



Giugno 2021

RU
var 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione: Delibera C.C. n 34 del 31_03_2021

Approvazione: Delibera C.C. n. del

Firmato
digitalmente da

Silvia ARNOFI

O = Ordine degli
Architetti PPC di
Roma e provincia
C = IT

PUC 41 – PARCHEGGIO VIA ELBA A MONTEFOLLONICO

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1. Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04** denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in rosa in Fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e RU INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 9 - Montefollonico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Subsistema insediativo (dopo realizzazione progetto)	Subsistema di completamento SC

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi della Variante n. 2

L'Intervento persegue specificamente tre obiettivi specifici della Variante n.2 così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)

F. Realizzare la piena perequazione orizzontale tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la perequazione verticale tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica

G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie agli interventi in variante

Obiettivi di PS

L'intervento persegue le seguenti linee strategiche generali fissate dal PS:

3. La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo. Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono,

- riqualificazione dell'assetto urbano centrale con la previsione di nuove forme di espansione per consentire la vitalità del sistema urbano e per il mantenimento/ potenziamento della capacità di attrazione demografica;
- potenziamento e valorizzazione del sistema dei luoghi centrali per favorire lo scambio sociale della popolazione insediata.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di Torrita di Siena e potenzialmente attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

la direttiva è perseguita in pieno dall'intervento, che è situato in un'area di completamento nell'area di espansione consolidata, senza ulteriore spreco di territorio agricolo.

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

la direttiva è perseguita in modo consistente dall'intervento, in quanto oggetto della convenzione con il Comune, prevista dal PUC, opere concordate per armonizzare l'intervento con le prescrizioni del vincolo paesaggistico di Montefollonico

Obiettivo 2

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

Direttive correlate

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

non interessa gli interventi in Variante

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

Gli indici edilizi sono simili a quelli dell'intorno.

- 2.6 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova (...) e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

non interessa gli interventi oggetto di questa trattazione

Fig. 2 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2013



Obiettivo 3

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

Direttive correlate

- 3.2 tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione, in particolare tutelare i borghi storici collinari (Montefollonico), il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale;

L'intervento non interferisce con questi valori.

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

non interessa gli interventi in Variante.

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del RU.

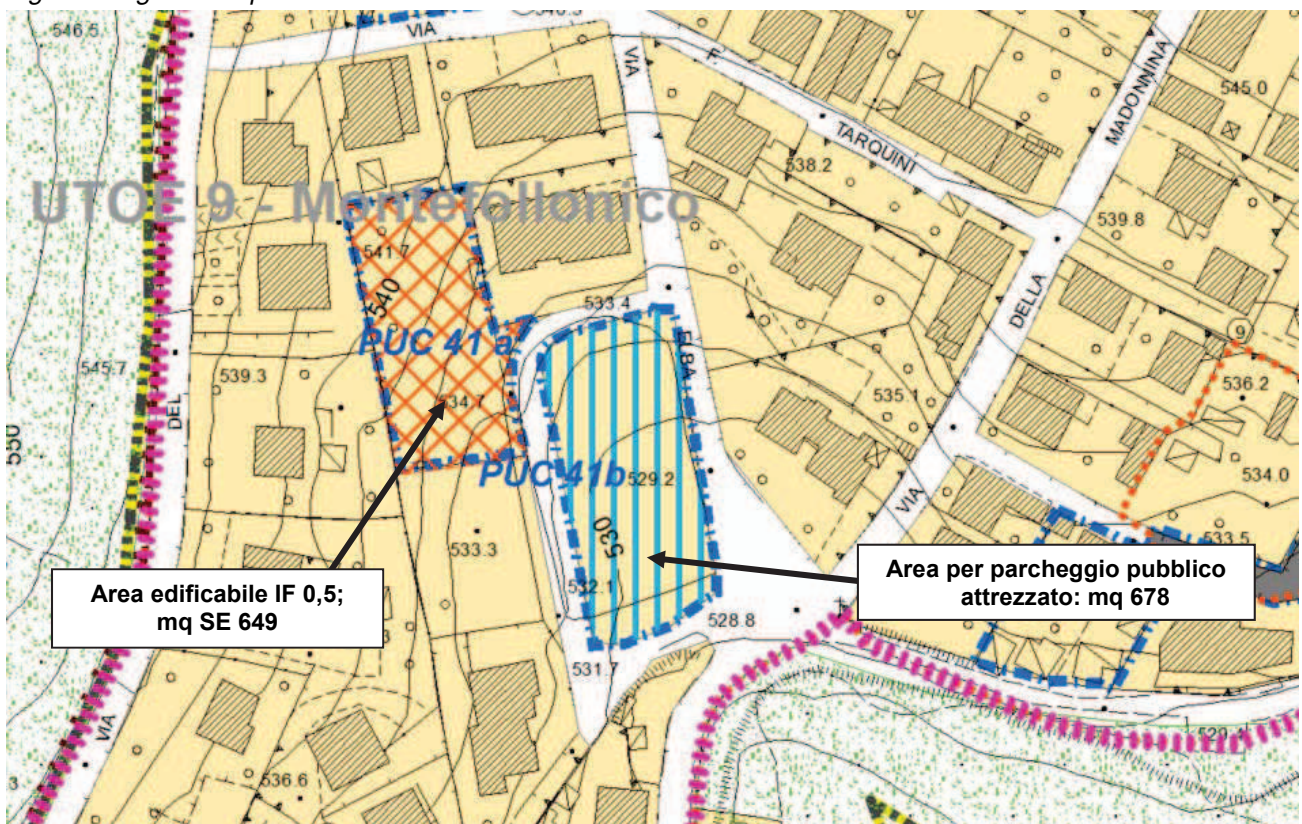
Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo di cui all'art.142. c.1, lett. g), D.Lgs. 42/04 "territori coperti da foreste e da boschi" e rispetto delle sue prescrizioni

Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità. La coerenza con il resto delle prescrizioni è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice) del PIT-PPR.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area PUC 41a, così come indicata nella Tav. RU Var2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 649 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq di SE per mq di superficie del lotto (SF);
 - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
 - Altezza massima (H): 7 ml;

Fig. 3. Regole di impianto



2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'intervento deve rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrite insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportato all'Art. 26, co. 5 delle presenti NTA.
5. Nell'area del parcheggio, si dovranno mantenere/introdurre più alberature di pregio possibile ed evitare l'impermeabilizzazione dei posti auto;
6. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici così come localizzate sempre nella Tav. RU Var2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
 - l'area di 1607 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico (PUC 40b).
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
 - c. le modalità di adeguamento alle prescrizioni dei vincoli paesaggistici di cui ai precedenti commi 4 e 5.