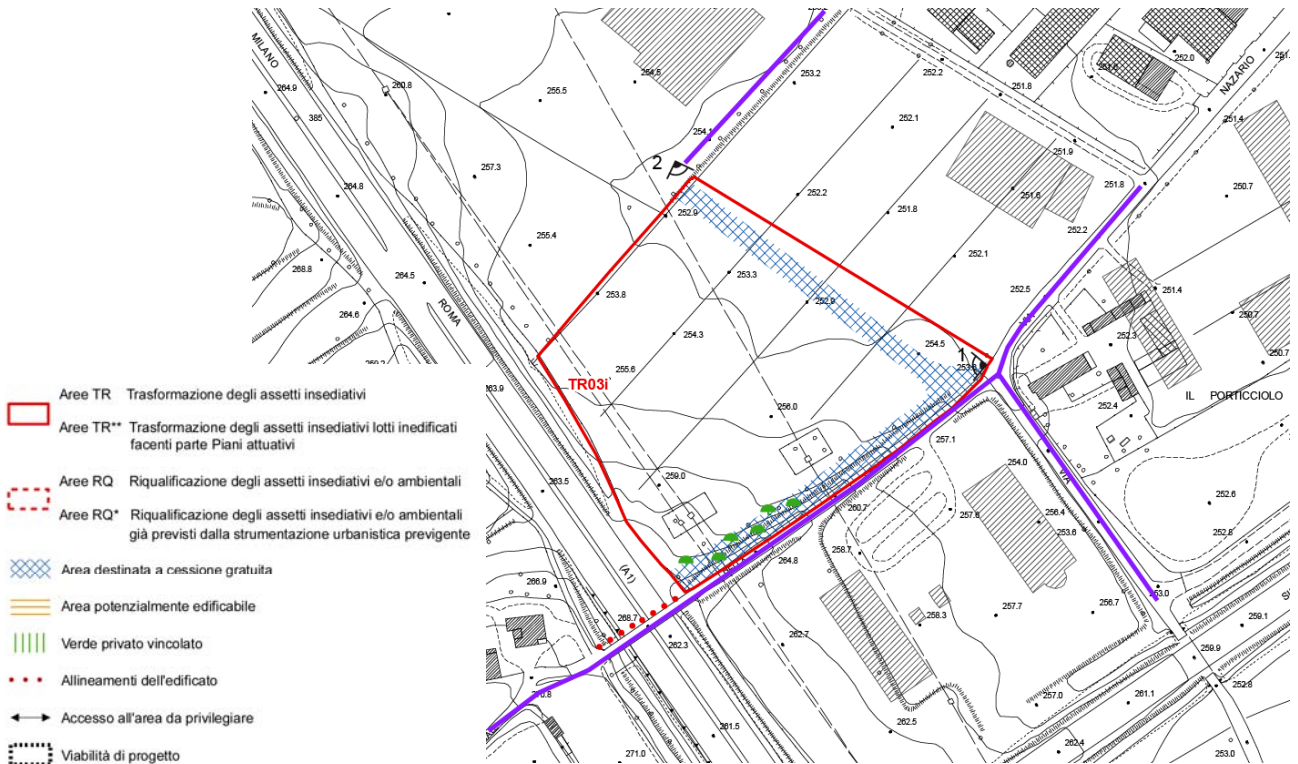
- SU3.3- Riqualificare e recuperare le aree degradate
- SU3.4- Riqualificare le attività esistenti in prossimità dello svincolo autostradale per attività direzionali e/o produttive e turistiche

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
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)



Foto n. 2
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento potrebbe essere un'importante occasione per perseguire l'obiettivo di ridefinire il paesaggio urbano privo di regole riconoscibili; si ritiene pertanto necessario produrre uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE

TR03I

UTOE n° 3 - Bettolle

LOCALITA': Bisciano 3

Vista aerea



(fonte: Bing Mappe, www.bing.com/maps)

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

| |
|---|
| L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione interventi per funzioni produttive |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 23.200 mq |
| Indice di Utilizzazione Fondiaria | 0,30 |
| SUL | 7.000 mq |
| H max/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 produttive 5.200 mq e 1.800 m per commercio media distribuzione Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | |
| 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. |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL le destinazioni tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione. |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | |

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 produttivi**

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato
- OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

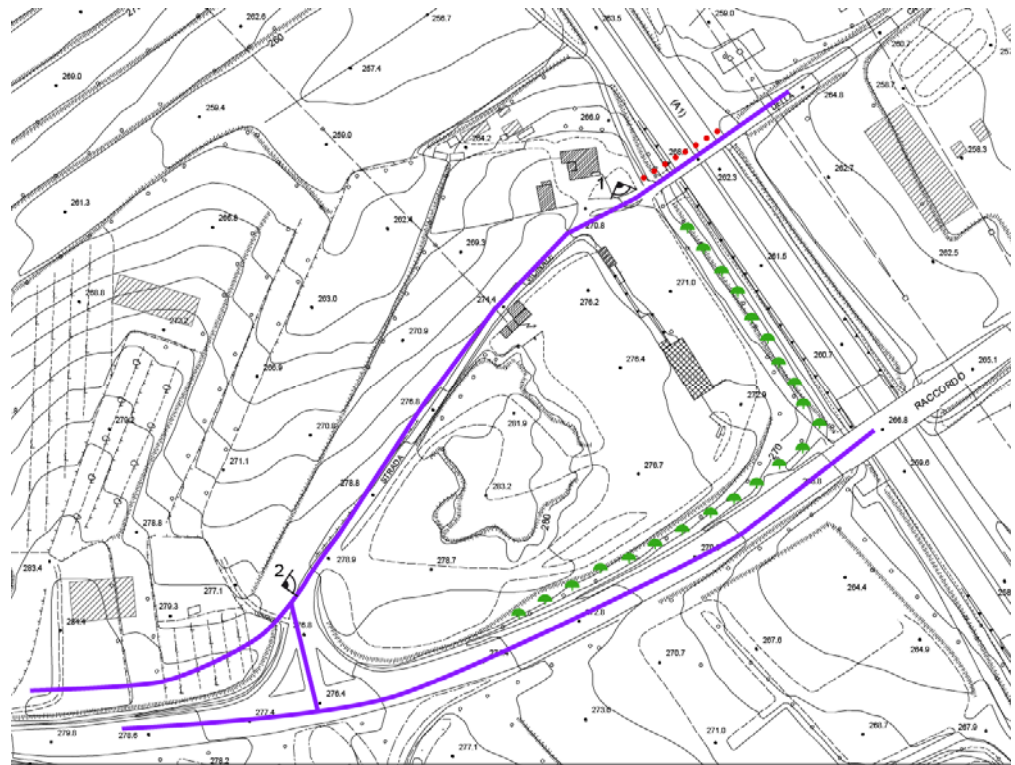
- SU3.3- Riqualificare e recuperare le aree degradate
- SU3.4- Riqualificare le attività esistenti in prossimità dello svincolo autostradale per attività direzionali e/o produttive e turistiche

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

2.1 ANALISI DELL'AREA

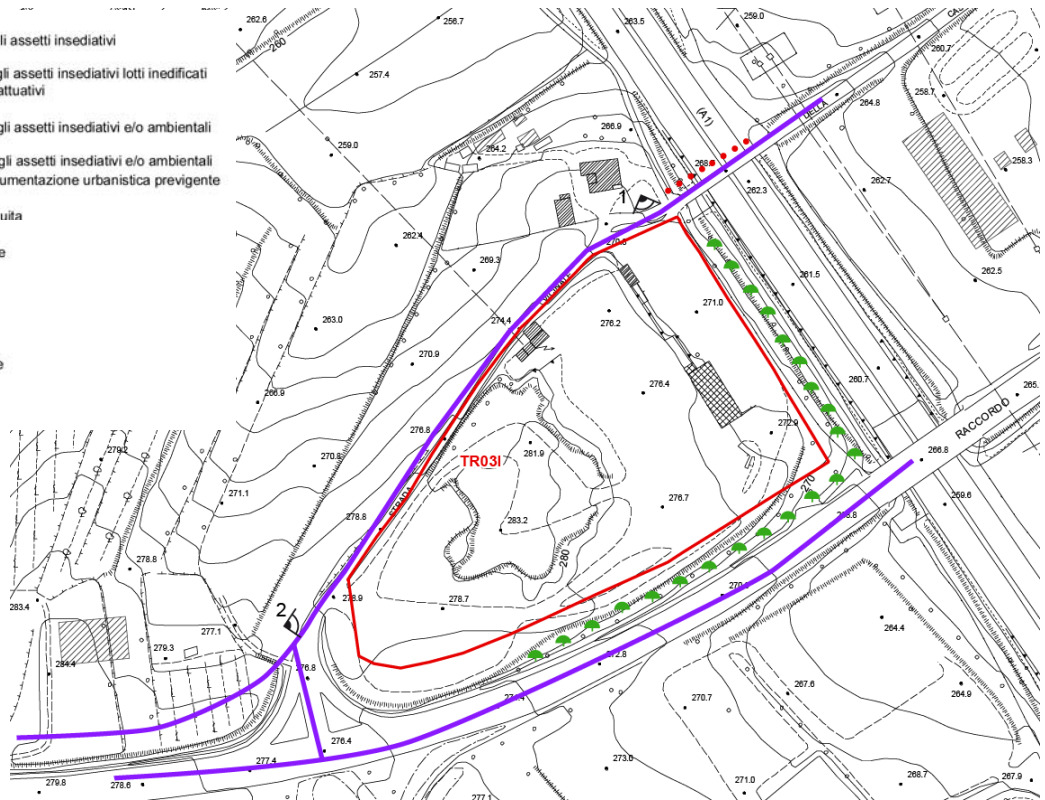
LEGENDA

- Grado di visibilità
- 1 - Limitata
- 2 - Media
- 3 - Massima
- Viabilità principale
- Fronte Urbano
- Forte pendenza
- Presenza di terrazzamenti
- Presenza di coltivazioni di ulivo / vite
- Presenza di alberature
- Viabilità inadeguata
- Criticità
- Punto di ripresa fotografica



2.2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI

- Aree TR Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree TR** Trasformazione degli assetti insediativi lotti ineditificati facenti parte Piani attuativi
- Aree RQ Riquilibratura degli assetti insediativi e/o ambientali
- Aree RQ* Riquilibratura degli assetti insediativi e/o ambientali già previsti dalla strumentazione urbanistica previgente
- Area destinata a cessione gratuita
- Area potenzialmente edificabile
- Verde privato vincolato
- Allineamenti dell'edificato
- Accesso all'area da privilegiare
- Viabilità di progetto



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1

(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

Foto n. 2

(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)**3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento potrebbe essere un'importante occasione per perseguire l'obiettivo di ridefinire il paesaggio urbano privo di regole riconoscibili; si ritiene pertanto necessario produrre uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|-----------------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR03m |
| UTOE n° 3 - Bettolle | LOCALITA': Bisciano 4 |

Vista aerea



(fonte: Bing Mappe, www.bing.com/maps)

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

| |
|---|
| L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione interventi per funzioni produttive |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 11.680 mq |
| Indice di Utilizzazione Fondiaria | 0,30 |
| SUL | 3.500 mq |
| H max/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 produttive 2.600 mq e 900mq per media distribuzione. In alternativa area per parcheggio e deposito di mezzi per autotrasporto (bilici, tir,...) con SUL di mq 1.000 per funzioni di servizio tecnici e amministrativi per l'autotrazione e 1.000 mq per foresteria e pubblici esercizi. Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | |
| 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. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | |

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 produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato
- OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

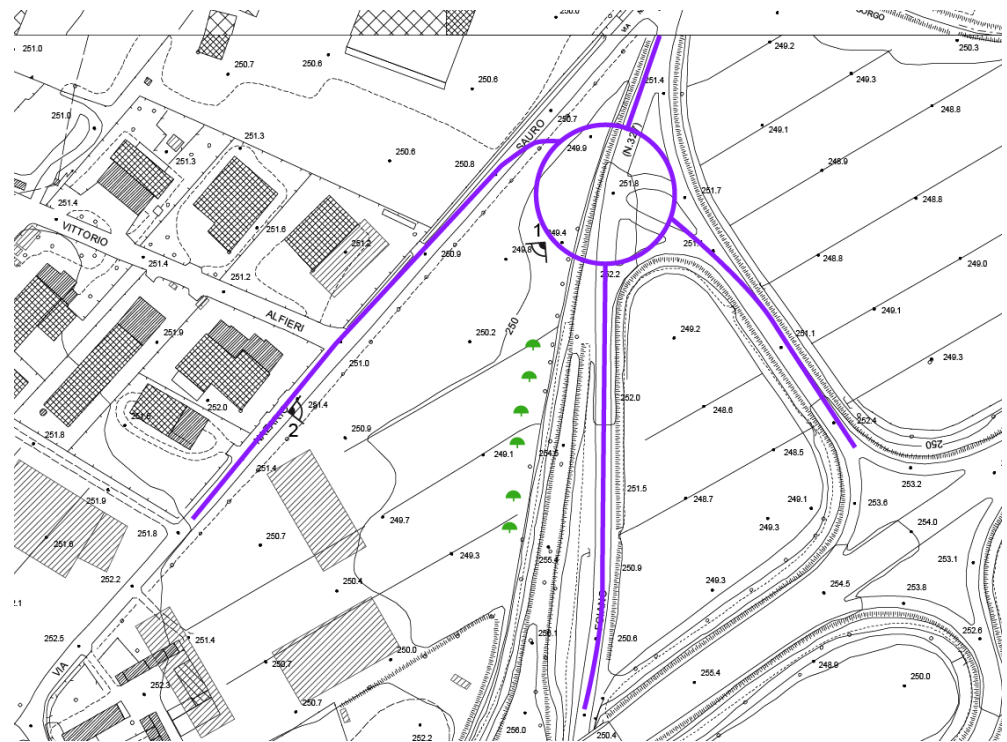
- SU3.3- Riqualificare e recuperare le aree degradate
- SU3.4- Riqualificare le attività esistenti in prossimità dello svincolo autostradale per attività direzionali e/o produttive e turistiche

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

2.1 ANALISI DELL'AREA

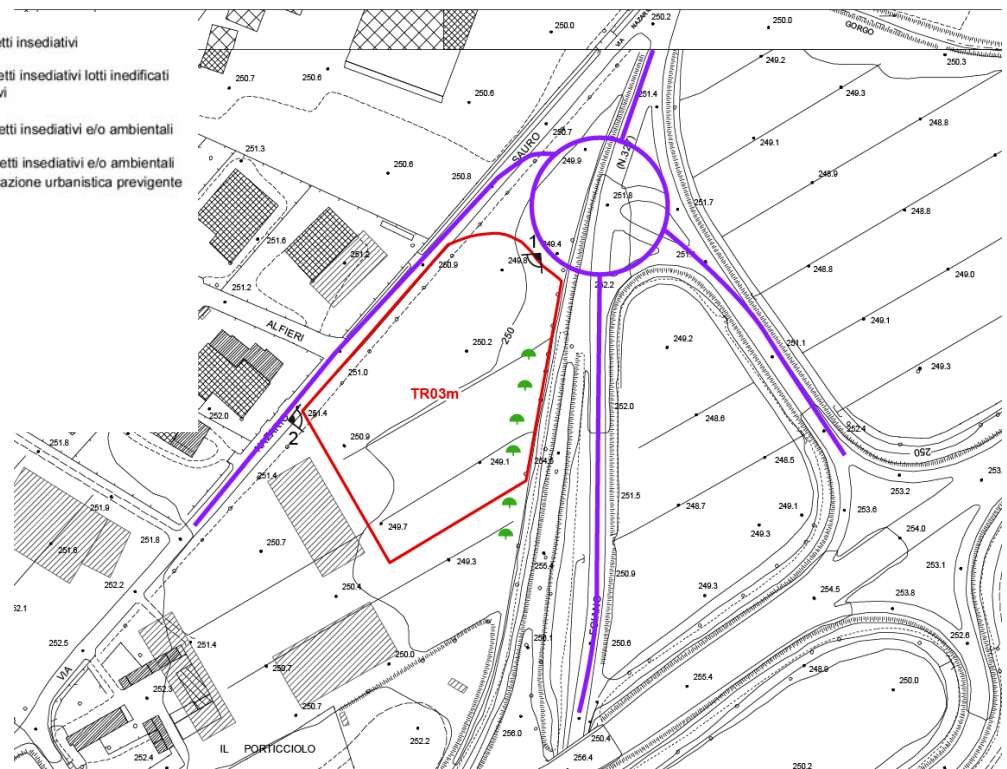
LEGENDA

- Grado di visibilità
 - 1 - Limitata
 - 2 - Media
 - 3 - Massima
- Viabilità principale
- Fronte Urbano
- Forte pendenza
- Presenza di terrazzamenti
- Presenza di coltivazioni di ulivo / vitei
- Presenza di alberature
- Viabilità inadeguata
- Criticità
- Punto di ripresa fotografica



2.2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI

- Aree TR Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree TR** Trasformazione degli assetti insediativi lotti ineditificati facenti parte Piani attuativi
- Aree RQ Riquilibratura degli assetti insediativi e/o ambientali
- Aree RQ* Riquilibratura degli assetti insediativi e/o ambientali già previsti dalla strumentazione urbanistica previgente
- Area destinata a cessione gratuita
- Area potenzialmente edificabile
- Verde privato vincolato
- Allineamenti dell'edificato
- Accesso all'area da privilegiare
- Viabilità di progetto



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

Foto n. 2
(fonte: Google Maps, www.google.it/maps)

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITERI E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento potrebbe essere un'importante occasione per perseguire l'obiettivo di ridefinire il paesaggio urbano privo di regole riconoscibili; si ritiene pertanto necessario produrre uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

- Prevedere 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.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE

TR04a

UTOE n° 4 - Guazzino

LOCALITA': Via Pertini

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.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 4.460 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,12 |
| SUL | 535 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 edilizia residenziale 535 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | |
| Disposizioni particolari | L'edificato deve seguire l'allineamento indicato nello schema e collocarsi all'angolo di via Puccini. |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | L'intervento e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | E' ammessa la demolizione degli eventuali edifici esistenti ed il recupero della relativa SUL a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, comunque fino al raggiungimento del dimensionamento massimo consentito. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Preservare e potenziare gli elementi arborei agricoli presenti all'interno dell'area di trasformazione, in modo da costituire un corridoio libero ad andamento NE/SW in continuità con la zona agricola a NE. Nel caso ciò non fosse possibile progettare le aree verdi secondo il criterio della compensazione degli elementi verdi eliminati • Favorire la continuità con il reticolo verde minore delle aree agricole limitrofe |

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.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

Aspetti insediativi generali

2- Mantenimento e conferma del sistema policentrico e politica di tutela dei varchi residui a impedire saldature tra i centri.

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.

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

40- Contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa.

42- Mantenimento dell'identità morfologica dell'area collinare

48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

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

-

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

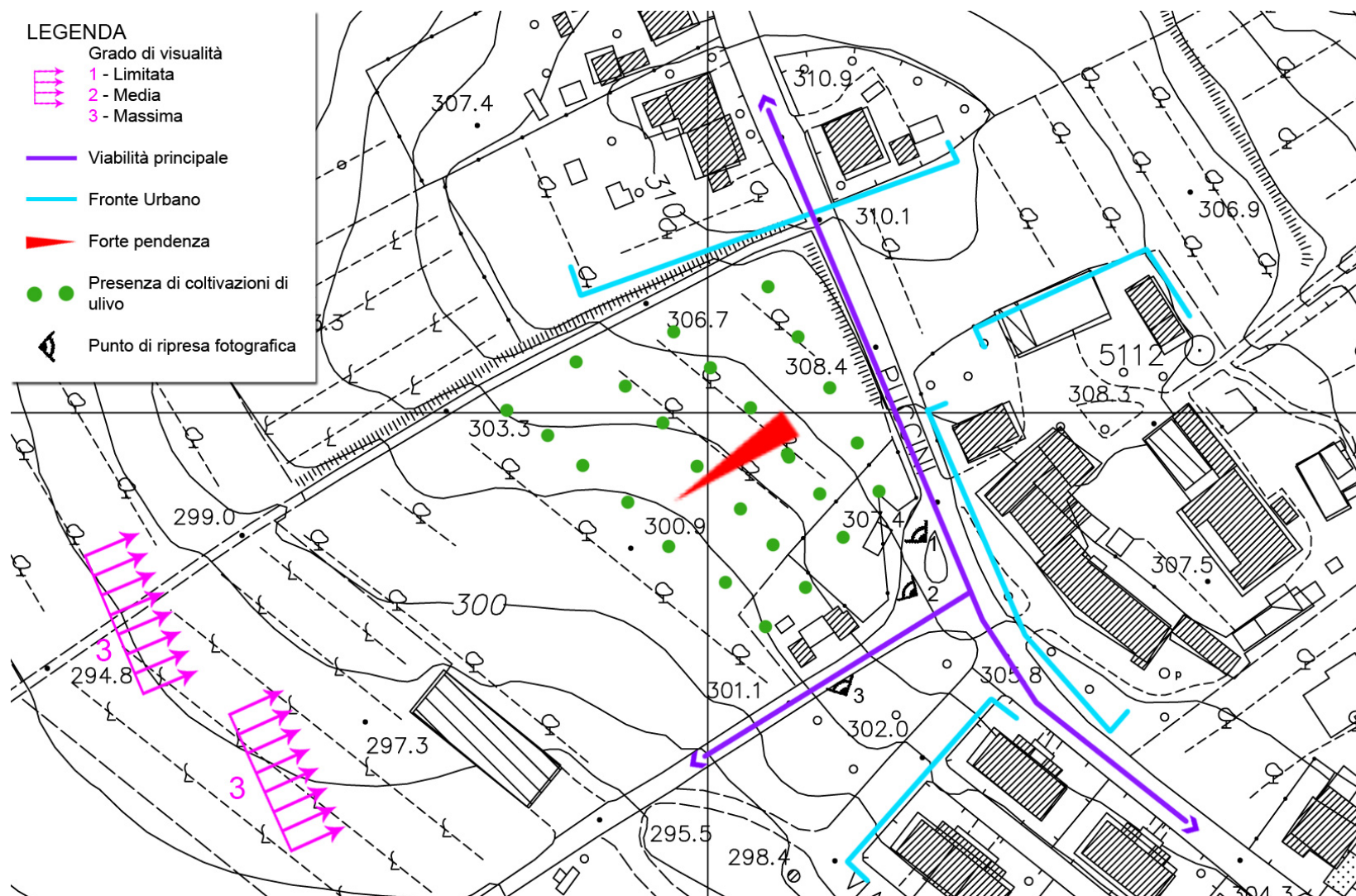
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

SU4.1- "Riordinare" l'insediamento frammentario lungo strada

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

2.1 ANALISI DELL'AREA



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 21 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 21 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 3150 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,066 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 11,8 | t/anno |
| Energia elettrica | 21,6 | MWh |
| Nuovi veicoli | 19 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento prosegue l'edificazione residenziale con consumo di suolo non edificato, caratterizzato da una certa pendenza e presenza di olivi. Data l'elevata panoramicità e visibilità dell'area, nonché il suo intrinseco valore paesaggistico, si ritiene indispensabile in sede di presentazione degli elaborati costituenti il permesso di costruire convenzionato, 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 anche le condizioni orografiche ed il carattere più rurale che urbano 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 e utilizzando 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 presentazione degli elaborati costituenti il permesso di costruire convenzionato 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|------------------------|--------------|
| AREA DI TRASFORMAZIONE | TR04b |
|------------------------|--------------|

| |
|----------------------|
| UTOE n° 4 - Guazzino |
|----------------------|

| |
|------------------------|
| LOCALITA': Via Puccini |
|------------------------|

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.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 3.191mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,12 |
| SUL | 380mq |
| 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 edilizia residenziale 380 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | |
| Disposizioni particolari | L'edificazione si concentra sul bordo strada all'angolo tra via Puccini mantenendo un varco verde come indicato nella scheda |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | L'intervento e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Preservare e potenziare gli elementi arborei presenti all'interno dell'area di trasformazione. Nel caso ciò non fosse possibile progettare le aree verdi secondo il criterio della compensazione degli elementi verdi eliminati • Favorire la continuità con il reticolo verde minore delle aree agricole limitrofe |

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.

48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

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.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

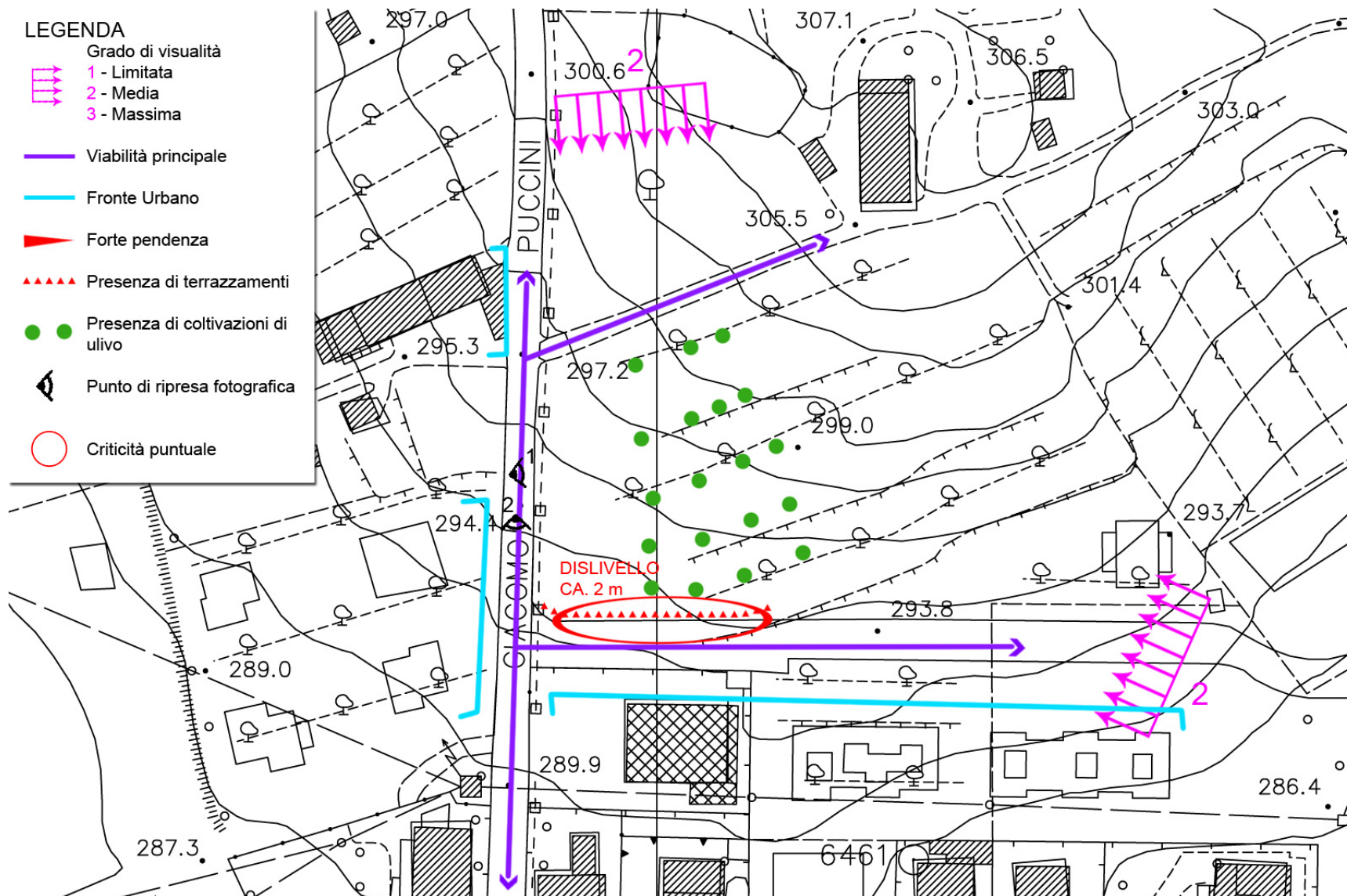
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE COERENTI

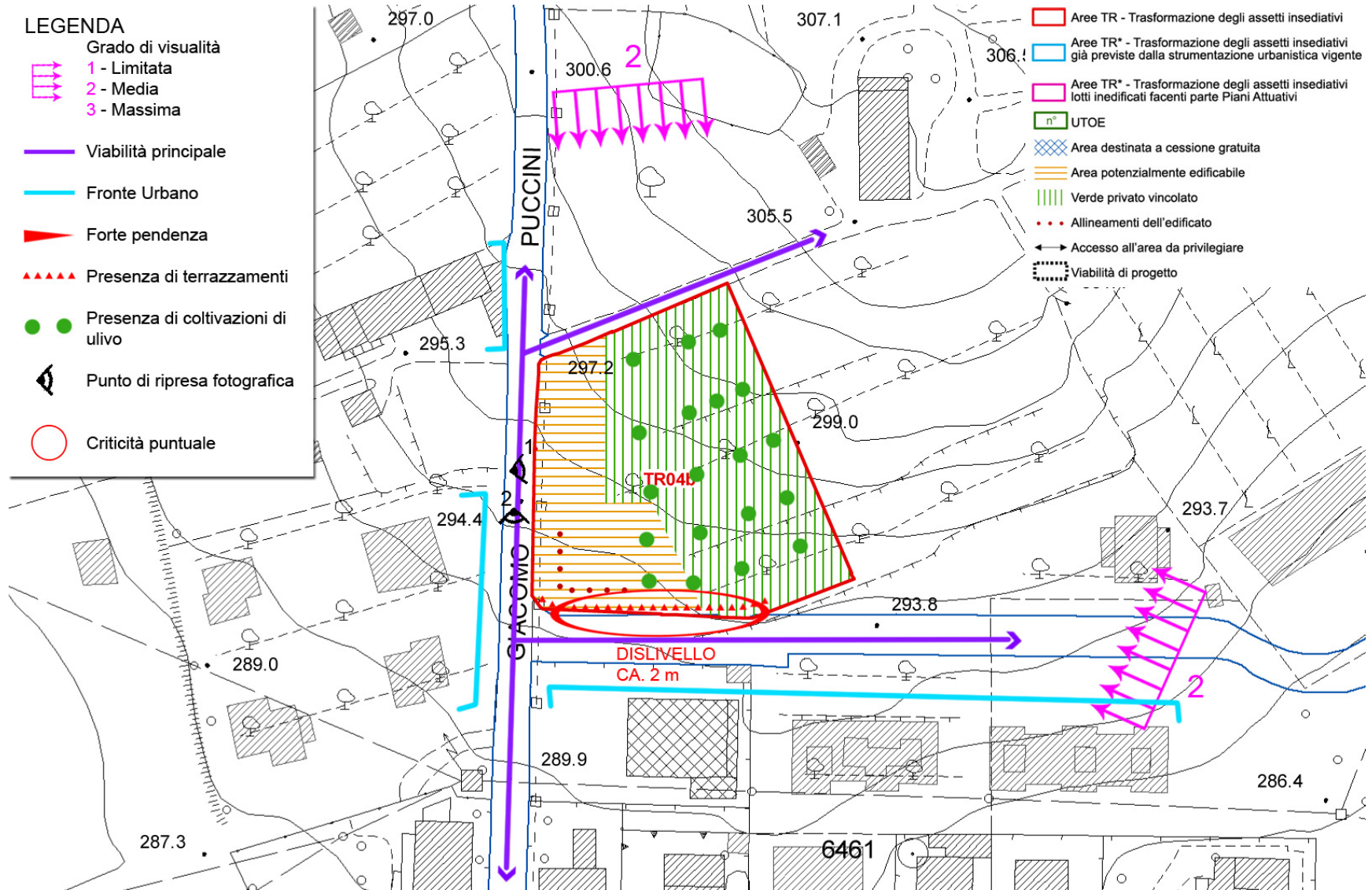
SU4.1- "Riordinare" l'insediamento frammentario lungo strada

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 | 15 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 15 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 2250 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,047 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 8,5 | t/anno |
| Energia elettrica | 15,4 | MWh |
| Nuovi veicoli | 14 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'area in oggetto sorge a margine dell'edificato esistente e si estende su un dolce pendio che gode di visibilità e di panoramicità; si ritiene pertanto necessario produrre, in sede di presentazione degli elaborati costituenti il permesso di costruire convenzionato, uno specifico elaborato in sede di presentazione degli elaborati costitutivi del permesso di costruire convenzionato, che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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.

Si prescrive inoltre di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- legare l'attività di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali;
- prevedere, in fase di progettazione, l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata;
- prevedere 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;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- realizzare parcheggi e piazzali deve 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;
- prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE

TR04c

UTOE n° 4 - Guazzino

LOCALITA': Via Trasimeno

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. In particolare si perseguono le seguenti finalità:

- realizzazione di un complesso per commercio di vicinato e pubblici esercizi.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 4.316mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | |
| SUL | 550mq |
| 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 commercio di vicinato e pubblici esercizi 550 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | |
| Disposizioni particolari | E' ammessa la realizzazione di verde sportivo privato |
| 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 sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Favorire la continuità del reticolo verde con le zone a verde pubblico adiacenti • Utilizzare 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

3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici.

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.

28- Garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali.

31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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

1.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

OBIETTIVI SPECIFICI ATTINENTI

OBIETTIVI AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

OS.3- Rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici

OS.4- Favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, attività commerciali di vicinato

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

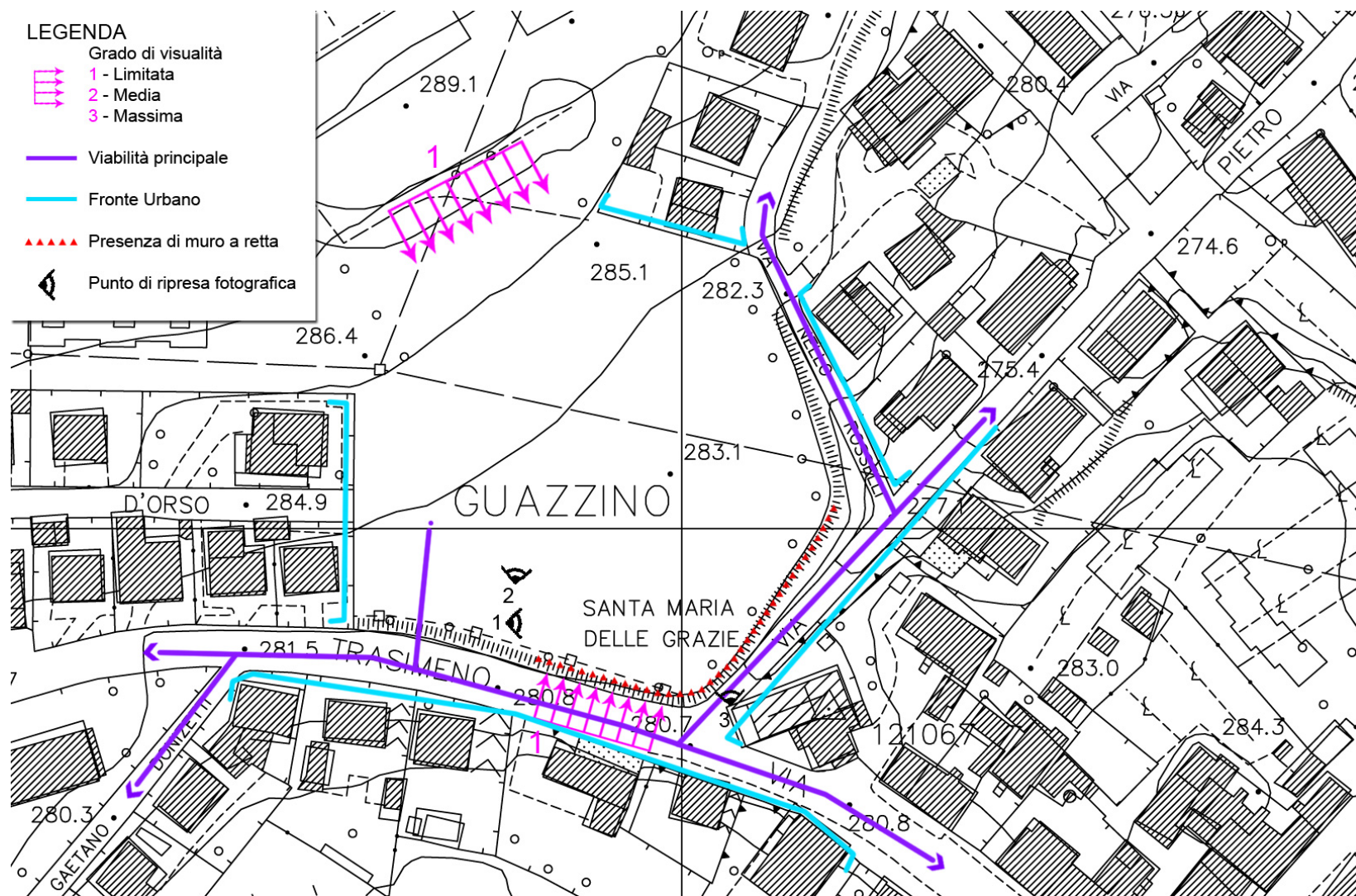
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

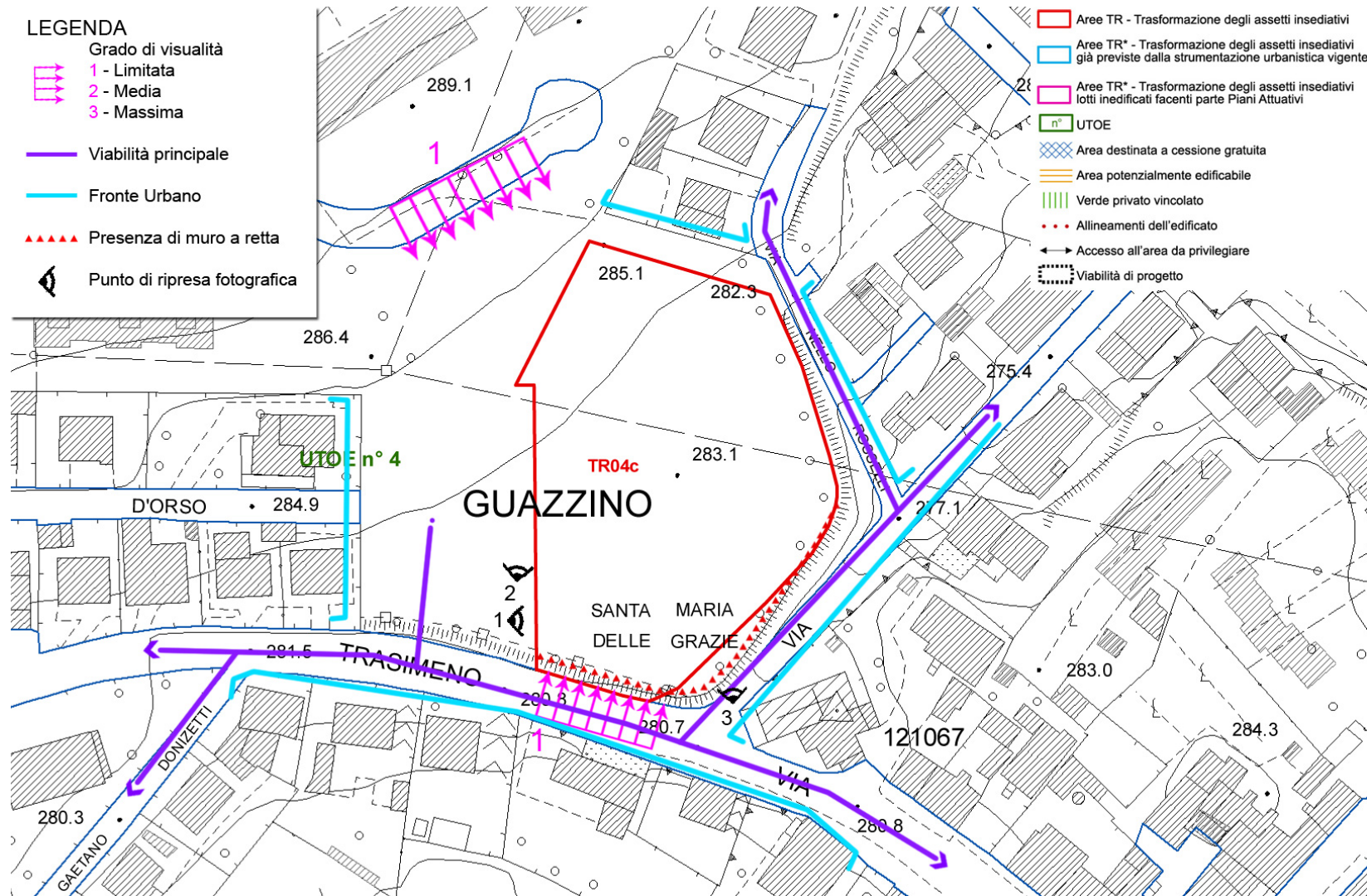
SU4.1- "Riordinare" l'insediamento frammentario lungo strada

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|----------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ05a |
| UTOE n° 5 Scrofiano | LOCALITA': Carpineta |

Vista aerea



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

| |
|---|
| <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione dei complessi produttivi mediante interventi di riqualificazione architettonica e funzionale; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; - riqualificazione delle aree pubbliche. |
|---|

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 12.600 mq |
| Volume | |
| SUL | 2.500 mq in aggiunta all'esistente |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | <p>Sul in ampliamento per funzioni produttive 2.500 mq oltre la SUL legittima esistente stimata indicativamente in 2.500mq.</p> <p>Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo.</p> <p>La SUL legittima esistente mantiene la destinazione in essere.</p> |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | E' consentito un intervento di addizione volumetrica o di nuova edificazione in ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | <p>Il Progetto Unitario e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione parcheggio pubblico in quota parte del 50% con la RQ05c |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia fino alla categoria RC2. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | L'area si localizza adiacente ad una zona agraria particolarmente ricca per gli elementi di connessione ecologica e il valore della maglia agraria. L'intervento dovrà tenere conto di questi aspetti, privilegiando e potenziando gli elementi vegetazionali presenti all'interno dell'area in modo da crearne una continuità con l'intorno e laddove siano necessari nuovi impianti arborei o arbustivi che siano utilizzate specie 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.

8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

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.

30- Migliorare il patrimonio edilizio.

31- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate.

Aspetti produttivi

14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.

22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'**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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi

OS.18- Favorire il potenziamento dei sistemi di sosta

OS.20- Rafforzare il tessuto produttivo frammentato

OS.22- Favorire la collocazione di nuove aree produttive prevalentemente in prossimità dei principali snodi viari

OS.26- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE 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.25- Favorire la costruzione di edifici ecosostenibili e rispondenti a criteri di risparmio energetico

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

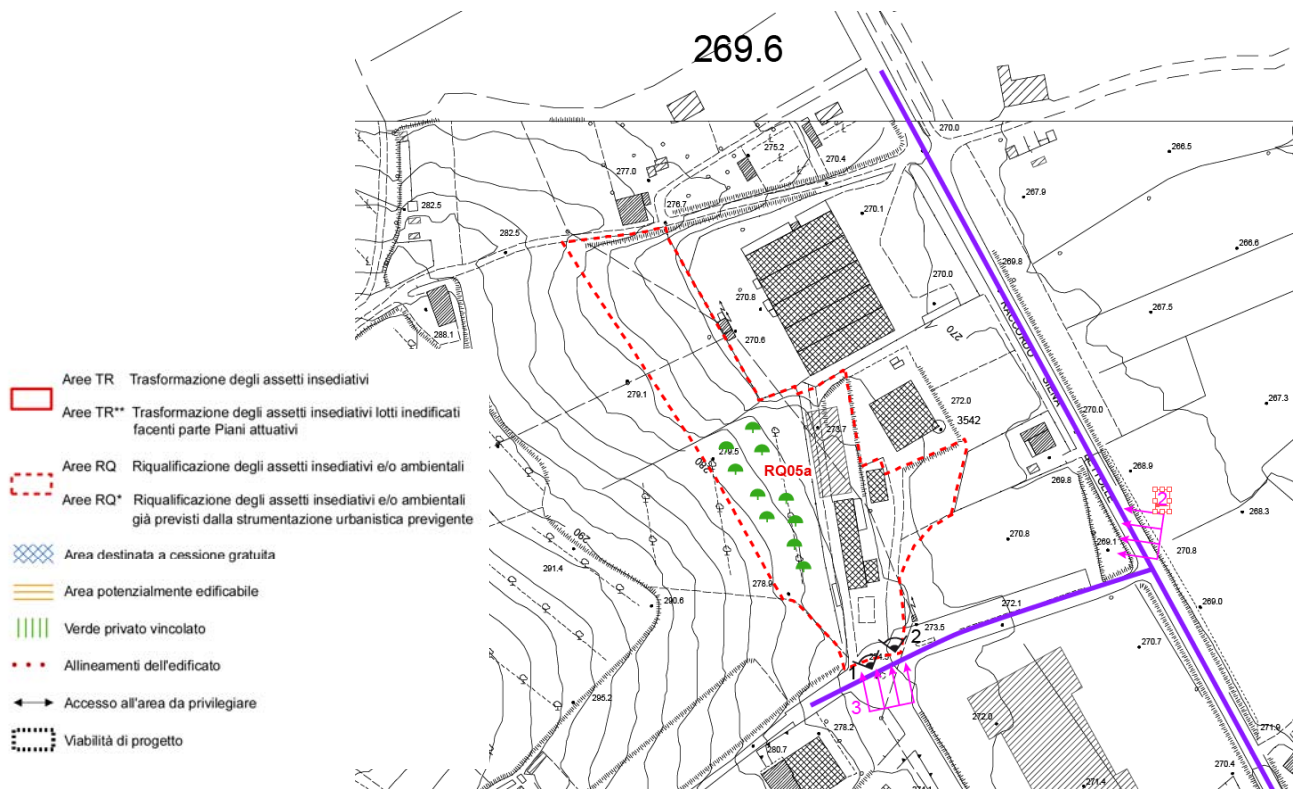
SU5.2- riqualificare e recuperare le aree industriali dismesse fermo restando la prevalente vocazione produttiva

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 |
|----------------------|-----------|------------------|
| Posti letto | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|----------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ05b |
| UTOE n° 5 Scrofiano | LOCALITA': Italmobil |

Vista aerea



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

L'intervento persegue le seguenti finalità:
 - Cambio di destinazione d'uso verso commerciale media distribuzione

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale | 16.042 mq |
| Volume | |
| SUL | Legittima esistente |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | <p>Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) rispetto alle consistenze legittime esistenti nell'area di riqualificazione.</p> <p>E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato esistente, stimato indicativamente in 5.500mq di SUL, per una Sul massima mq 2.400 per commercio media distribuzione Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo La rimanente SUL legittima esistente mantiene la destinazione in essere.</p> |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | E' consentito un intervento fino alla Ristrutturazione edilizia (RC2) degli edifici esistenti con parziale mutamento della destinazione d'uso nei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia fino alla categoria RC2. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. |

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.

8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

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.

30- Migliorare il patrimonio edilizio.

31- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate.

Aspetti produttivi

14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.

22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

40- Contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa.

48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi

OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OS.26- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

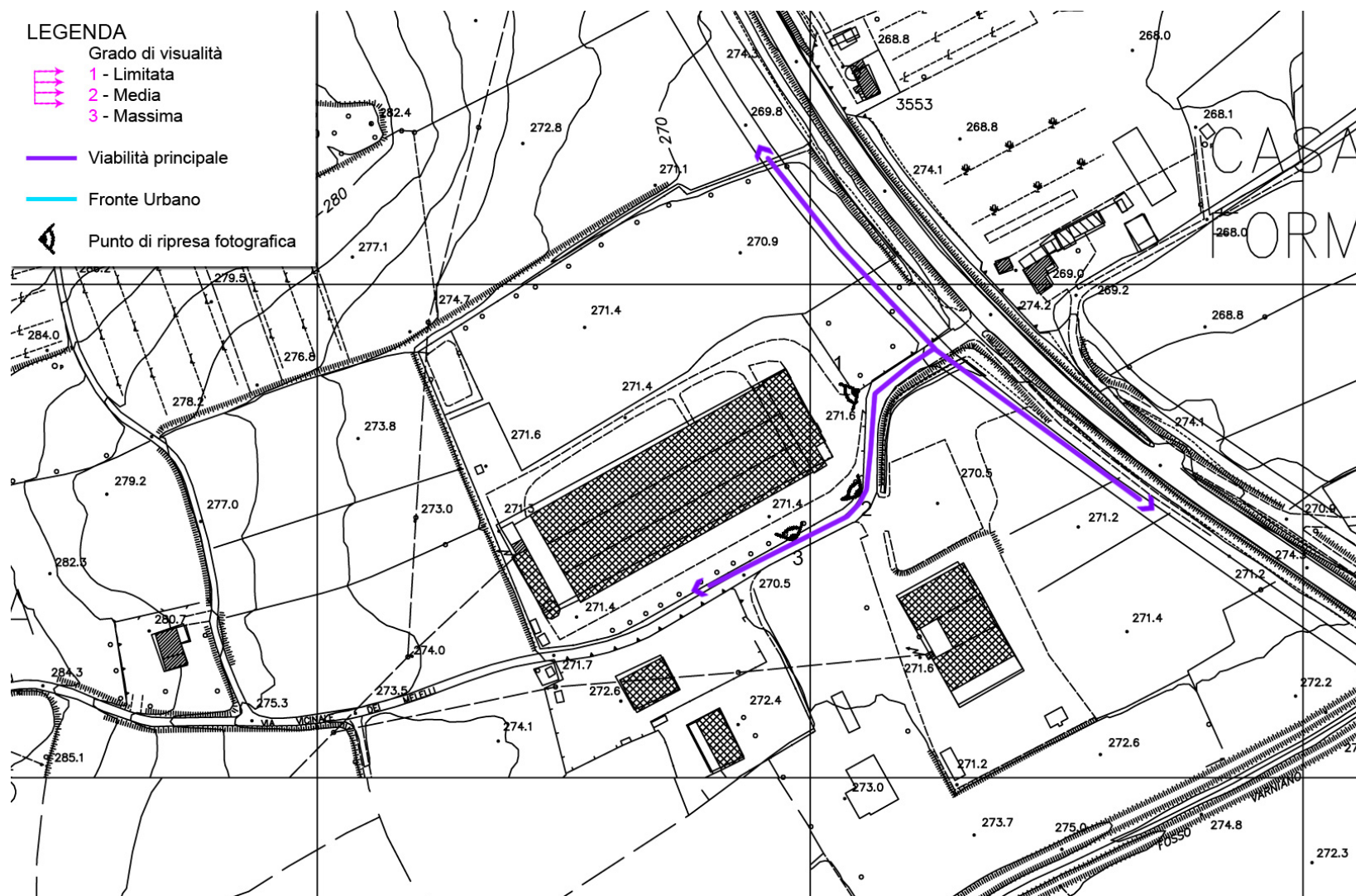
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

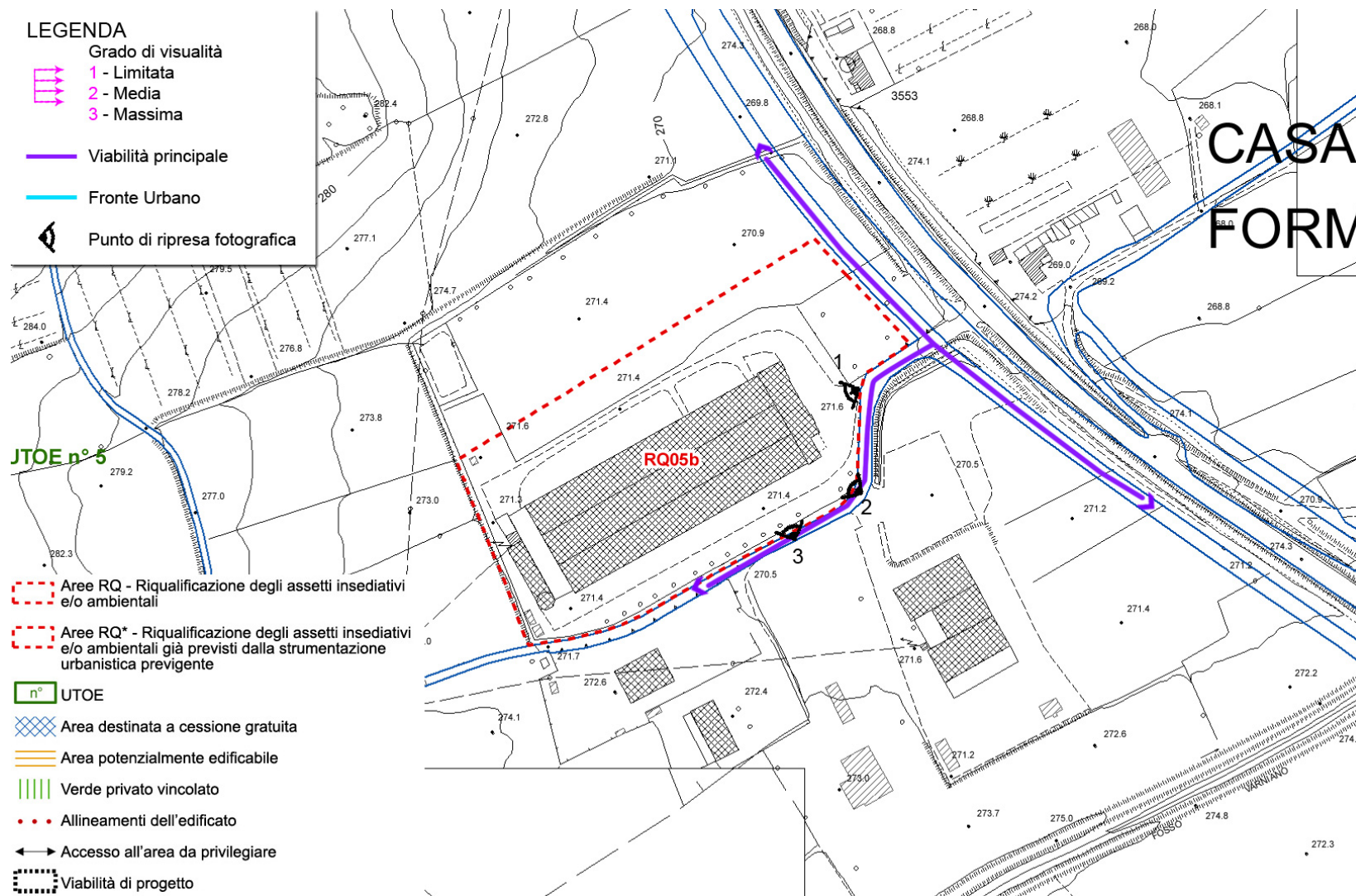
SU5.2- riqualificare e recuperare le aree industriali dismesse fermo restando la prevalente vocazione produttiva

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Posti letto | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un'area a stretto contatto con il territorio aperto pertanto si ritiene necessario produrre, in sede di progetto unitario, uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ05c |
| UTOE n° 5 Scrofiano | LOCALITA': via Mattarella |

Vista aerea



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

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- integrazione dei complessi produttivi mediante interventi di riqualificazione architettonica e funzionale;
- sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 11.800 mq |
| Volume | |
| SUL | Legittima esistente |
| H max/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | <p>Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) rispetto alla consistenze legittime esistenti nell'area di riqualificazione.</p> <p>E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: Sul per funzioni commerciale media distribuzione 2.400mq. Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo La rimanente SUL legittima esistente mantiene la destinazione in essere.</p> |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|---|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento fino alla ristrutturazione ricostruttiva RR2 con demolizione e ricostruzione nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | <p>Il Progetto Unitario e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione parcheggio pubblico in quota parte del 50% con la RQ05a a scomputo degli oneri dovuti. |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia fino alla categoria RC2 senza mutamento della destinazione d'uso. |

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.
- 8- Recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

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.
- 30- Migliorare il patrimonio edilizio.
- 31- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate.

Aspetti produttivi

- 14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.
- 22- Tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

- 40- Contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa.
- 48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.7- Riorganizzazione e riqualificazione dei tessuti e degli insediamenti produttivi
- OS.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie
- OS.26- Riquilibrare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

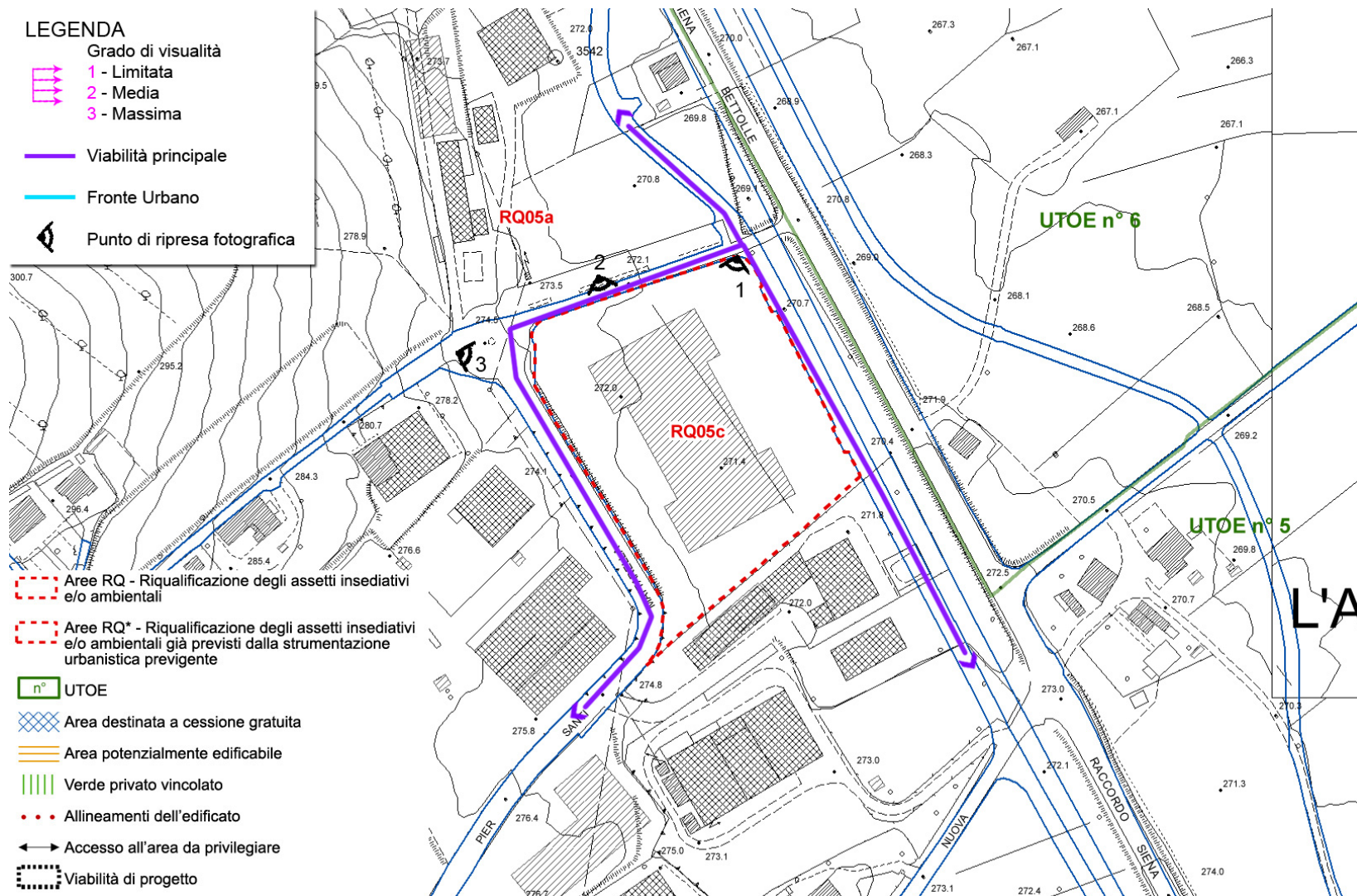
- OS.11- Ridurre e razionalizzare i consumi idrici
- OS.12- Incentivare il riutilizzo delle acque reflue depurate
- OS.13- Non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo
- OS.15- Adottare previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative
-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

STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

- SU5.2- riqualificare e recuperare le aree industriali dismesse fermo restando la prevalente vocazione produttiva

2.2 SOVRAPPOSIZIONE CON LE INDICAZIONI PROGETTUALI



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Posti letto | - | n. |
| Abitanti Equivalenti | - | n. |
| Fabbisogno Idrico | - | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | - | Lt/sec. |
| Produzione RSU | - | t/anno |
| Energia elettrica | - | MWh |
| Nuovi veicoli | - | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un'area produttiva priva di principi ordinatori riconoscibili. L'intervento è quindi l'occasione per iniziare un processo di rigenerazione complessiva. Pertanto si ritiene necessario produrre in sede di progetto unitario convenzionato uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le 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 convenzionato 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 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE | RQ07a* |
| UTOE n° 5 Scrofiano | LOCALITA': Torrente Foenna |

Vista aerea



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

L'intervento persegue le seguenti finalità:
 - Realizzazione di edificazione a destinazione turistico ricettiva

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 24.545 mq |
| Volume | legittima esistente |
| Superficie coperta | |
| Hmax/n° piani | |
| Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse | <p>Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) rispetto alla consistenze legittime esistenti nell'area di riqualificazione.</p> <p>E' consentita la trasformazione della SUL legittima nelle seguenti destinazioni: funzioni turistico-ricettive per posti letto 40.</p> <p>Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo.</p> |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero ed alla sottoscrizione di una convenzione è consentito un intervento fino alla RC3 nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. |
| Disposizioni particolari | <p>L'area è ricompresa in un'area ex art. 13.14 del vigente PTCP: trattandosi di un intervento di recupero e riqualificazione si ritiene la previsione del tutto coerente col PTCP che impone "in ogni caso di privilegiare il recupero, la riqualificazione e rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento" delle preesistenze "anche articolandole in più manufatti".</p> <p>Data la rilevanza paesaggistica del contesto la pianificazione attuativa dovrà comunque essere accompagnata da specifici studi ed approfondimenti che comprovino la compatibilità dell'intervento con criteri e canoni desumibili dall'art. 13.14 del vigente PTCP, ivi compresa la conformazione ai principi dell'arte dei giardini.</p> |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | |
| Patrimonio edilizio esistente | Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. |

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

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

Aspetti produttivi

14- Esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche.

Aspetti abitativi

30- Migliorare il patrimonio edilizio.

31- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate.

Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

40- Contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa.

48- Salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale.

OBIETTIVI RISPETTO AI QUALI C'E' CRITICITA'

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.19- Garantire il mantenimento delle tradizionali attività manifatturiere e sostenere il settore turistico

OS.26- Riqualificare le aree destrutturate e/o degradate

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

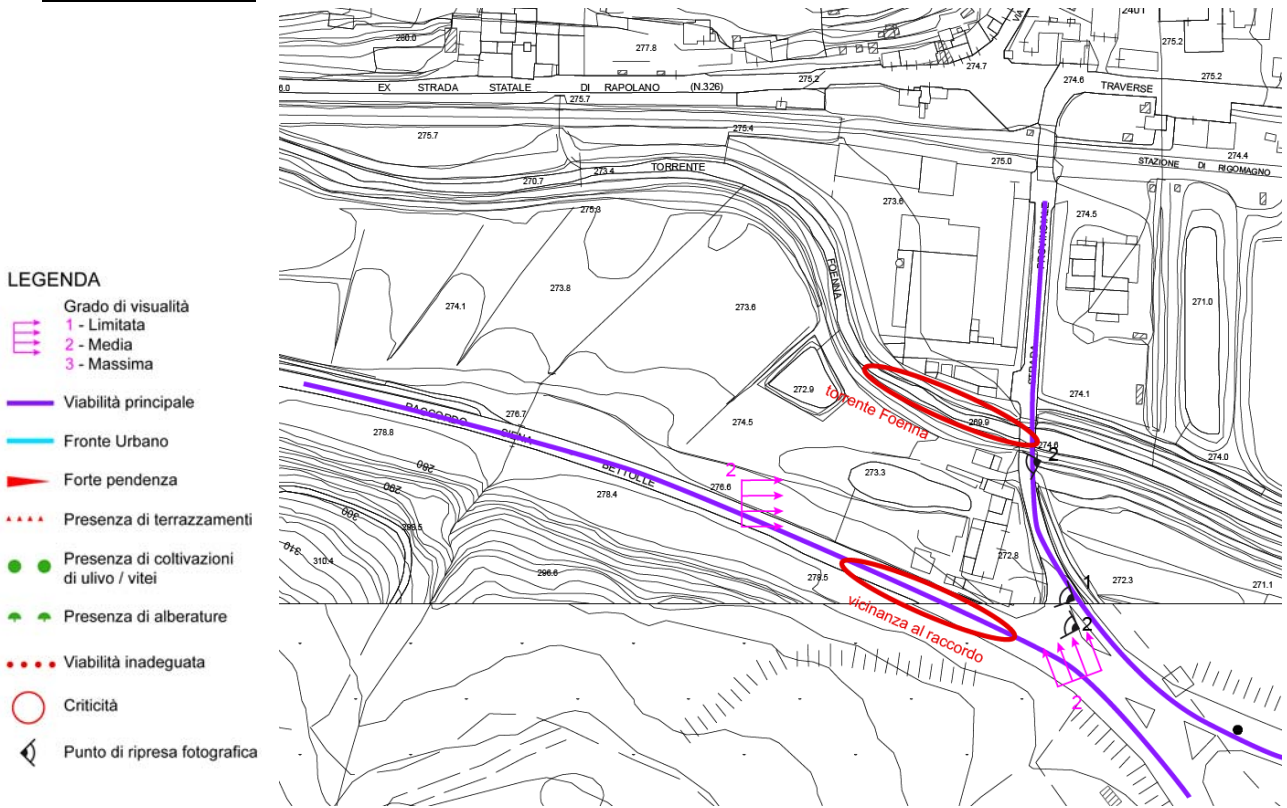
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

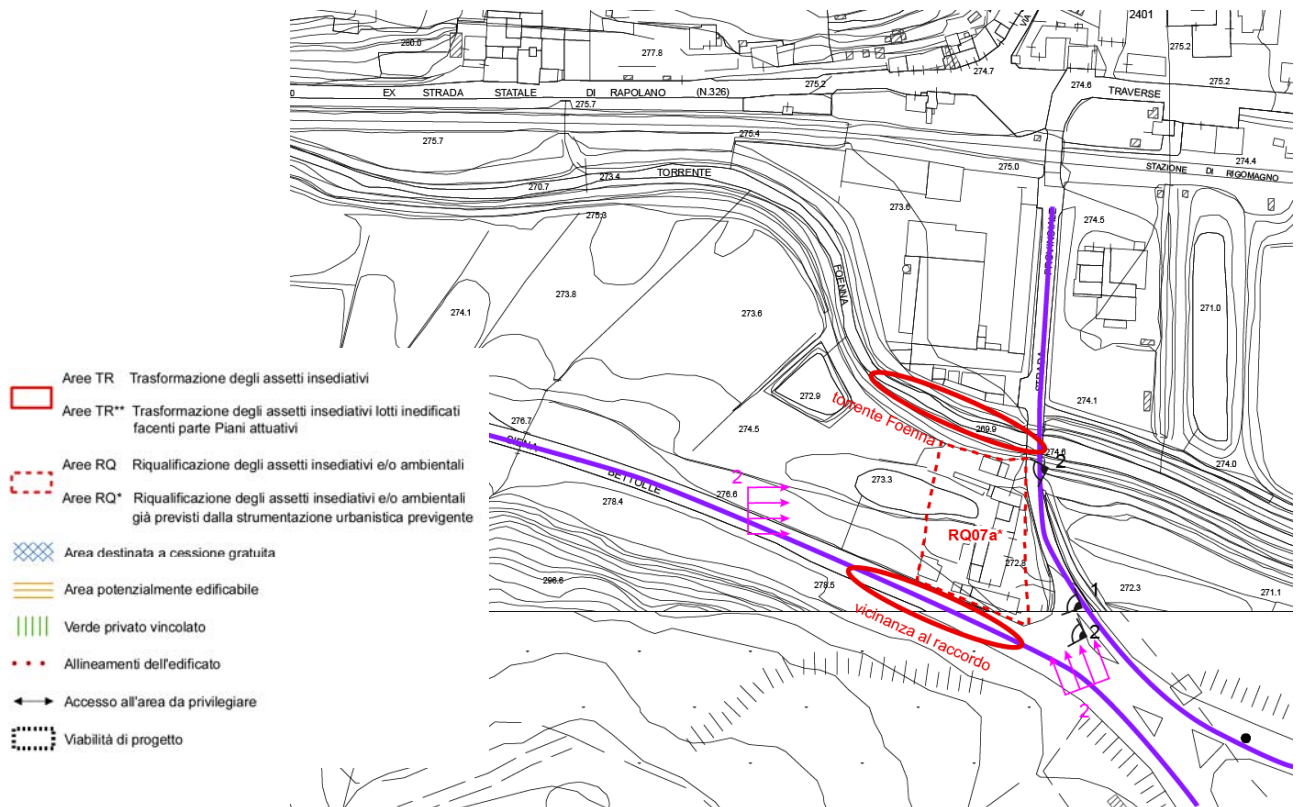
SU7.2- riprofilare i margini sfrangiati

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



Foto n. 3

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Posti letto | 40 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 40 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 6000 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,125 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 22,6 | t/anno |
| Energia elettrica | 41,1 | MWh |
| Nuovi veicoli | 36 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

L'intervento si colloca in un territorio caratterizzato dalla presenza della strada statale e della ferrovia ma che rimane, tuttavia, a bassa densità edilizia con ampie aree libere coltivate. Un complesso di edifici rurali, ormai abbandonati, segna il passaggio dall'ambito urbanizzato al territorio rurale. Si profila l'occasione per un processo di riqualificazione complessiva. Pertanto si ritiene necessario produrre in sede di piano di recupero uno specifico elaborato che dovrà dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, evidenziando le relazioni spaziali e visive e illustrando l'approccio progettuale scelto. Se necessario, dovranno essere valutate delle 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 piano di recupero 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.

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07a

UTOE n° 7 - Rigomagno

LOCALITA': Strada del Borro

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.

2. DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | 2.622 mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | 0,15 |
| SUL | 390 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 edilizia residenziale 390 mq Il dimensionamento è comprensivo dell'eventuale SUL esistente. |

3. DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI

| | |
|--|--|
| Disposizioni generali | |
| Disposizioni particolari | |
| Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | L'intervento e la relativa convenzione definiscono gli oneri e le modalità di attuazione delle opere di interesse pubblico. In tale quadro sono ritenute vincolanti all'attuazione dell'intervento la viabilità di accesso e alle altre opere di urbanizzazione e alle dotazioni comunque dovute. |
| Patrimonio edilizio esistente | Assente |
| Prescrizioni per la tutela delle aree verdi | <ul style="list-style-type: none"> • Barriere verdi lungo la viabilità con specie arboree/arbustive autoctone • Favorire la continuità del verde con le aree limitrofe |

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 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.24- Perseguire azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie

OBIETTIVI UTILIZZATI DALLA VALUTAZIONE PER INCREMENTARE LA COERENZA DELL'AZIONE

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

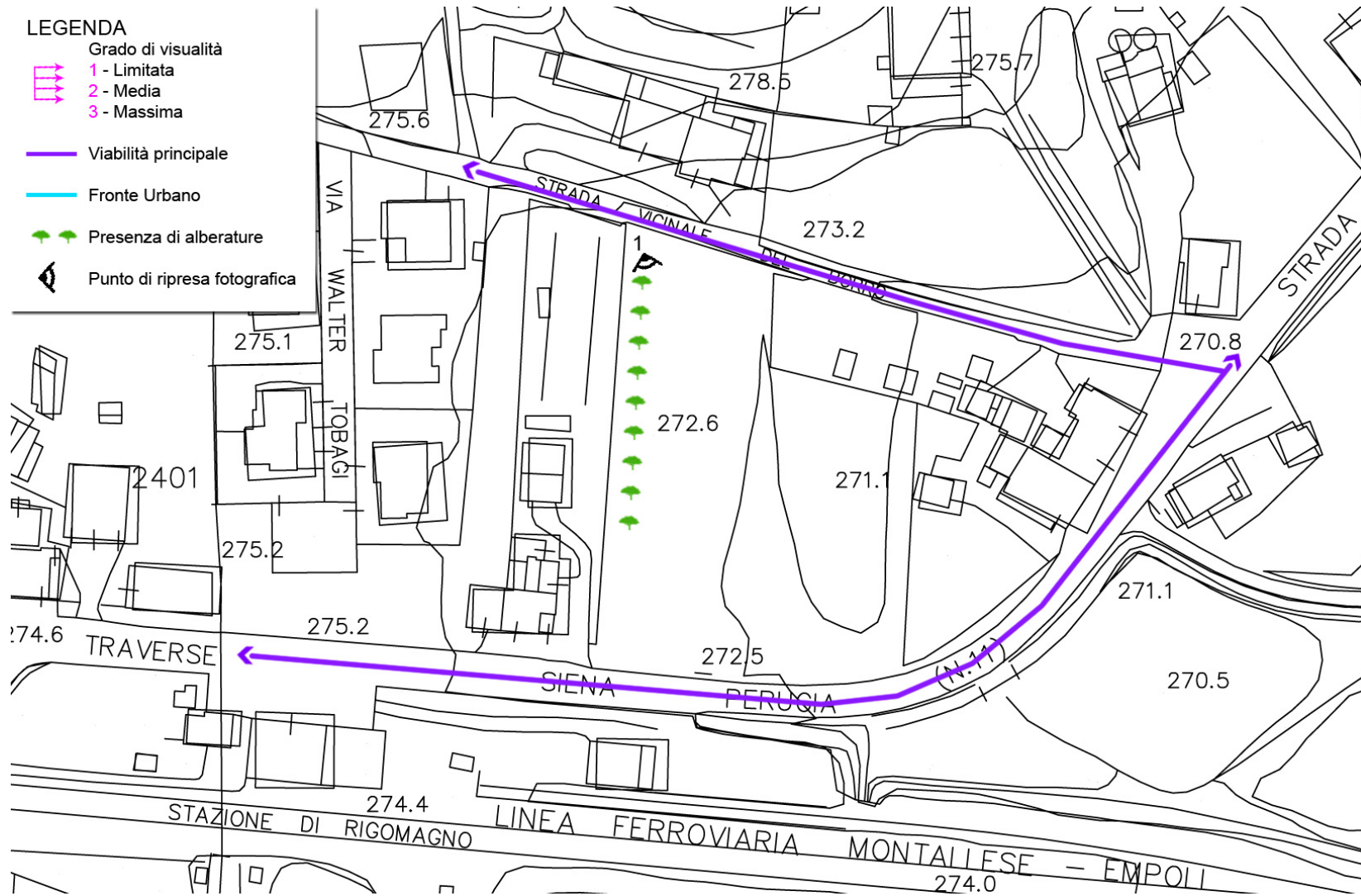
STRATEGIE SPECIFICHE UTOE

STRATEGIE AL CUI PERSEGUIMENTO L'AZIONE CONTRIBUISCE

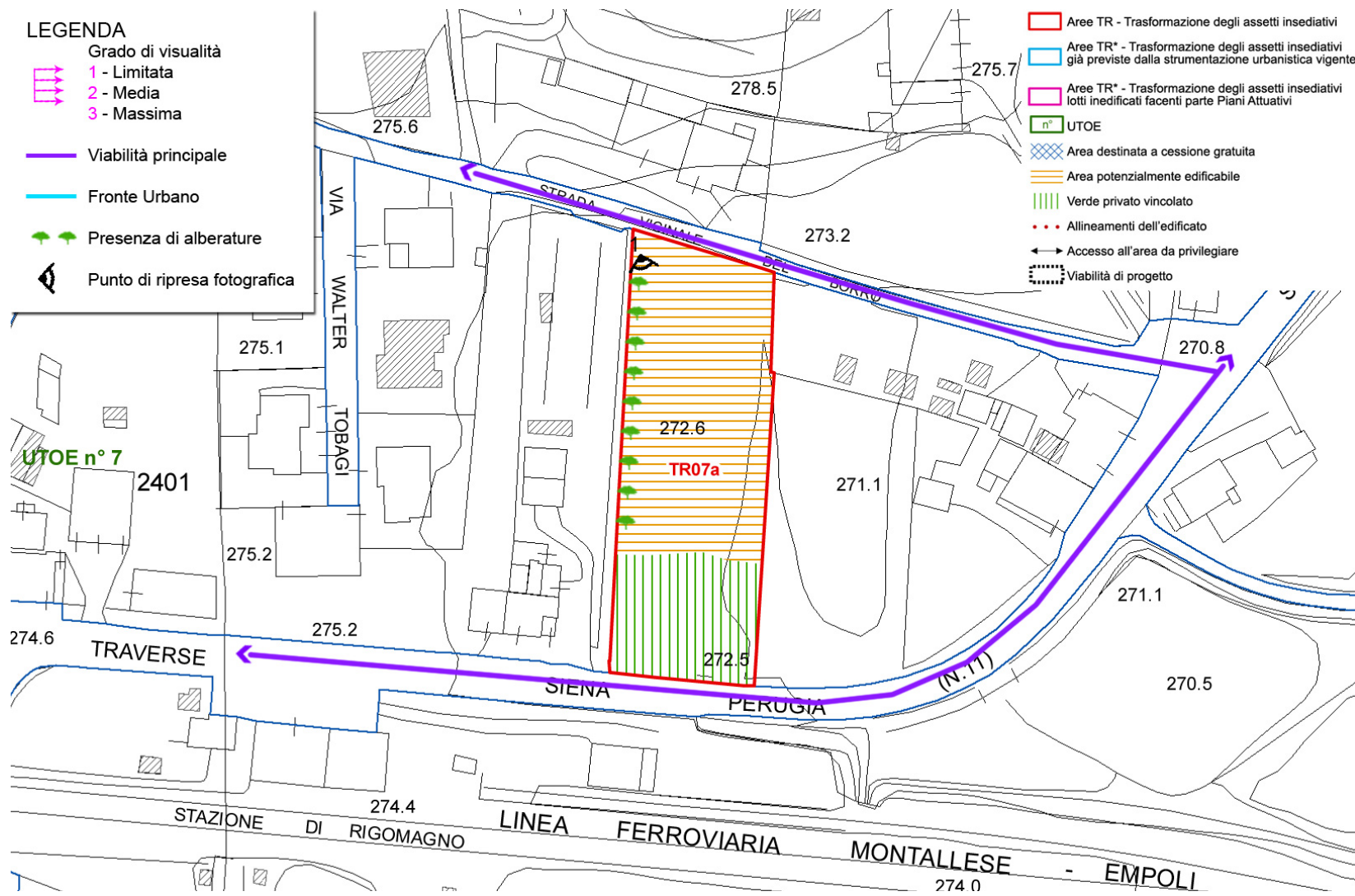
SU7.2- riprofilare i margini sfrangiati

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

3. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

| ELEMENTI | QUANTITA' | UNITA' di MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti Insediabili | 16 | n. |
| Abitanti Equivalenti | 16 | n. |
| Fabbisogno Idrico | 2400 | Lt/giorno |
| Afflussi Fognari | 0,05 | Lt/sec. |
| Produzione RSU | 9 | t/anno |
| Energia elettrica | 16,4 | MWh |
| Nuovi veicoli | 14 | n. |

4. CRITICITA' E MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE

- E' fatto obbligo di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
- E' fatto obbligo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricit .
- Legare l'attivit  di progettazione e realizzazione degli impianti idrici all'utilizzo di sistemi di contabilit  che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- La progettazione degli interventi dovr  prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta RSU e differenziata.
- Prevedere 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.
- Prevedere adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo di specie autoctone e/o naturalizzate coerenti al sito.
- Prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- La realizzazione di parcheggi e piazzali deve essere attuata con modalit  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.