

# RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

La presente relazione tecnica è finalizzata alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) prevista dalla normativa vigente per gli interventi proposti nella Variante al Piano Attuativo del Parco Attrezzato di Uopini nel Comune di Monteriggioni (SI)

La Vas è prevista dalla Legge Regionale n. 10 del 12-02-2010 art. 5 per tutti i Piani e Programmi elaborati della pianificazione territoriale.

*"2. Sono obbligatoriamente soggetti a VAS:*

*a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006;"*

L'assoggettabilità a VAS deve essere preventivamente valutata secondo le disposizioni dell'articolo 22 della L.R. 10/2010, in funzione degli effetti sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della suddetta legge:

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
  - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
  - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
  - problemi ambientali relativi al piano o programma;
  - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti
  - carattere cumulativo degli impatti;
  - natura transfrontaliera degli impatti;
  - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
  - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
  - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
    - ✓ delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
    - ✓ del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
    - ✓ dell'utilizzo intensivo del suolo;
  - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

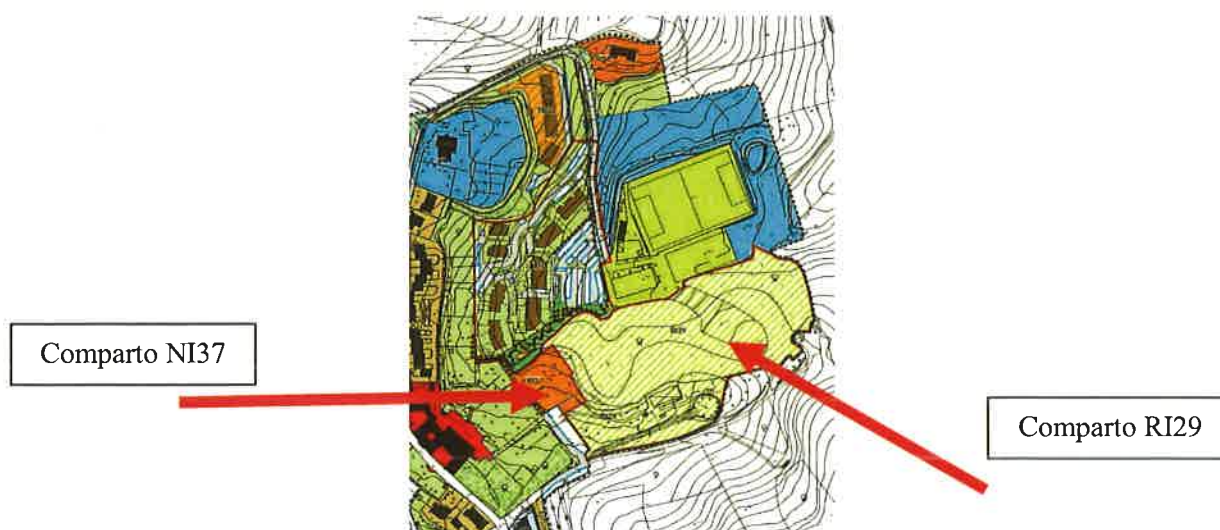
**E**  
COMUNE DI MONTERIGGIONI  
Comune di Monteriggioni AOO c\_f598  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0002550/2019 del 12/02/2019  
Classificazione 6.2  
Firmatario: SANDRO CRESTI

## ▪ INTERVENTI IN VARIANTE PREVISTI NEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

Il presente Piano Attuativo è una Variante al Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012 (dove già sono stati autorizzati tutti gli interventi edificatori all'interno dell'area RI29), finalizzato alla riunificazione del comparto NI37 inerente al nuovo insediamento residenziale con il comparto RI29.

L'area esaminata dal presente Piano Attuativo, viene identificata all'interno del Piano Strutturale del Comune di Monteriggioni come parte integrante del centro Urbano della frazione di Uopini, regolamentata dall'art. 55 delle Norme di Attuazione che prevedono al suo interno aree di nuova edificazione. La superficie in oggetto risulta normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni:

- dall'art.30 per le zone di riqualificazione e/o Integrazione del tessuto esistente, nello specifico dal comparto RI 29 denominato "Parco Attrezzato di Uopini". Vengono in tale area individuate le prescrizioni particolari come di seguito riportate:
  - ✓ piccole attrezzature per il gioco o per il ristoro con una SUL massima di mq. 150, oltre a eventuali gradinate nella parte esterna di dette attrezzature;
  - ✓ un volume per gli incontri e le iniziative collettive di mq. 350 di SUL (ex porticato) e di altezza massima di 10 ml. Nel predetto volume potranno essere realizzati interrati, altezza massima mt. 2.40, per una superficie pari al 25% del fuori terra;
  - ✓ un volume da adibire a spazio per il ristoro per complessivo mq. 120 di SUL nella porzione di parco a sud del viale cipressato;
  - ✓ attrezzature coperte a servizio dell'adiacente complesso sportivo per una volumetria massima di mc. 1500 SUL 500 mq e altezza massima di un piano (non trattato nel presente Piano Attuativo in variante);
  - ✓ parcheggi nella porzione di parco sul lato nord del viale cipressato.
- dall'art. 30bis per le aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti, nello specifico dal comparto NI 37, denominato Uopini (area attigua al Parco di Uopini) in cui sono previste la realizzazione di nuove residenze con tipologia in linea o a schiera, in coerenza con i caratteri dell'edificato limitrofo con 2 piani fuori terra e garage interrati pari ad una SUL di 930 mq, SUN di mq 810 ed una volumetria di mc. 2.800.



Nello specifico all'interno del Piano sono previsti i seguenti interventi:

Già previste nel precedente piano autorizzato con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012:

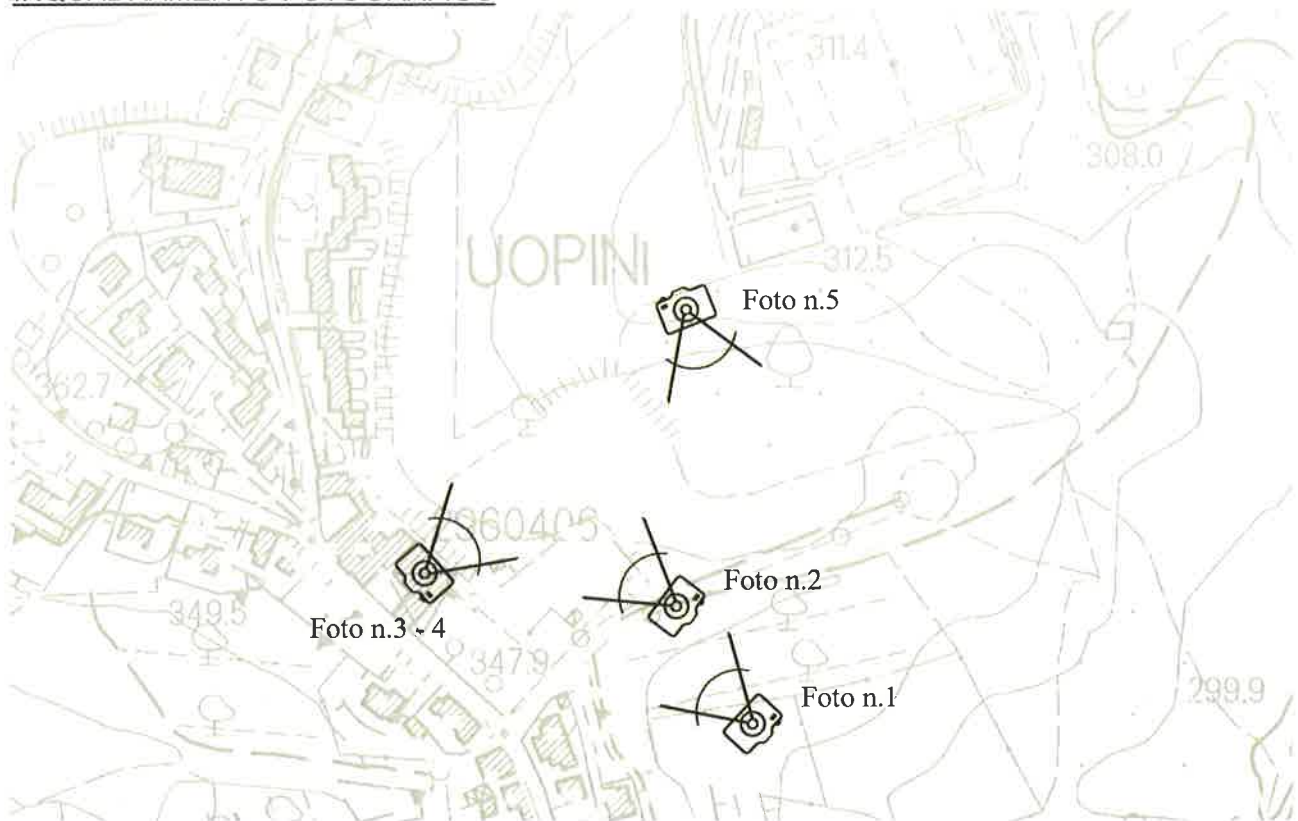
- l'area IE1 per una SUL di mq 150, (Tav, A3-v), dove è stata ipotizzata l'area dei servizi per il ristoro connessi con l'attività dei Donatori di Sangue di Uopini, quali la cucina, la dispensa, il bar ed i servizi igienici per il pubblico e per il personale oltre all'area identificata dall'ex porticato per una SUL di 350 mq che ospita la sala aperta al pubblico per gli incontri e le iniziative collettive legate all'attività dell'Associazione. Per l'esterno è invece prevista la creazione di un palco e di una gradinata che assecondi l'andamento del terreno al fine di poter avere uno spazio all'aperto dove organizzare piccoli eventi, oltre alla pavimentazione di una porzione di resede antistante il nuovo manufatto nonché scale/rampe per il superamento dei dislivelli;
- l'area IE2 per una SUL di mq 120 (Tav, A6.2-v), trova ubicazione in un contesto pianeggiante sul lato Sud del viale cipresseto e viene identificato come locale per il ristoro a servizio della struttura IE1.

Variante al precedente Piano Attuativo

- l'area IE3 prevede la realizzazione di n. 9 unità immobiliari a destinazione residenziale, dislocate al piano terra e primo, di garage interrati al piano primo sottostrada, oltre n. 22 posti auto pertinenziali, in parte a raso ed in parte nei locali interrati, per una volumetria complessiva fuori terra di mc. 2.800.



INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Schema dei punti di ripresa

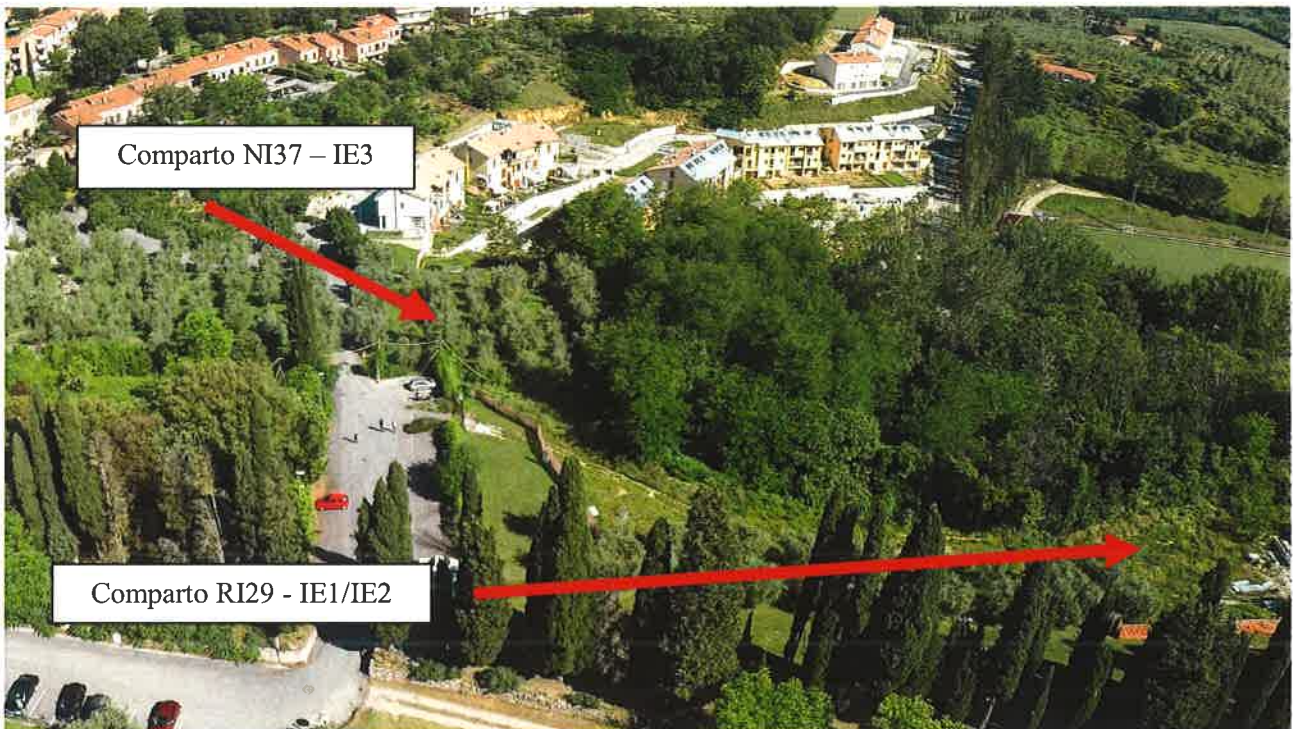


Foto n.1





Foto n.2



Foto n.3



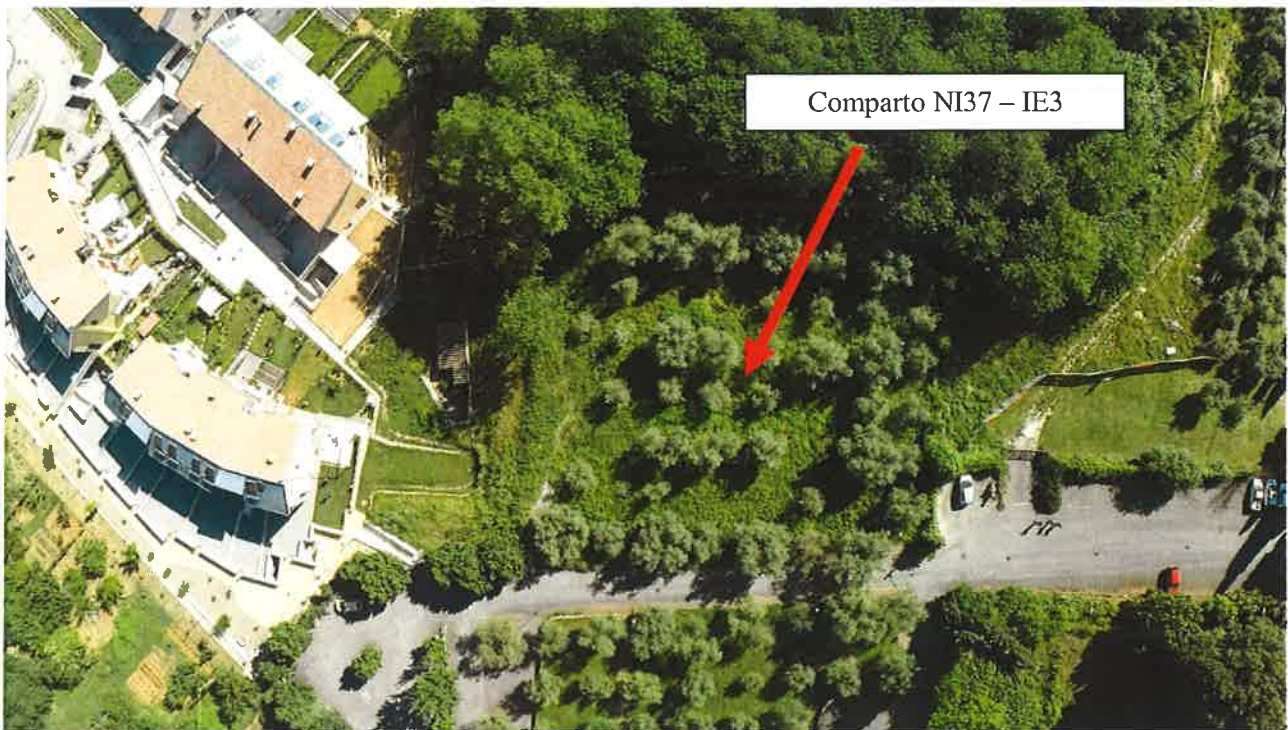


Foto n.4

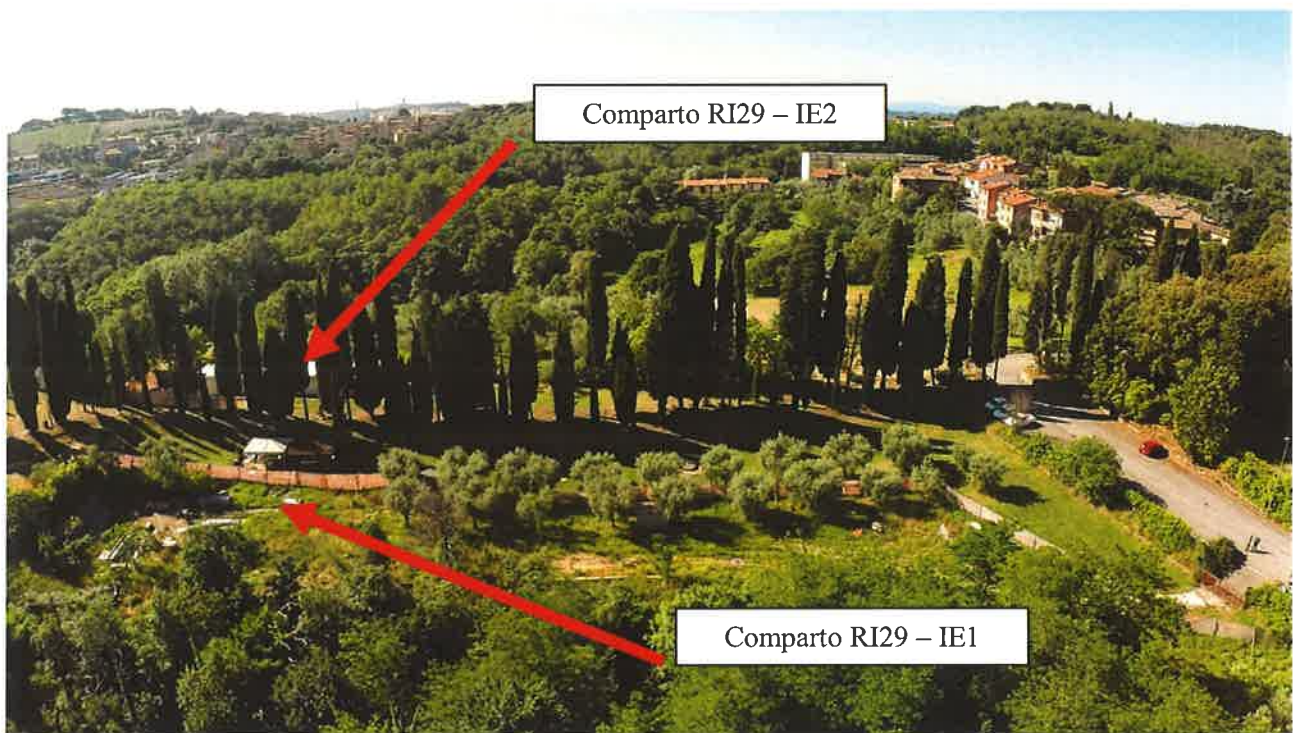


Foto n.5

▪ ELENCO AUTORIZZAZIONI, PARERI E PERMESSI GIA' ACQUISITI

In passato sono state acquisite le seguenti autorizzazioni, pareri e permessi, relativamente agli interventi previsti nella presente Variante al Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012, nello specifico:

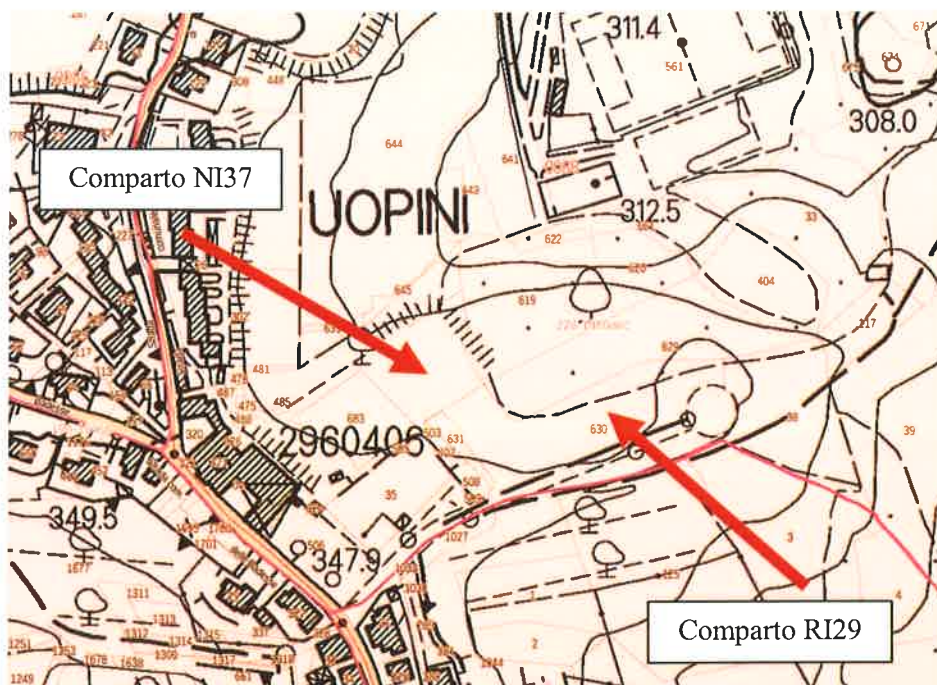
- Verbale conferenza dei servizi ex art. 36 del PIT del 07/07/2010, relativo al piano Attuativo zona RI29 - favorevole in merito alla realizzazione delle strutture di interesse pubblico (interventi IE1 e IE2)
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n.62 del 25/07/2012** – REALIZZAZIONE STRUTTURA POLIFUNZIONALE ALL'INTERNO DEL PARCO ATTREZZATO DI UOPINI, successiva FINE LAVORI PARZIALE del 10/01/2019. Tale permesso riguarda il fabbricato attualmente identificato con la lettera IE1 del comparto edificatorio denominato RI29, dell'elaborato grafico TAV. A.3-V BIS
- **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 1 del 20/01/2016 p.e. n. 054B/2015** – REALIZZAZIONE DI n.9 APPARTAMENTI AREA NI37.  
Tale autorizzazione riguarda i fabbricati attualmente identificati con la lettera IE3 del comparto edificatorio denominato NI37, dell'elaborato grafico TAV. A.3-V BIS. Tale Autorizzazione Paesaggistica era stata richiesta in quanto il suddetto intervento, con lo strumento urbanistico precedente, era attuabile con intervento diretto.  
Il parere favorevole prevede la prescrizioni *"di impiegare di essenze arboree autoctone di altezza non inferiore a metri 3 e fusto adeguato"*.

▪ ANALISI VINCOLI SOVRAORDINATI

Sulle aree interessate dal Piano Attuativo in Variante sono presenti i seguenti Vincoli:

- **Vincolo Paesaggistico** – D.Lgs 42/2004, Art. 136 lett. c), d)  
Denominazione: Zona circostante la superstrada Siena-Firenze sita nel territorio del Comune di Monteriggioni.  
Motivazione: *"[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché risulta caratterizzata da una serie di quadri naturali di grande suggestività ed offre, inoltre, innumerevoli punti di vista accessibili al pubblico dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze."*  
Decreto di vincolo: *D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970dec*



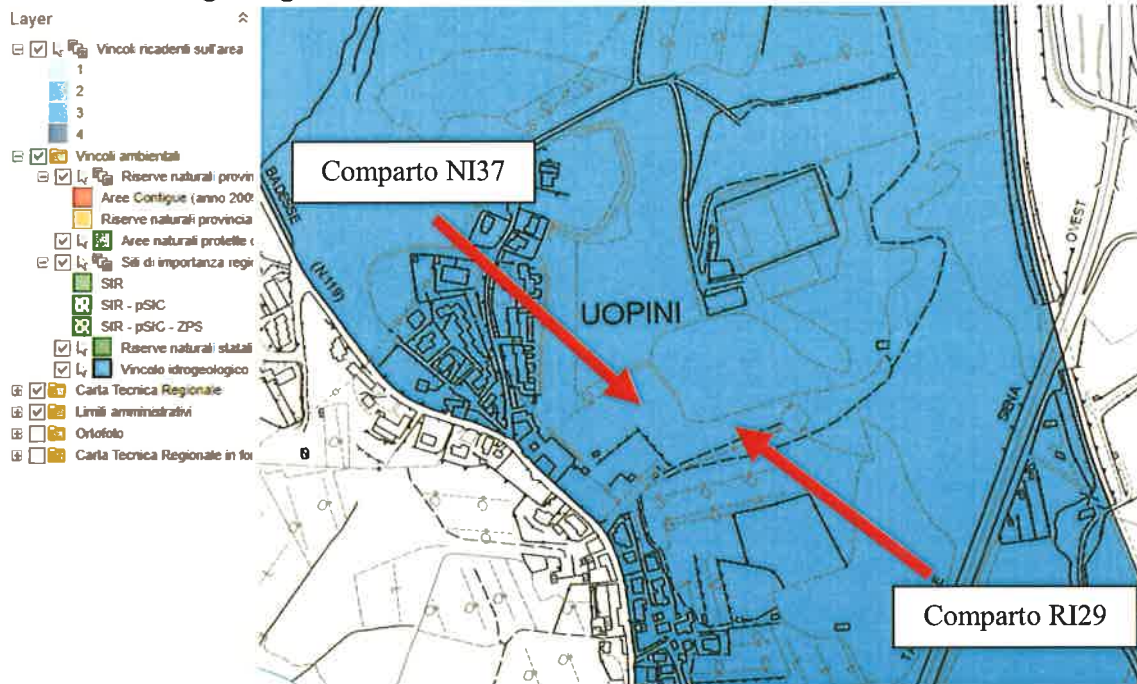


Dalla verifica delle prescrizioni contenute negli obiettivi per la tutela e valorizzazione nella disciplina d'uso nella scheda del vincolo inserita nella sezione 4 del PIT emerge:

- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del piano non mutano i caratteri paesaggistici del luogo in quanto vanno ad inserirsi in un contesto già urbanizzato;
- Gli interventi non interessano percorsi della viabilità storica;
- Gli interventi non mutano la relazione spazio- funzionale e percettiva tra i nuovi edifici ed il paesaggio circostante;
- Gli interventi proposti mantengono pressoché inalterati i coni e i bersagli visivi senza comprometterne la percezione;
- Viene mantenuta inalterata, in quanto non interferente con il progetto, l'accessibilità ai luoghi in cui è possibile godere delle visuali di maggiore panoramicità. Nello specifico indirettamente una di queste visuali (Il Belvedere del viale cipressato del Parco), con il completamento dell'intervento e la disponibilità del parco tutto l'anno potrà essere goduta con maggiore assiduità da tutta la frazione e non solo.



- **Vincolo idrogeologico**– R.D. 3267/1923



▪ **CARATTERISTICHE DEL PIANO**

La presente Variante rispetto al precedente Piano attuativo (Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012- che interessava tutto quanto riprodotto all'interno dell'area RI29) mette in relazione l'intervento RI29 con il nuovo intervento NI37. In un'area già antropizzata risulta essere il naturale completamento dello sviluppo dell'intera frazione di Uopini, valorizzando il Parco dei Donatori di Sangue di Uopini senza snaturarne la destinazione.

La Variante al piano attuativo in oggetto non è di riferimento per altri piani o progetti e non è legato ad altre attività, la limitata estensione degli interventi non influenzano, se non in maniera trascurabile, i piani territoriali sovraordinati.

Il presente intervento non produce alcun impatto negativo sull'intera area, andando ad interessare sono piccole zone marginali dell'intero comparto.

Il contesto in cui risulta inserito l'intervento in Variante è già ampiamente urbanizzato e dotato di infrastrutture, sia per quanto riguarda i servizi di rete, che trovano ubicazione al di sotto della viabilità esistente, sia per quanto riguarda l'accesso viario ai comparti, che avviene dalla via principale della frazione di Uopini (Via Uopini) e poi attraverso una viabilità privata già esistente.

Gli accorgimenti progettuali utilizzati per la progettazione degli interventi tendono a limitare l'impatto degli stessi sull'ambiente circostante, nello specifico, per l'intervento riguardante il comparto RI37 sono previste misure di inserimento paesaggistico, come la piantumazione di alberature costituite da essenze arboree autoctone di altezza non inferiore a 3m, strategie per il recupero delle acque piovane e accorgimenti progettuali per integrare al meglio le nuove volumetrie con il contesto di riferimento, adattando i volumi al profilo del terreno esistente.

## ▪ CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE

### VALUTAZIONE DI IMPATTO DEL PIANO SULL'AMBIENTE

Il nuovo intervento in Variante (NI37) è già stato valutato positivamente dal punto di vista paesaggistico attraverso la verifica delle prescrizioni del PIT Della Regione Toscana. In aggiunta a quanto già valutato si propone di seguito delle valutazioni aggiuntive degli effetti degli interventi sul sistema ambientale e socioeconomico.

- Completamento del sistema dei percorsi pedonali di collegamento della frazione da e verso il parco a verde dell'Associazione donatori di Sangue di Uopini;
- Valorizzazione del ruolo di presidio ambientale svolto dall'Associazione Donatori di Sangue di Uopini che attraverso la realizzazione degli interventi previsti potrà mantenere e rendere fruibile tutto l'anno il parco;
- Tutela della conservazione dei luoghi, grazie ad una attenta valutazione delle tecniche costruttive, della localizzazione degli interventi ed alla creazione di percorrenze per la valorizzazione del contesto paesaggistico di riferimento;
- Previsione di sistemazioni esterne quasi interamente permeabili al fine di renderle adeguate al contesto ambientale di riferimento;
- Creazione di un sistema virtuoso che permetterà all'Associazione Donatori di Sangue di sviluppare ed incrementare la propria attività sociale con una importante ricaduta positiva su tutta l'area di riferimento. L'Associazione è infatti ad oggi l'unica presente nella frazione di Uopini.

### INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE COINVOLTE

#### Sistema Acqua

La zona è servita dalla rete dell'acquedotto fino al limite del comparto per quanto riguarda l'intervento NI37, sarà pertanto necessario un semplice allaccio in proprietà privata. Per quanto riguarda la restante porzione di intervento (RI29) la stessa è già allacciata all'acquedotto.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche sarà principalmente mantenuto permeabile il suolo in modo da permettere il naturale assorbimento delle acque, dove non possibile verrà regolamentato con un sistema di caditoie per la raccolta e il convogliamento a valle, sono infine previsti sistemi di recupero di acqua piovana per il successivo riuso irriguo.

Per lo smaltimento delle acque nere per quanto riguarda l'area RI29, la stessa risulta essere già allacciata alla rete fognaria comunale, mentre l'area NI37 ha un copofogna di allaccio a pochi metri dal limite del lotto.

#### Sistema Aria

La nuova viabilità che interesserà l'intervento sarà quasi interamente privata con un limitatissimo flusso veicolare prevalentemente residenziale e di servizio al parco. Trattandosi di un intervento con carattere locale, si presume che le uniche emissioni in atmosfera saranno generate principalmente dai processi di combustione derivanti dagli impianti termici di riscaldamento e di produzione di acqua calda (comunque sia molto limitati visto l'alto coefficiente prestazionale previsto per gli interventi).



### Sistema Suolo e sottosuolo

Da un punto di vista geomorfologico, come evidenziato nelle relazioni geologiche già redatte, non esistono fenomeni tali da compromettere la fattibilità delle opere in progetto.

### Sistema energia

L'area RI 29 risulta essere già alimentata da una linea elettrica. Per quanto riguarda l'area NI37 invece la linea elettrica risulta percorrere, interrata, la strada privata che costeggia il comparto.

### Sistema Rifiuti

La zona risulta coperta dal servizio pubblico di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi e urbani. E' già presente un'isola ecologica nel parcheggio in adiacenza al comparto.

### Sistema della Viabilità e dei parcheggi

Non sono previste nuove viabilità pubbliche, ma solo piccoli tratti di percorrenza privata all'interno del comparto, essendo l'area già urbanizzata e ben servita. La Variante al Piano prevede invece un piccolo incremento dei parcheggi pubblici in adiacenza all'attuale parcheggio pubblico esistente con il quale andrà ad intagire.

### Sistema della vegetazione e della fauna

Non si individuano effetti indotti su queste caratteristiche ambientali.

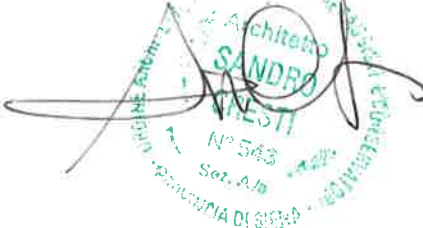
## ▪ VALUTAZIONE FINALE

Gli interventi previsti nel "Piano Attuativo Parco Attrezzato di Uopini - Variante al Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012" a seguito della valutazione effettuata ai sensi della L.R. 10/2010, risultano di limitato impatto e compatibili con le normative comunali, regionali nazionali ed europee in ambito di ambiente, paesaggio e salute.

Per le ragioni sopra riportate si propone che gli interventi previsti dal "Piano Attuativo Parco Attrezzato di Uopini - Variante al Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012" siano da ritenersi **non assoggettabili a VAS** ai sensi della L.R. 10/2010.

Monteriggioni, 12/02/2019

Il Tecnico  
Arch. Cresti Sandro



Architetto  
SANDRO  
CRESTI  
N° 543  
Set. A/6  
PROVINCIA DI GROSSETO