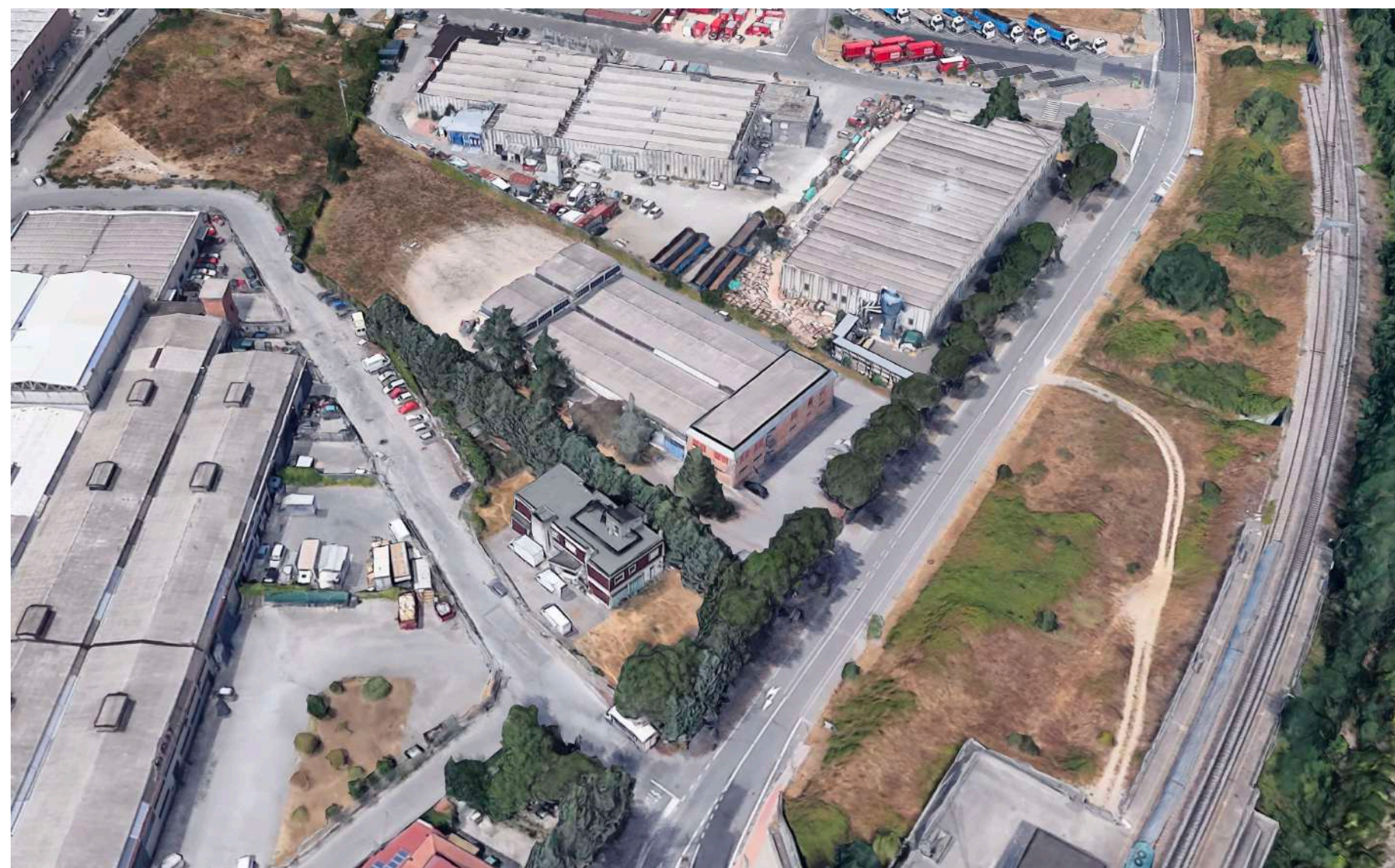


Variante al Regolamento urbanistico

“Area Kw - Officine meccaniche s.r.l.”



Variante al Regolamento urbanistico mediante Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell’art. 35 L.R. 65/2014 e s.m.i. per le modifiche alle cartografie del R.U. vigente limitatamente all’area Produttiva Industriale e/o industriale posta in Loc. Badesse denominata “Area Kw - Officine meccaniche s.r.l.”

- Relazione Illustrativa

- **Premessa**
- **Proposta di Variante - normativa di riferimento e iter**
- **Contenuti della Variante e obiettivi della proposta**
- **Sostenibilità del Carico Urbanistico e degli Standard per le zone D: aree Industriali e Artigianali**
- **Interrelazione della Variante con la Pianificazione Regionale e Provinciale: Corrispondenza con il PIT/PPR e con il PTCP**

Premessa

La Variante al Regolamento Urbanistico proposta nasce in funzione delle necessità stringenti che ha la “KW Apparecchi scientifici” in merito all’aumento della produzione preventivato per gli anni futuri, ed all’impegno che la società ha sempre avuto sul territorio.

Di seguito allego un estratto a firma del Legale rappresentante della Kw, Ing. Stefano Fabiani, nel quale espone la storia recente dell’azienda e descrive le prospettive di sviluppo, con l’aumento della produzione e la creazione di nuovi posti di lavoro per la comunità.

“... La KW aveva già presentato un piano di ampliamento nel 2011 al Comune di Monteriggioni; tale piano portò al progetto con oltre 1900 mq. di opificio e oltre 600 mq fra uffici e magazzini.

Purtroppo gli accadimenti del 2013 , portarono alla sospensione del permesso a costruire e successivamente alla revoca.

Ciò costituì per l’azienda un grave ostacolo al suo piano di sviluppo ed un’ingente perdita finanziaria dovendo rinunciare ad un affidamento di Confidi di oltre 700k a tasso 0.

Ciononostante la KW utilizzò al meglio l’impianto storico con un doppio turno fra l’inizio del 2015 e fine estate 2016. Purtroppo la mancanza di spazi costrinse l’azienda a non poter soddisfare volumi e tempi di consegna soprattutto per l’Estero. Nel 2016 la proprietà della KW acquistò una porzione di immobile vicino per circa 1800 mq + 600 di resede e impegnò 1 mil. nella ristrutturazione oltre 350k per macchinari utili alla fabbricazione di ultra freezers; tali nuovi spazi sono stati parzialmente impegnati fino a Marzo del 2020 quando si è avviata la fabbricazione dei suddetti apparecchi oltre a stoccare decine e decine di semilavorati e altri prodotti acquisiti in outsourcing. Durante il 2020 si è proceduto alla assunzione e formazione di altri tecnici per operare con un doppio turno che è iniziato a metà Settembre 2020; oggi la KW fra entrambi i siti occupa circa 45 addetti. Gli investimenti in attrezzature nel sito 2 stanno continuando per aumentare la produttività dello stesso con un target di 800-900 ultra freezer per anno.

Contestualmente a queste attività il management KW ha concluso partnership con altre aziende Italiane (alcune toscane) per gli approvvigionamenti di componenti, semilavorati, prodotti finiti e per la delocalizzazione di certe attività... il tutto volto anche a liberare degli spazi in entrambi i capannoni.

L'azione combinata di outsourcing e di utilizzo di attrezzature in linea con industria 4.0 dovrebbe consentire di procedere ad un consistente aumento del volume d'affari e della marginalità nel prossimo biennio. Ovvero passare dai 6-7 mil. del 2018-2019 agli 8 mil. del 2020 e ai 10 mil. del 2022. Inoltre l'attività di R&D è stata ininterrotta a negli ultimi 5 anni attraverso le collaborazioni con il Dip.to di Ing. Industriale di Firenze e con la Scuola Sant'Anna di Pisa. Sono ormai patrimonio aziendale know-how e prototipi che necessitando di industrializzazione e di spazi per poter produrre.

E' ferma intenzione della proprietà di fare sinergie industriali per sfruttare tali know-how; dunque nel prossimo biennio la KW potrà dare origine a nuove realtà produttive con impiego di altre risorse umane e con un consistente incremento dell'indotto locale toscano. Si può pensare ad altre 10-15 unità a medio – alto livello culturale.

Perché ciò avvenga è assolutamente indispensabile fare l'ampliamento del sito 1 con un investimento di oltre 800k solo per il fabbricato propriamente industriale (1900 mq. circa) ; qualora ciò non potesse essere realizzato, occorrerebbe valutare un ridimensionamento dell'azienda e ciò non sarebbe ammissibile per la proprietà; quest'ultima nel malaugurato caso di impossibilità a crescere nel territorio storico del Senese con indotto prevalentemente nella Val d'Elsa non avrebbe che l'opzione di cedere progressivamente la proprietà ad aziende e con alta probabilità queste sarebbero straniere. Con la conseguente probabile perdita di posti di lavoro e di know-how, etc. etc. La proprietà di KW ha già ricevuto offerte ma intende mantenere la propria attività privilegiando soluzioni Italiane e possibilmente toscane.

Se l'ampliamento sarà possibile la KW disporrà in Monteriggioni di oltre 5600 mq per la fabbricazione e i magazzini e di oltre 600 mq di uffici, sale riunioni, etc.

Insomma questo ampliamento sarebbe il completamento di un percorso intrapreso dalla seconda generazione della proprietà e porrebbe le basi per una realtà industriale molto importante per la provincia di Siena con grandi prospettive nelle attività delle scienze della vita, rafforzando viepiù quel contesto meccanico – farmaceutico del Senese ormai prossimo al secolo di vita...”

Proposta di Variante - normativa di riferimento e iter

La Variante al Regolamento Urbanistico vigente è normata ed è presentata in conformità all'art. 35 della L.R. 65/2014 e s.m.i, “Varianti mediante sportello unico per le attività produttive” in ragione di quanto espresso al comma 1: “Il progetto di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell' articolo 38, comma 3, del decreto- legge 25 giugno 2008, n. 112 , convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)....”

Il soggetto proponente la Variante richiede l'attivazione della Conferenza di servizi con le modalità dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e s.m.i e nello specifico:

- comma 2: “Alla conferenza di servizi di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010 sono invitate la Regione e la provincia o la città metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.”

- comma 3: Il comune con la deliberazione di cui all' articolo 8 del d.p.r. 160/2010 , controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.

• comma 4: *La variante al piano strutturale o al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT.*

La Variante al Regolamento Urbanistico presentata si limita ad un’area molto circoscritta del territorio comunale e si trova ben all’interno del “territorio urbanizzato”.

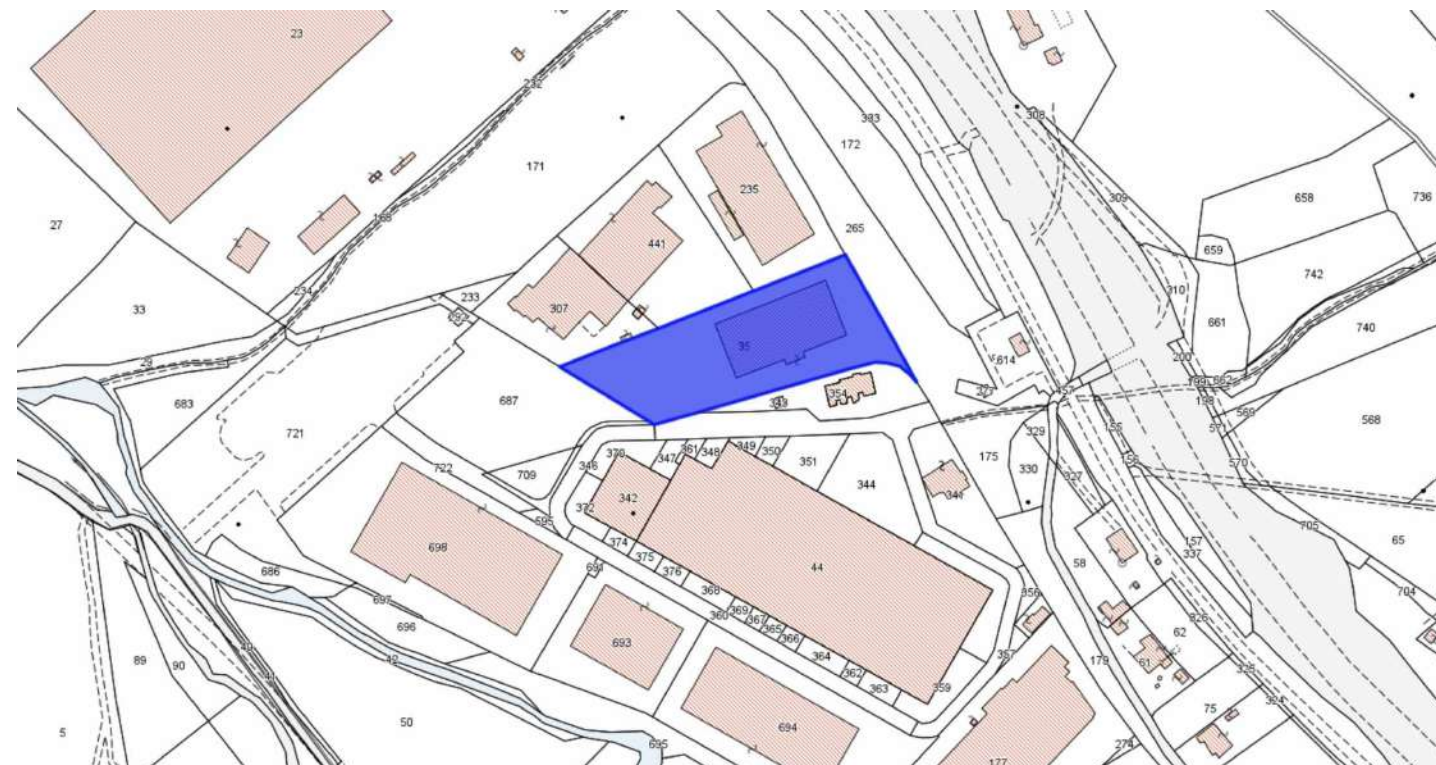
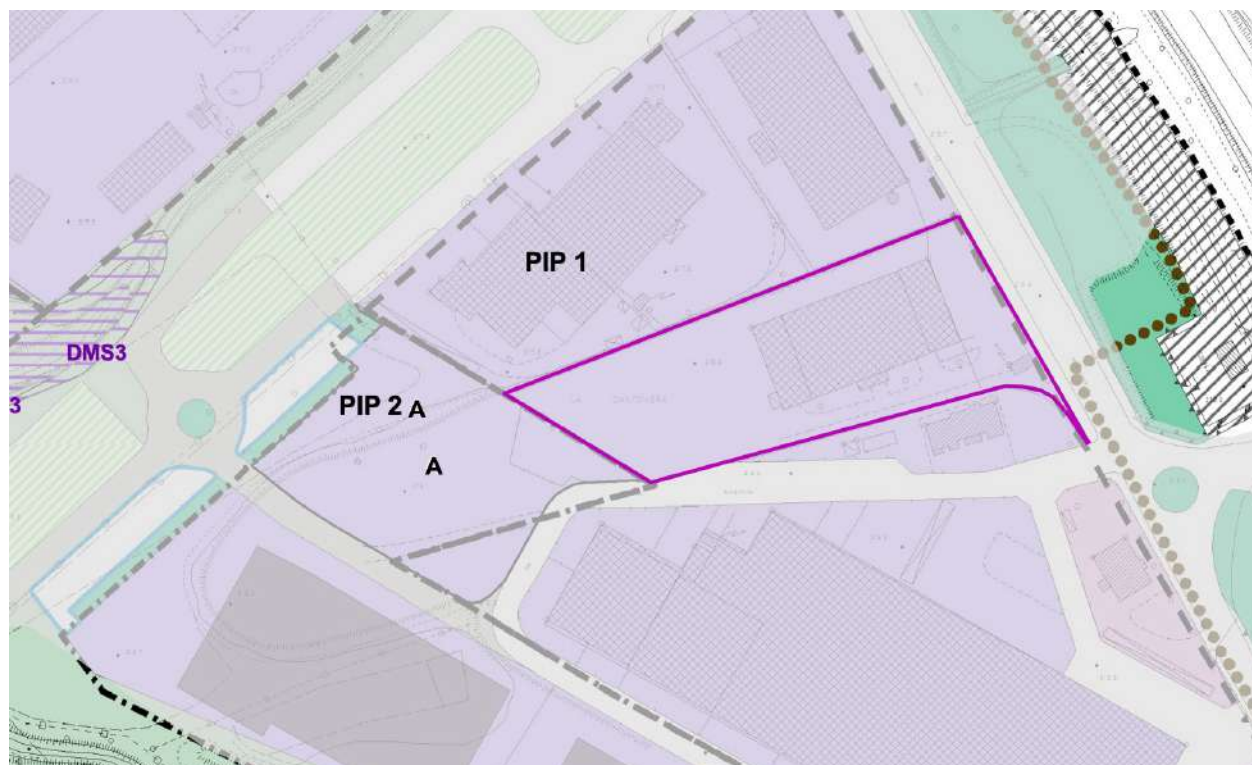
A tal proposito possiamo specificare che l’area oggetto di Variante per l’applicazione dell’art. 224 “*Disposizioni transitorie per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*” della L.R. 65/2014, al momento dell’entrata in vigore della L.R. 65/2014 stessa, risultava compresa, in ragione degli artt. 48 e 55 del Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n° 13 del 09/04/2014, all’interno del “Sub-sistema funzionale - Aree degli insediamenti”, nello specifico nelle zone “Centri del Sistema Urbano Provinciale con indicazione dei tessuti storici e delle emergenze architettoniche puntuali e previsionali insediati del P.R.G. confermate”.

Contenuti della Variante e obiettivi della proposta

L’area oggetto di Variante:

- si trova all’interno dell’area produttiva “industriale/artigianale” posta nella zona nord di Badesse;
- è caratterizzata dalla presenza della “Kw officine meccaniche srl” ed è distinta al catasto del comune di Monteriggioni al foglio 54, particella, 35, subalterni 1 e 2;
- rientra all’interno delle “Aree produttive artigianali e/o industriali Ex PIP” di cui all’art. 33 e all’art 73 delle NTA del RUC vigente approvato con Del. C. C. n° 14 del 09/04/2014;
- Il RUC vigente è stato oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nella quale si sono delineati sia lo stato dell’ambiente, sia gli impatti delle singole previsioni;
- Con Delibera C. C: n° 32 del 09/05/2018 è stata approvata la Variante semplificata ex art 30 c. 2 del L.R. 65/2014 per le modifiche agli articoli delle NTA del RU vigente relativamente al territorio urbanizzato.





La proposta di Variante ruota tutta intorno allo “studio idraulico” di “auto messa in sicurezza” dell’area interessata dalla Variante stessa.

Tale studio, cardine della Variante, ha tenuto conto degli eventi straordinari che causarono de fenomeni di allagamento, a seguito di un forte evento atmosferico verificatosi alla fine del maggio 2013, e alle norme che fecero seguito all’evento e nello specifico a quanto espresso dal comma 4 quater dell’art. 33 del R.U e dall’art. 73 del RU “Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici”.

Lo studio presenta una serie di opere da realizzare al fine della “auto messa in sicurezza” dell’area e così poter rendere la zona priva dei rischi idraulici ad oggi imputategli.

Tutto ciò ci permetterà di eliminare i vincoli messi sopra l’area relativi al “comma 4 quater dell’art. 33” del R.U e all’”art. 73” del RU e poter così riottenere la piena capacità derivategli dalla sola collocazione dell’area all’interno delle “Aree produttive artigianali e/o industriali Ex PIP” di cui all’art. 33 del RU.

La Variante ci permetterà di riottenere la capacità edificatoria sull’area, come già stabilita dal RU.

La Variante chiede semplicemente il ripristino delle vecchie caratteristiche, già attribuite all’area dall’attuale e dai precedenti RU, sostenute dall’attuale e dai precedenti PS e dagli studi relativi (VAS), venendo a mancare i rischi legati ad una non messa in sicurezza idraulica dell’area.

Il riottenimento delle piene capacità d'intervento dell'area non porterà impatti significativi sulle risorse territoriali, se non quelle già previste nei precedenti studi, ma porterà ad un significativo miglioramento dell'aspetto sociale ed economico legato alla possibilità dell'aumento della produzione dello stabilimento esistente e alla nascita di nuovi posti di lavoro ad esso collegati.

In sostanza la Variante porterà a:

1. Aggiornamento della cartografia di riferimento del RU con semplice indicazione - *Aree produttive artigianali e/o industriali - Articolo 33 del RU*
2. Deperimetrazione dell'area dalle aree *"Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici"* - *articolo 73 del RU*
3. Eliminazione del *comma 4 quater dell'art. 33 del R.U* dall'area oggetto di variante.

La Variante apporta delle modifiche ai seguenti elaborati del vigente Regolamento Urbanistico:

- **Tav. C5 - "Badesse" - Tavola Uso e Disegno del Suolo (scala 1:2000)**

Sostenibilità del Carico Urbanistico e degli Standard per le zone D: aree Industriali e Artigianali

La Variante al Regolamento Urbanistico va semplicemente a togliere un vincolo che permette solo la realizzazioni di interventi, sull'area, di *"manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso"* come evidenziato dal comma 4 quater dell'art. 33 del R.U e dall'art. 73 del RU *"Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici"*.

Togliere questo vincolo, e riportare l'area alle sue proprie caratteristiche, permetterà di realizzare i seguenti tipi di interventi sull'area, come espresso al comma 4 dell'articolo 33 del RU:

4) Gli interventi previsti nelle aree produttive di completamento si attuano tramite intervento diretto.

In tali aree sono ammessi:

- *gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente punto 3bis*
- *l'ampliamento per adeguamenti igienico funzionali di cui al precedente punto 3bis il completamento tramite nuova edificazione secondo i seguenti parametri:*
- *superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria;*
- *numero di piani destinati all'attività produttiva non superiore a 2, le funzioni tecnico amministrative dei locali produttivi non superiori a 3;*
- *altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;*
- *distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;*
- *distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5 e distanza minima dal bordo stradale pari a m 10;*

Gli interventi sopra evidenziati rientrano nelle previsioni di sostenibilità e di carico urbanistico analizzato nella redazione dei precedenti e dell'attuale strumento Urbanistico Vigente e approvato nelle Delibere di C. C.

Naturalmente ogni tipo di intervento previsto dovrà tenere conto dei parametri urbanistici e edilizi, art. 13 "Definizioni" e art. 14 "Parametri e Standard Urbanistici" e di tutti le normative comunali, regionali e nazionali in ragione.

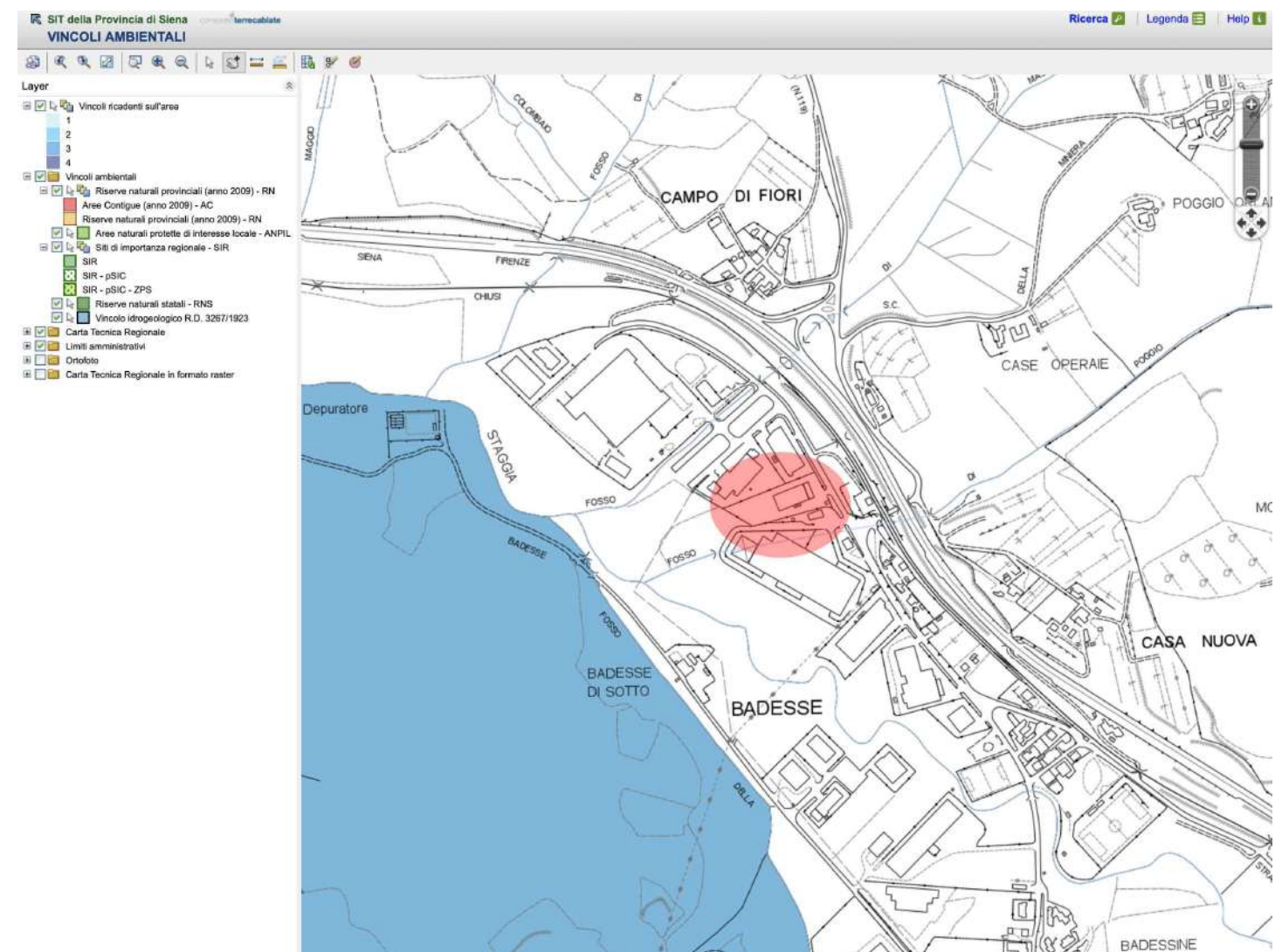
Interrelazione della Variante con la Pianificazione Regionale e Provinciale: Corrispondenza con il PIT/PPR e con il PTCP

La relazione tra la Variante e la pianificazione sovraordinata in questo caso si concretizza con la compatibilità, la coerenza e l'adeguato della variante con i piani di indirizzo territoriale e nella fattispecie con:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con delibera C. R. n° 37 del 27/03/2015;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP) approvato con delibera C. P. n° 124 del 14/12/2011 e rettificato con delibera C. P. n° 128 del 30/11/2012.

Sull'area **non gravano** altre tipologie di vincoli ambientali quali:

- Vincolo idrogeologico;
- Riserve naturali provinciali
- Aree naturali protette di interesse locale;
- Siti di interesse regionale - SIR;
- Riserve naturali statali.



Adeguato al PIT/PPR

In merito alla coerenza della Variante con il PIT/PPR, l'area d'oggetto di variante, si trova all'interno del:

- Livello d'ambito: ambito di paesaggio n° 14 - Colline di Siena;
- VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39) N. 196 DEL 24 LUGLIO 1975 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

ambito di paesaggio n° 14 - Colline di Siena

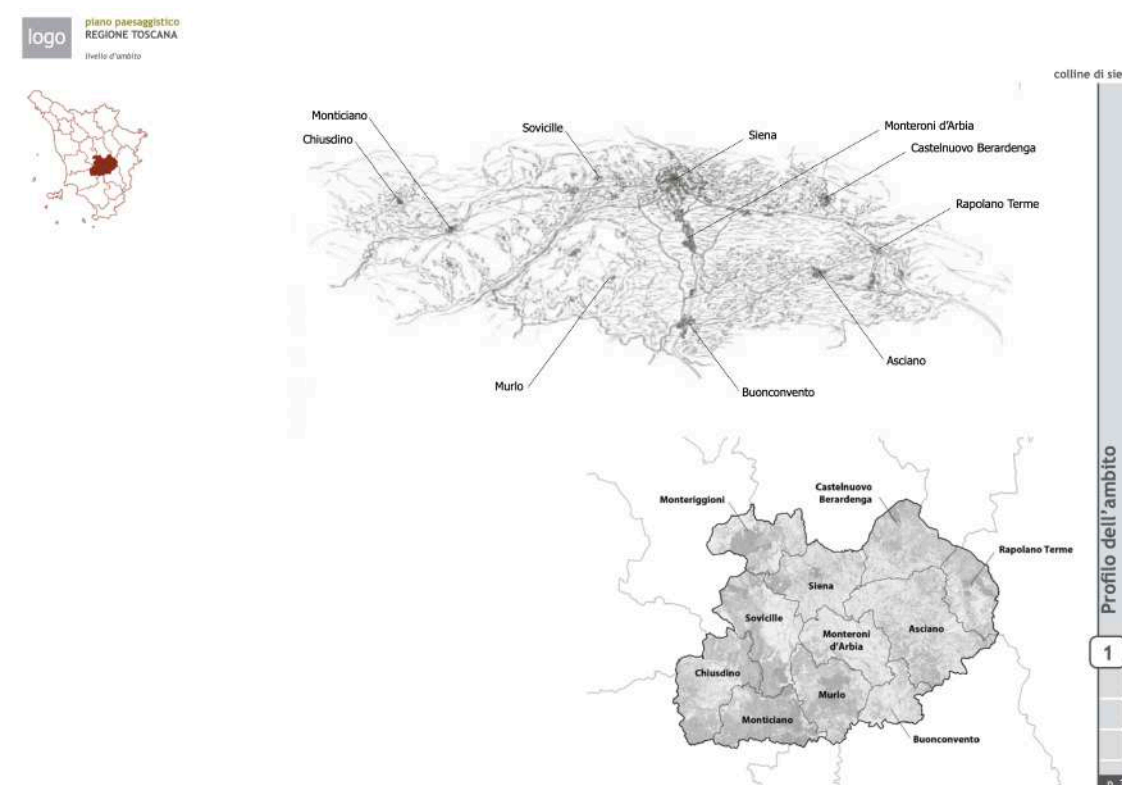
Di seguito andremo ad analizzare ed a mettere in luce i punti salienti relativi alla zona di Variante relativamente all'ambito di paesaggio n° 14 - Colline di Siena

L'incipit della scheda

Tre tipologie di paesaggio strutturano l'ambito delle **COLLINE DI SIENA**. La caratterizzazione principale è data dalle Crete, un vasto territorio - prevalentemente agricolo - situato nella Collina dei bacini neo-quaternari; circondano le Crete le colline sabbiose o stratificate (la porzione meridionale del Chianti ed i rilievi al limite orientale dell'ambito), con mosaici di aree forestali, seminativi e diffusi vigneti; nella parte sud ovest si trova un sistema collinare e alto collinare densamente boscato, segnato da un generale aumento dei livelli di naturalità e dalla conservazione di paesaggi agro-pastorali tradizionali. Il territorio delle Crete disegna uno dei paesaggi di maggior pregio dell'intera regione (con fenomeni di straordinario valore scenico e geologico, quali balze, calanchi, biancane). L'importanza strategica che l'erosione ha avuto nel modellare questo paesaggio e nel costituire l'identità ci pone di fronte ad un "conflitto" tra esigenze diverse. Da un lato, quella di tutelare forme straordinarie ed uniche, dall'altro la necessità di contenere i processi di erosione del suolo, allo scopo di conservare la risorsa e di non sovraccaricare un sistema idrologico con aspetti di criticità. L'impianto insediativo dell'ambito ha al centro la città di Siena, la cui localizzazione sullo spartiacque ha determinato una posizione chiave nel sistema di comunicazioni. Attraversata dalla Francigena, asse generatore del sistema insediativo e dello sviluppo urbano ed economico-politico della città e dei borghi di origine medievale (Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Buonconvento), da Siena si diramano in modo radiocentrico le strade principali, lungo il cui tracciato si è sviluppata la maggior parte degli insediamenti residenziali e industriali. Particolarmente accentuata, in direzione della Val d'Elsa e della Val d'Arbia, l'espansione delle frazioni e dei nuclei urbani posti a corona intorno al capoluogo; in buona parte caratterizzati da sfrangiamento dei margini urbani e con tendenza alla dispersione insediativa, le espansioni residenziali e produttive dei centri lungo la SS2 e nella Montagnola senese. Con riferimento alla Montagnola Senese (risorsa idrica strategica per l'intera regione) particolarmente critica la presenza di bacini estrattivi di dimensioni significative e cave abbandonate, oltre a diffusi fenomeni di abbandono (riduzione e perdita delle piccole aree agricole tradizionali immerse nei boschi, scomparsa dei castagneti da frutto, ecc.).

2.2 Processi storici di territorializzazione

Nella scheda dei "Processi storici di territorializzazione", analizzando il periodo contemporaneo si legge: "Sempre considerando le variazioni demografiche, si osserva che dal 1846, l'ultimo anno registrato dal Repetti, al 1951 la popolazione passa da 65.000 a circa 112.000, cioè più del doppio, per poi assestarsi nei decenni successivi intorno a valori inferiori, fino a meno di 104.000" (...) "Da 1971 l'immigrazione verso il capoluogo comincia a distribuirsi piuttosto sui comuni limitrofi, nei nuovi quartieri che sorgono al confine con il comune di Siena: così a Monteriggioni, (...) "L'andamento demografico riflette, come abbiamo visto, la tendenza a nuove forme di insediamento suburbano, testimoniata dal sorgere di nuovi quartieri-dormitorio come San Dalmazzo e Uopini, Pianella, San Rocco a Pilli. Una nuova zona industriale si forma a Badesse, nel Comune di Monteriggioni, lungo la



nuova superstrada per Firenze."

Da ciò possiamo dedurre la vocazione industriale, concretizzatisi dagli anni '70 in poi, della zona di Badesse.

3.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio

Nella scheda dei *"I caratteri ecosistemici del paesaggio"*, agli *"indirizzi per le politiche"* Per le pianure alluvionali e le basse colline l'indirizzo è quello di limitare i processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo, con particolare riferimento alla Piana di Rosia ... evitando la saldatura dell'urbanizzato lungo gli assi infrastrutturali e mantenendo gli attuali varchi in particolare lungo la Superstrada Siena - Firenze... evitando le saldature tra le zone industriali.

L'area della nostra variante sta ben all'interno di un tessuto industriale e non va ad interagire con altre aree esterne, ne tantomeno va a occupare suolo agricolo realizzando delle unioni tra diverse aree industriali.

3.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Nella scheda del *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"*, nelle *"Dinamiche di trasformazione"* si legge *"La struttura insediativa è alterata da un'intensa attività edilizia che ha causato la dispersione lineare lungo i più importanti collegamenti stradali e i versanti collinari, un inurbamento verso il centro della Pianura di Sovicille e la dislocazione degli insediamenti produttivi vicino agli svincoli della Superstrada (Badesse). L'espansione urbana ha riguardato da prima i centri urbani limitrofi di Tavernelle, Monteriggioni, Sovicille, Rosia, San Rocco a Pilli e Castenuevo Berardenga, poi con il potenziamento dell'E78 la pressione insediativa ha investito il territorio a nord di Siena con forti espansioni residenziali localizzate a Fornacelle, Tognazza e Uopini, espansioni miste a Castellina Scalo, e produttive a Rigoni, Gabricce, Casone e Badesse."* (...)

Nei punti legati alle *"criticità"* si evidenzia la zona tra quelle dove *"l'espansione produttiva lungo il raccordo autostradale della Firenze-Siena, della Siena-Bettolle, e lungo la Cassia, con aree industriali e produttive concentrate nelle zone pianeggianti di fondovalle caratterizzate da bassa qualità architettonica e morfologica, assenza di equipaggiamento vegetale, e totale estraneazione dal contesto;"* (...)

In questo caso parliamo di un'area, la nostra, ben all'interno di un contesto ormai storicizzato come industriale.

Nella *"disciplina d'uso"*:

5.1 Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1: "Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico-culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree improntato dall'ordinamento mezzadrile e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici"

Direttive correlate

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

1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi ineditati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.

1.2 - 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

L'area soggetta a Variante, a causa dell'esiguità di superficie interessata e della posizione della stessa, ben all'interno dell'area industriale commerciale, non va ad incidere con quanto sopra esposto, né tantomeno ne va in contrasto.

In generale, da quanto sopra esposto, la Variante non va in contrasto con la scheda “ambito di paesaggio n° 14 - Colline di Siena”

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39) N. 196 DEL 24 LUGLIO 1975 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

La “motivazione” del vincolo paesaggistico, per l'area in questione, recita:

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il vincolo della zona collinare che interviene sulle prime propaggini del Chianti, nel territorio a nord di Siena, tende a riconoscere degno di particolare tutela il comprensorio relativo ai due caratteristici rilievi collinari di Basciano e del Poggiolo divisi dall'ampia vallata solcata dal Torrente Staggia. Caratteristica notevole della località è costituita anche dalla presenza degli antichi insediamenti abitati omonimi e dalle innumerevoli tipiche case rurali distribuite nel territorio che restano incorniciati mirabilmente in comprensori, a volte boscosi, a volte coltivati e ricchi della tipica vegetazione agricola toscana, quali vigneti ed oliveti. Tale ambiente, insigne anche per la tradizione, si configura senza soluzioni di continuità con il rimanente contesto circostante ad esso coordinato ed omogeneo nei valori caratteristici del paesaggio, il cui pubblico godimento panoramico rimane assicurato da molti punti di vista. Già le località a sud e ad ovest sono vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e con l'inserimento nella presente proposta anche della località di Pian del Lago si viene ad individuare quel comprensorio omogeneo, uno dei più delicati e caratteristici della campagna senese, meritevole di particolare tutela nel suo insieme.

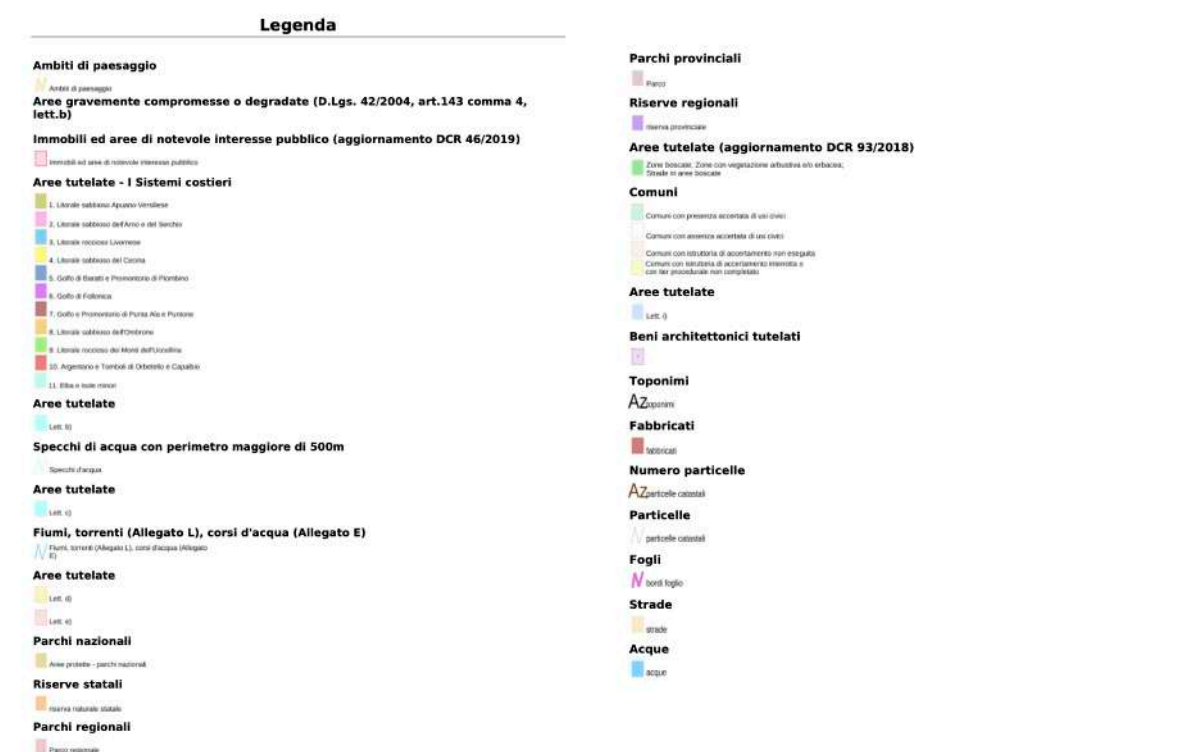
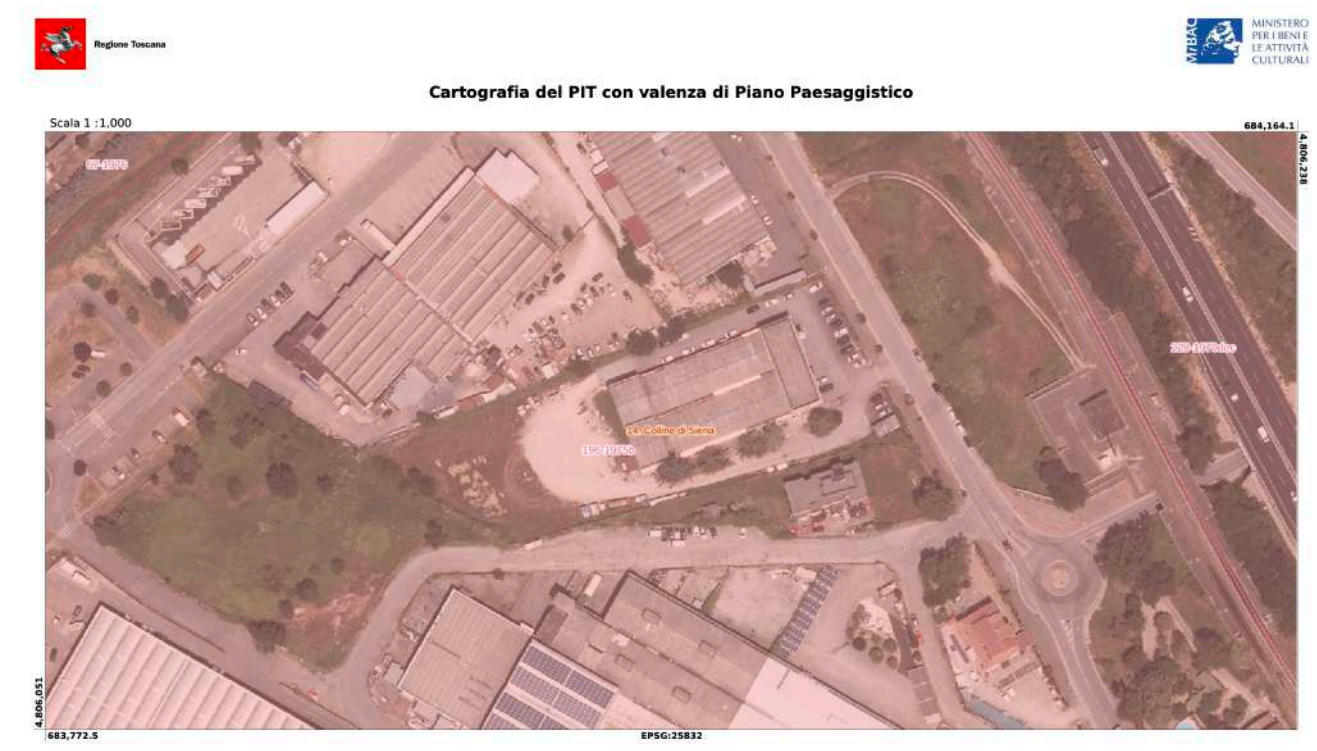
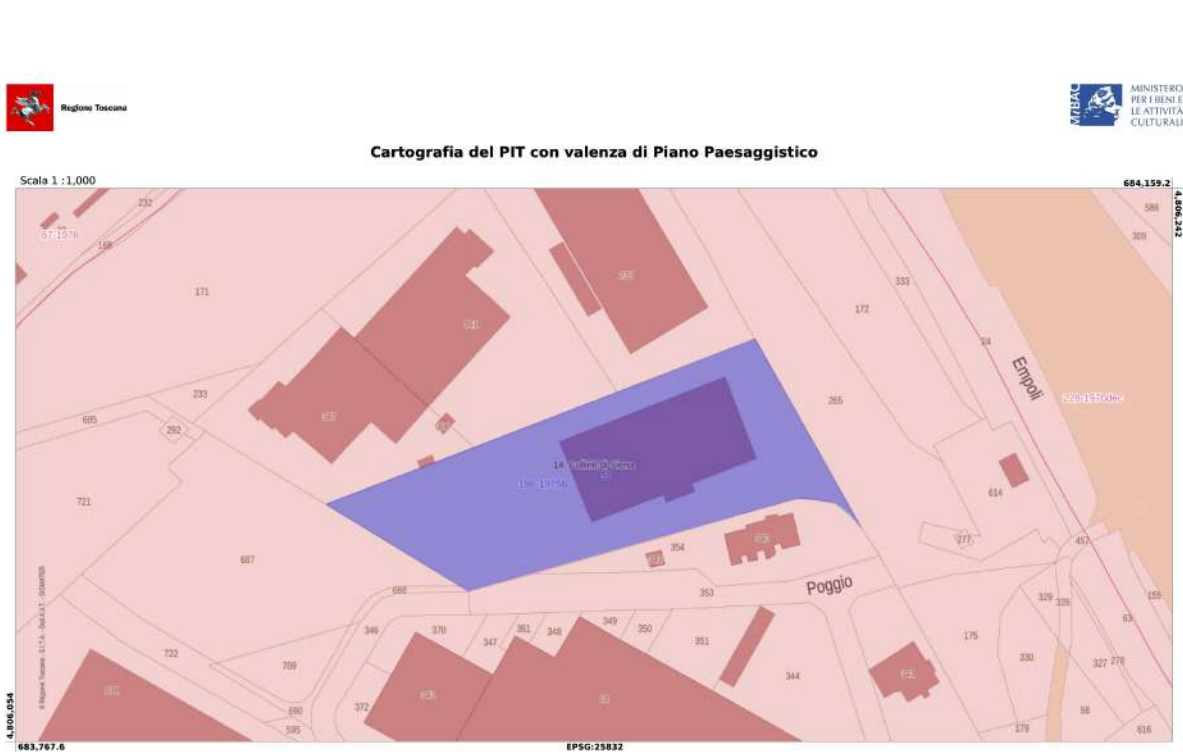
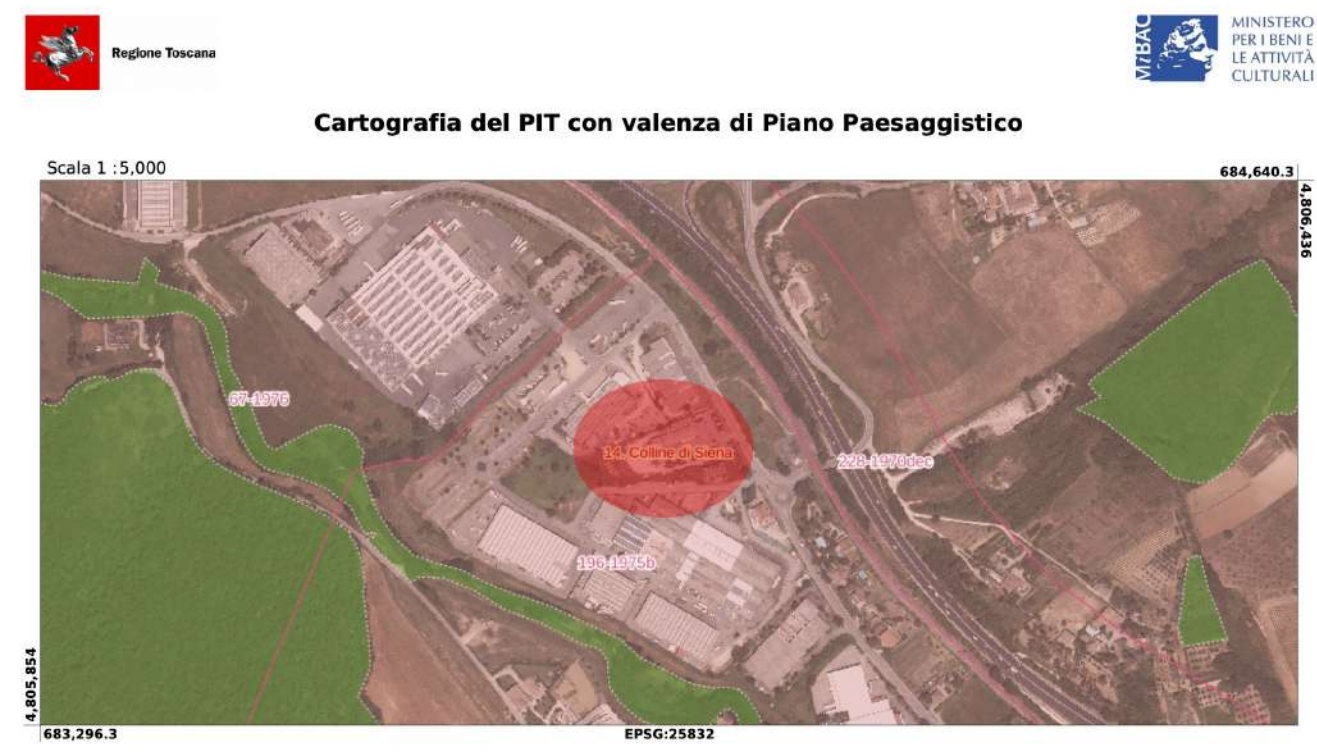
L'area oggetto di variante si trova collocata al limite nord del vincolo in questione.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 25.000





Nelle schede della Sezione 4 “Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico” sono indicati gli “Obbiettivi”, le “Direttive” e le “Prescrizioni” legati all’area di vincolo. Quelli interessanti la Variante sono principalmente:

3 - Struttura antropica

- *Insedimenti contemporanei*

Obbiettivi

3.a.1. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (pievi, abbazie, castelli, edifici specialistici) ivi inclusi i nuclei/aggregati rurali, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

Direttive

3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- *riconoscere le aree di margine*

Prescrizioni

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico dei nuclei/aggregati, e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:

- *siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall’edilizia locale;*
- *siano conservati i valori identitari dello skyline dell’insediamento storico;*
- *sia garantita la leggibilità dell’impianto storico e il suo grado di rilevanza visiva all’interno del contesto paesaggistico;*

Obbiettivi

3.a.5. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la struttura morfologica e insediativa dei crinali storicamente consolidata, non alterando le relazioni figurative tra insediamenti storici, viabilità e territorio contermini e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica e salvaguardino l'integrità percettiva di Pian del Lago.

Direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.5. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore o le aree di pertinenza dei corsi d'acqua e della pianura bonificata;*
- gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche) e le destinazioni d'uso con essi compatibili;*
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;*
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, sia collinare, sia di pianura, e ad eventuali elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici;*
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurandosi altresì la qualità architettonica.*

Prescrizioni

3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*

- *sia mantenuta l’accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.*

Direttive

3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- *limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo integrità morfologica ed estetico percettiva , la qualità visiva dei paesaggi di crinale e di pianura;*
- *evitare lo sfrangiamento e la dispersione di tessuti urbanizzati attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;*
- *impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l’aggregato storico;*
- *non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali in edificati esistenti;*
- *assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;*
- *prevedere interventi di riqualificazione dei tessuti produttivi al fine di migliorarne l’impatto estetico-paesaggistico, assicurando il mantenimento delle aree ancora libere presenti;*

Prescrizioni

3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

4 - Elementi della percezione

- *Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere*
- *Strade di valore paesaggistico*

Obbiettivi

4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che storicamente si aprono verso il sistema insediativo di crinale e in direzione del paesaggio circostante con il quale instaura un indissolubile rapporto di continuità.

Direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Riconoscere:

- *i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali*
- *panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo;*
- *i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e all’interno degli insediamenti.*

Prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Obbiettivi

4.a.2. Tutelare l’integrità percettiva, il tipico carattere “aperto” delle colline senesi, della pianura bonificata di Pian del Lago, scandita dalle siepi arborate al limitare dai campi e caratterizzata dalla cromia identitaria della terra rossa, nonché la linea di stacco tra pianura bonificata e i rilievi collinari.

Direttive

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- *salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;*
- *prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;*
- *riqualificare gli insediamenti produttivi attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune sistemazioni arboree.*

Prescrizioni

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

4.c.3. *Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.*

Sia per quanto riguarda la "struttura antropica" che gli “elementi della percezione” la Variante proposta risulta assolutamente compatibile con “Obbiettivi”, “Direttive” e “Prescrizioni”.

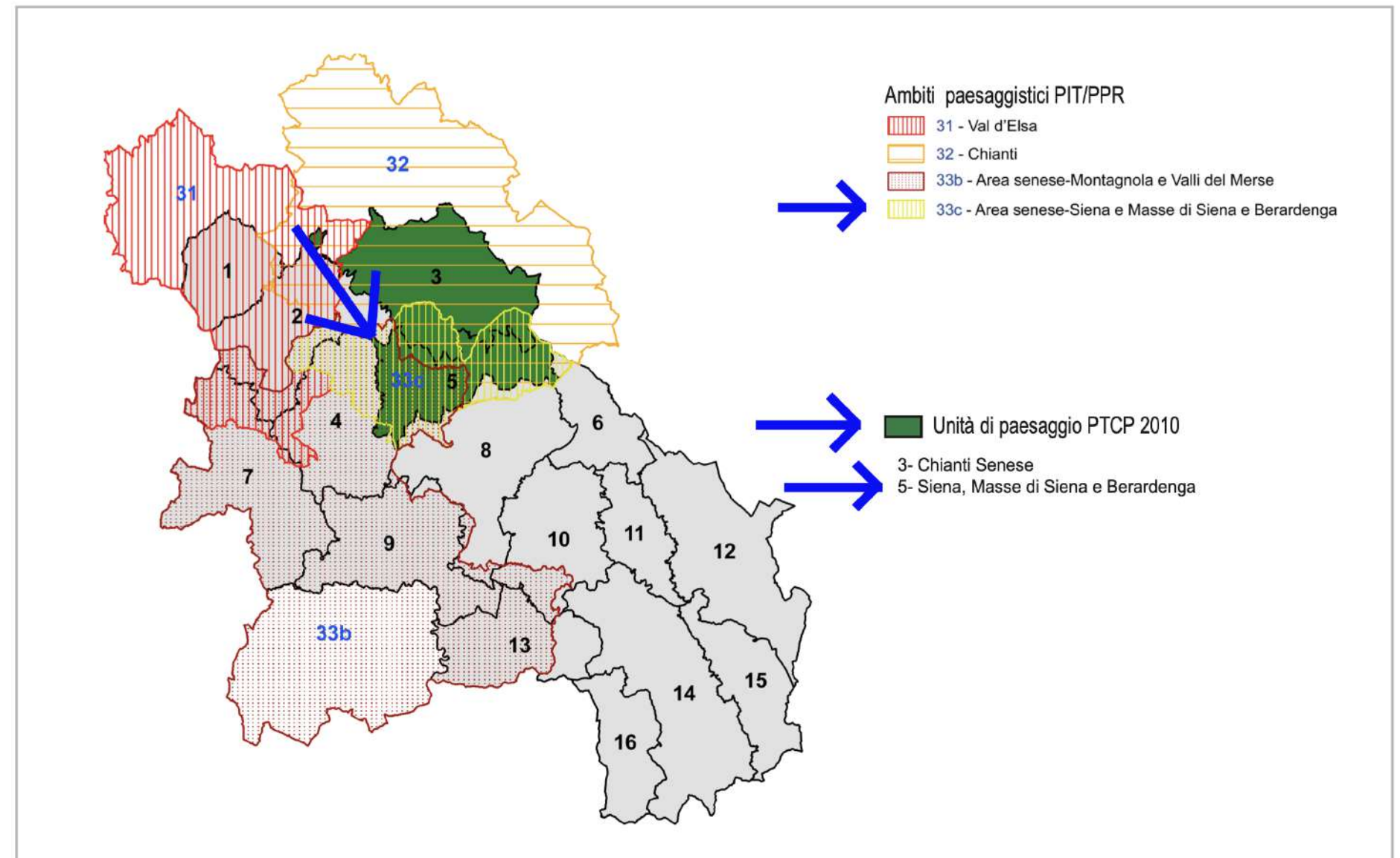
Ricordiamo che la Variante rientra all’interno di un tessuto industriale/commerciale consolidato e le Norme Tecniche di Attuazione che andremo ad inserire all’interno dell’area non sono altro che quelle che già insistono sul lotto di terreno sia sull’attuale che sul precedente Regolamento Urbanistico. Noi andremo solo a togliere il vincolo derivato dalle norme di “*Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici*” - articolo 73 del RU.

Questo per dire che oltre a non esserci problematiche legate alla “destinazione” dell’intervento che potrebbe essere realizzato sull’area non ci saranno problematiche neanche su eventuali volumi, altezze, profili territoriali, viste “da” e “verso”, privatizzazione di punti di vista.

Adeguato al PTCP

In merito alla coerenza della Variante con il PTCP, l’area d’oggetto di variante, si trova all’interno di:

- Ambito di paesaggio PIT/PPR 33c - Aree senese Siena e Masse della di Siena e Berardenga;
- Unità di paesaggio PTCP 2010 - 5 - Siena, Masse di Siena e Berardenga



IL PAESAGGIO

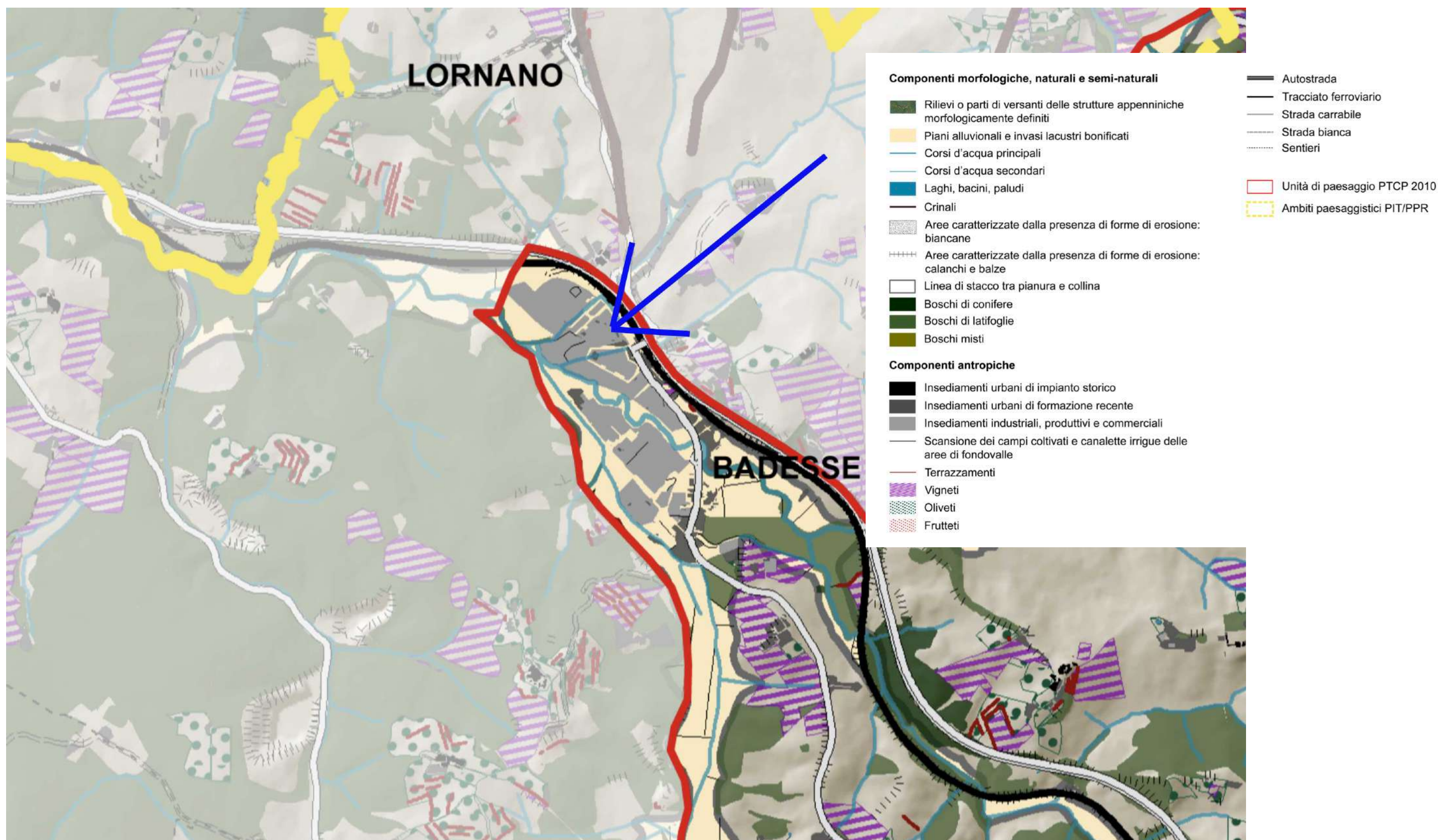
ST PAES

IV.3b

LA STRUTTURA DEL PAESAGGIO

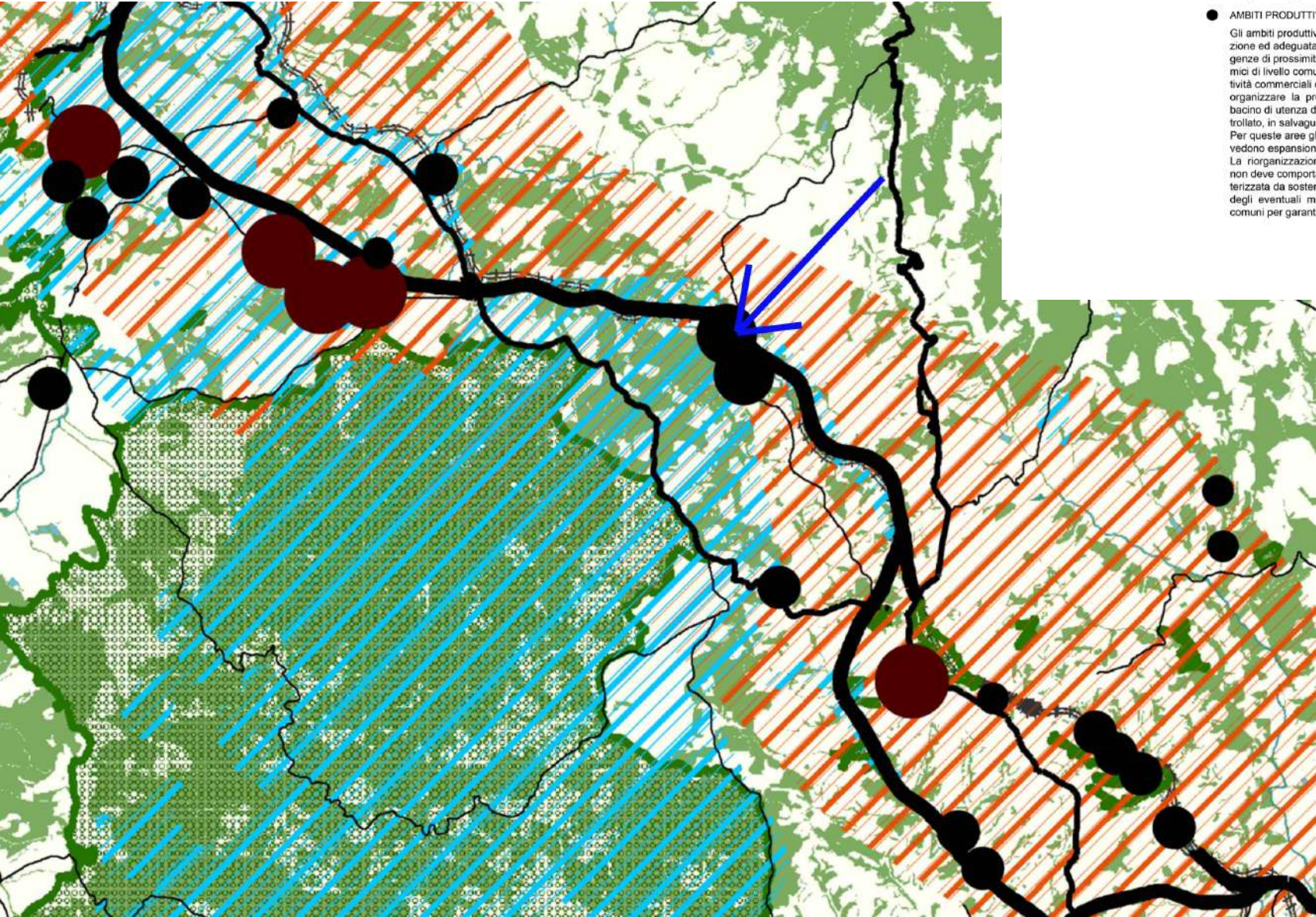
UNITÀ DI PAESAGGIO

3 - Chianti Senese, 5 - Siena, Masse di Siena e Berardenga



Nello specifico, l'area oggetto di Variante, rientra all'interno degli “insediamenti industriali, produttivi e commerciali.”

Nella tavole delle *Politiche Integrate* si evidenzia come l’area si trova all’interno degli “ambiti produttivi di interesse sovracomunali”.



IL SISTEMA PRODUTTIVO

- **AMBITI PRODUTTIVI DI INTERESSE PROVINCIALE**
Sono caratterizzati da fattori di scala che ne costituiscono riferimento di sostenibilità territoriale, economico-produttiva e di costi di gestione. Queste aree consentono a livello circoscrizionale e provinciale di organizzare un’offerta localizzata concentrata per poli sovracomunali, di elevata capacità, altamente infrastrutturati e funzionali alle esigenze competitive delle imprese e che garantiscono la salvaguardia dell’ambiente e la coerenza con il paesaggio. Gli ambiti di interesse provinciale comprendono:
- le aree produttive collocate nei circondari ad elevata densità produttiva: Val di Chiana e Val d’Elsa, che per le loro caratteristiche rientrano negli studi di fattibilità per ricondurre agli standard delle aree produttive ecologicamente attrezzate APEA;
- le aree dotate di elevate capacità, ma che non riescono, pur riaggregandosi, a raggiungere quella massa minima sostenibile per il riconoscimento APEA, per le quali può essere previsto un protocollo semplificato che rilevi e monitorizzi le singole aree sulla base di caratteristiche e standard definiti.
- **AMBITI PRODUTTIVI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**
Consentono di organizzare un’offerta localizzata concentrata per poli di interesse sovracomunale, localizzati sui territori di uno o più comuni confinanti, altamente infrastrutturati e funzionali alle esigenze competitive delle imprese, correttamente localizzata. Fanno riferimento a fattori di scala che investono sistemi e reti più ampie, quali la viabilità provinciale ed i centri urbani principali.
Questi ambiti possono essere caratterizzati da interdipendenza e perequazione di gestione tra comuni, sia per raggiungere la dimensione minima necessaria per elevare le prestazioni e la competitività degli insediamenti produttivi, sia per l’erogazione di servizi.
- **AMBITI PRODUTTIVI DI INTERESSE COMUNALE**
Gli ambiti produttivi di interesse comunale, che per collocazione ed adeguata accessibilità possono rispondere ad esigenze di prossimità e funzionalità dei piccoli sistemi economici di livello comunale come l’artigianato di servizio e le attività commerciali di livello locale, devono essere in grado di organizzare la presenza delle piccole attività che hanno un bacino di utenza di prossimità in un contesto gestibile e controllato, in salvaguardia del paesaggio urbano.
Per queste aree gli strumenti urbanistici comunali non prevedono espansioni ma completamenti e saturazioni.
La riorganizzazione delle infrastrutture in queste aree non deve comportare consumo di suolo, deve essere caratterizzata da sostenibilità ambientale e deve tenere conto degli eventuali maggiori costi di gestione a carico dei comuni per garantire servizi e manutenzioni.

IL RUOLO
DEGLI AMBITI
PRODUTTIVI

- **AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE**
Le aree ed edifici ad uso produttivo di livello locale sono costituite da tutte le aree industriali artigianali e commerciali, di piccola dimensione, sparse nel territorio, caratterizzate da dispersione e frammentazione spaziale, prive di infrastrutture primarie adeguate e carenti di infrastrutture di sistema. Esse sono strettamente interrelate con la viabilità locale, con il sistema insediativo e con la struttura morfologica del territorio.
Per tali ambiti il PTC esclude possibilità di espansione e ne promuove la riconversione fisico-funzionale e l’utilizzo per l’aumento e la riqualificazione delle dotazioni di servizi ed attrezzature, anche artigianali e commerciali, per i centri abitati e per la popolazione sparsa, nonché la riconversione ad uso residenziale se compatibile con il sistema urbano provinciale. Per gli ambiti caratterizzati da localizzazione incoerente al contesto paesaggistico e rurale deve essere promossa la demolizione dei fabbricati ed il ripristino delle aree interessate, con eventuale rilocalizzazione attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- AUTOSTRADA
- STRADA STATALE
- STRADA PROVINCIALE
- LINEA FERROVIARIA

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

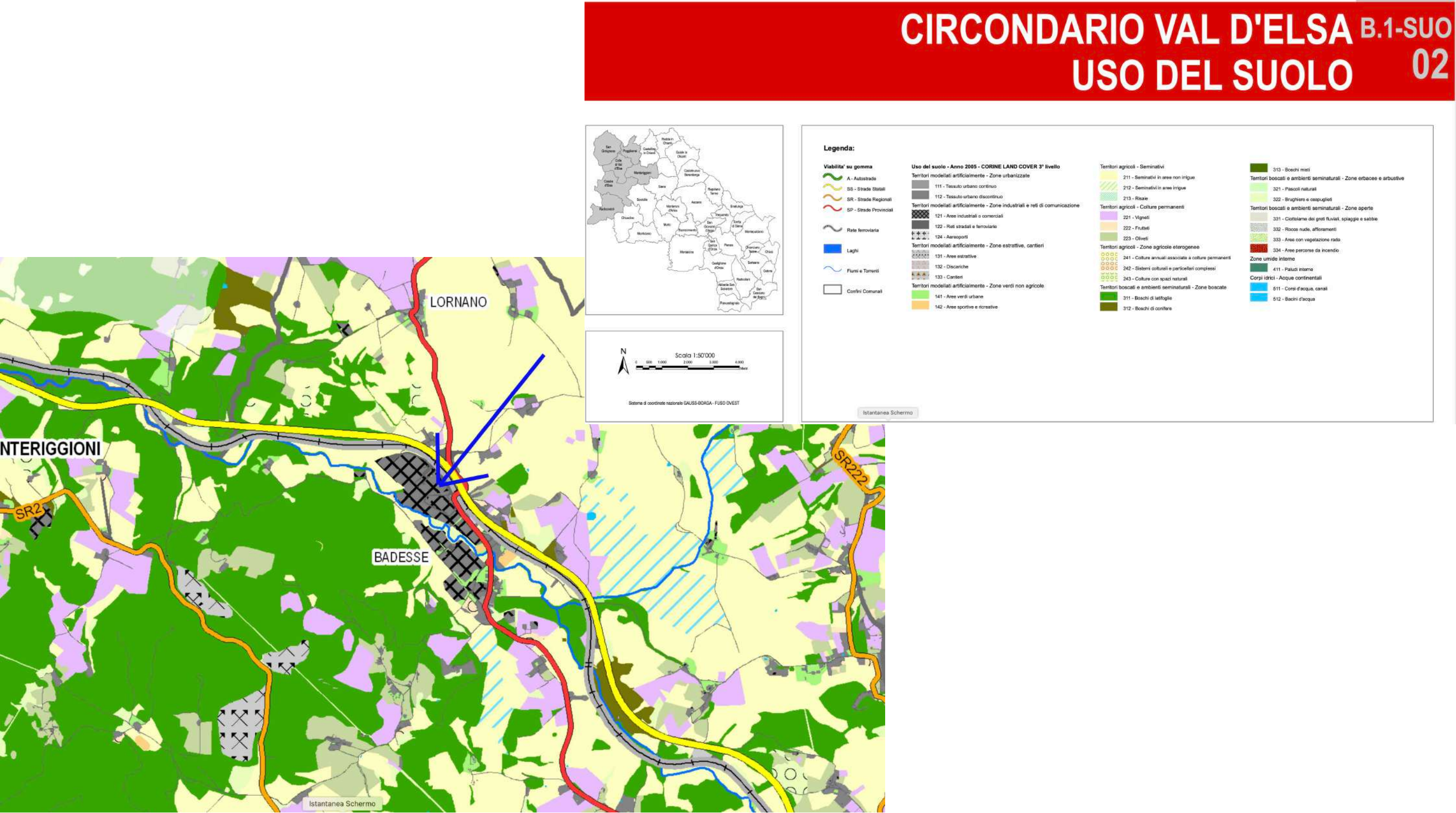
- AREE AD ELEVATA NATURALITÀ
- ELEMENTI DI INTERRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
- AREE DI VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI
- AREE DI INTERESSE ECOLOGICO E PARCHI NATURALI
- TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMINATURALI
- AMBITI DI CRITICITÀ DELLE RETI ECOLOGICHE
- AREE DI CLASSE E GRADO DI SENSIBILITÀ 1- VINCOLO ELEVATO

POLITICHE INTEGRATE


LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

STR
1

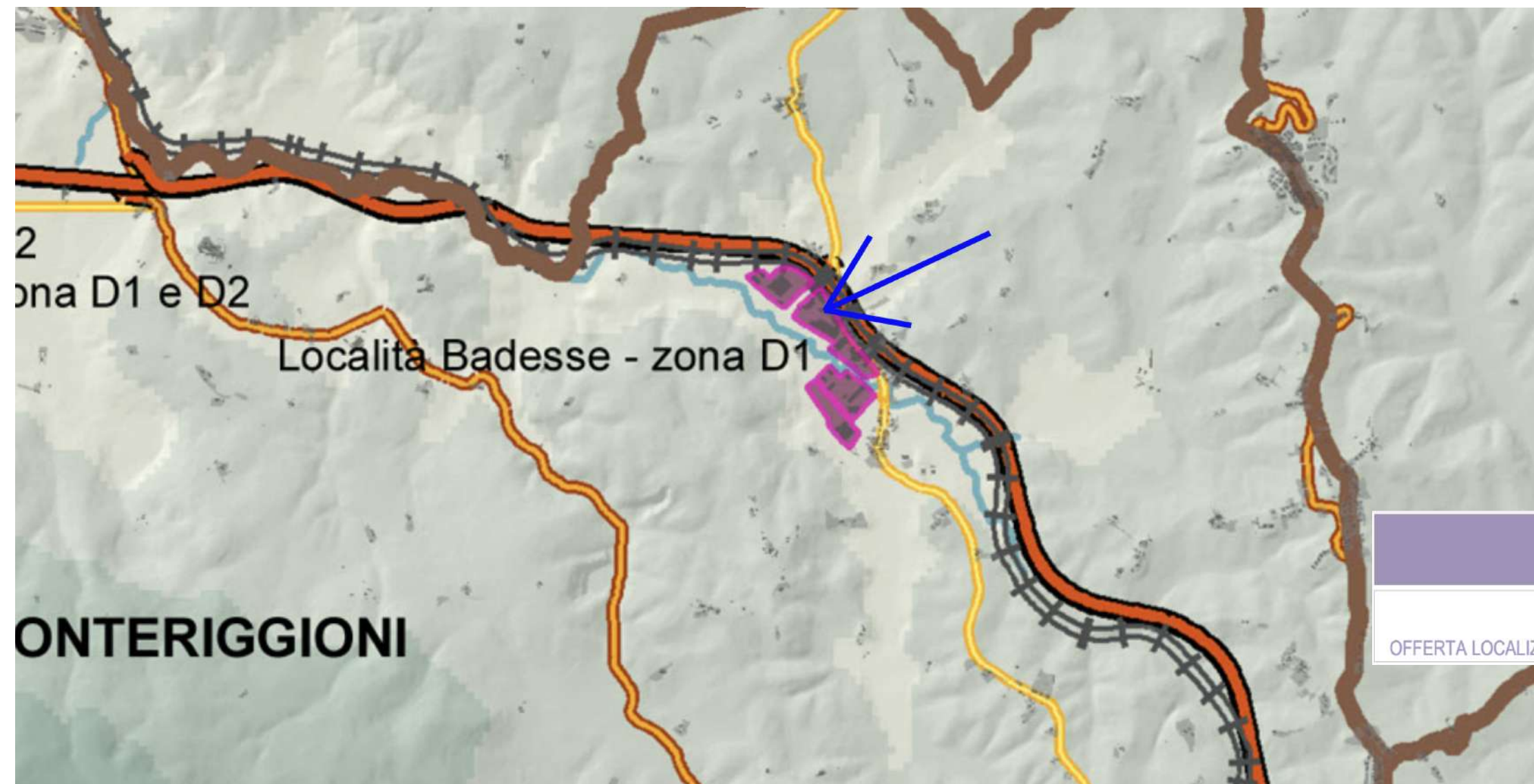
A livello di “Uso del Suolo” ci troviamo all’interno del circondario della Val d’Elsa nella “Aree industriali e commerciali”.



L'area rientra anche all'interno delle "Aree produttive Eurobic 2006.

 Aree produttive Eurobic 2006

-  Limite amministrativo Circondario
-  Limite amministrativo Comune
-  Edificato
-  Tessuto urbano continuo
-  Tessuto urbano discontinuo
-  Autostrada
-  Strada statale
-  Strada regionale
-  Strada provinciale
-  Linea ferroviaria
-  Corsi d'acqua principali



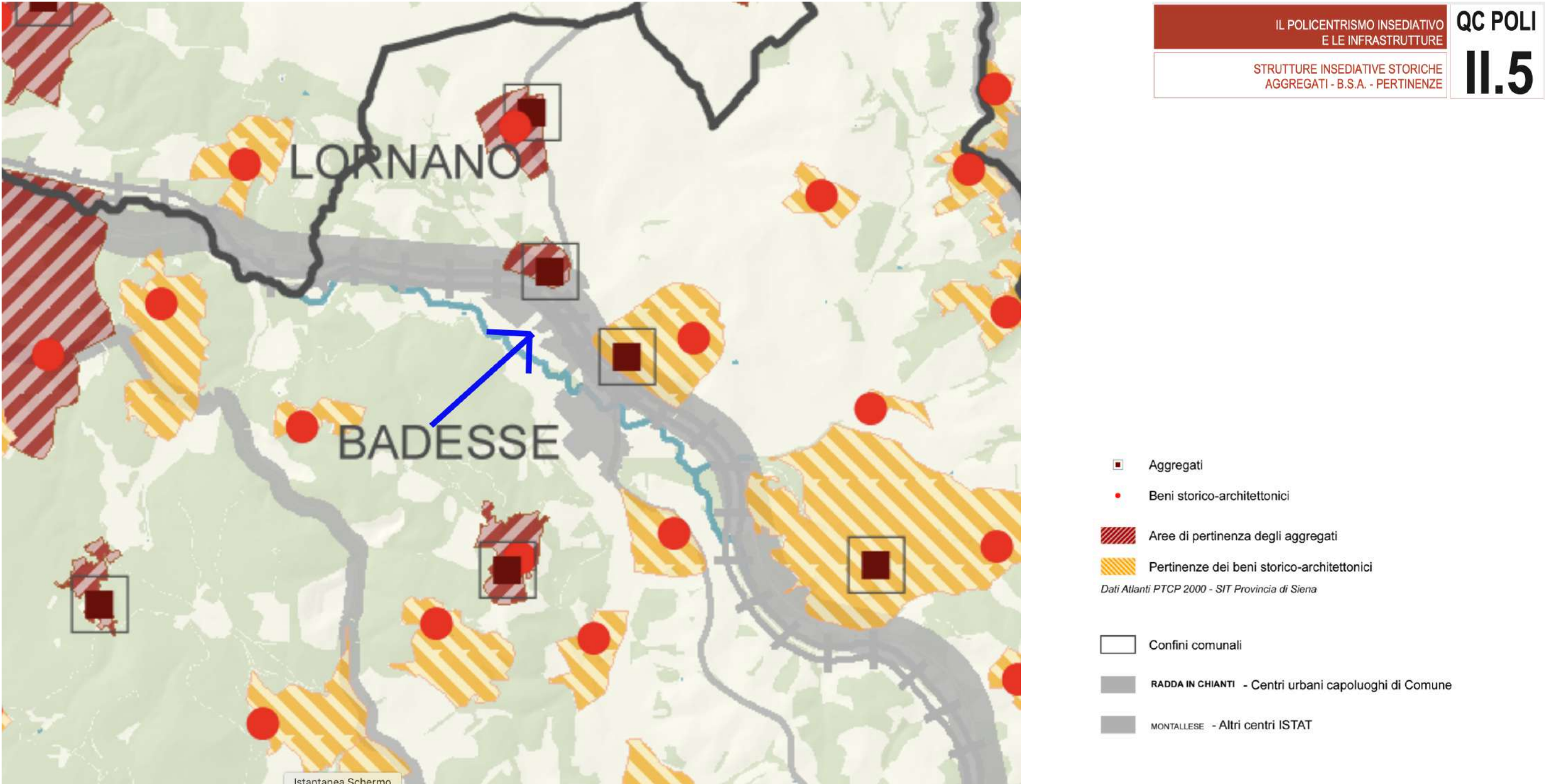
LA CAPACITÀ PRODUTTIVA

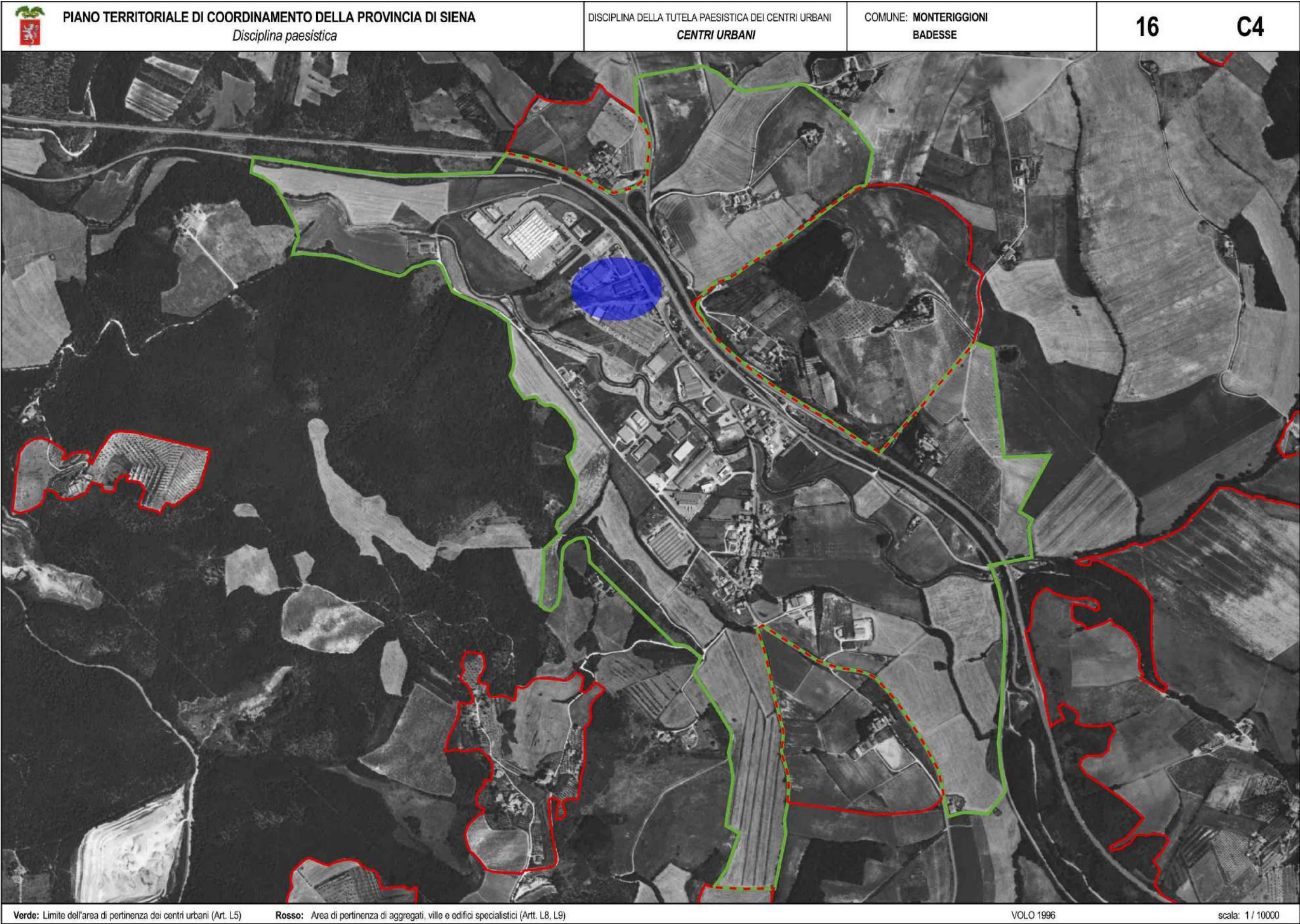
QC PROD

AREE INDUSTRIALI:
OFFERTA LOCALIZZATIVA IN PROVINCIA DI SIENA 2006

III.1

A livello della cartografia che evidenzia il “policentrismo insediato e le infrastrutture - Strutture insediati storiche - aggregati, B.S.A., pertinenze” possiamo vedere come la nostra area risulta esterna a tutto ciò.






L’area infatti è identificata come centro urbano “Badesse” e quindi è esclusa dal perimetro delle “Strutture insediati storiche - aggregati, B.S.A., pertinenze”.

Ottobre 2020

23

Relazione Illustrativa



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA

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

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

AGGREGATI

TOPONIMO: C. Nuova
 COMUNE: Monteriggioni

SCHEDA

023

A

1-REPETTI

CASA NUOVA – MONTERIGGIONI. Non citato.

2 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA

CARATTERI DEL SITO

Pianura

Fondovalle largo

Fondovalle stretto

Lingua tra due fiumi

Pedocollinare

Pendio di mezza costa ripido

Pendio di mezza costa dolce

Terrazzo di mezza costa

Crinale

Cacumine

Conoide

Promontorio

Quota altimetrica.....

☒ Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale

3 - TIPOLOGIA URBANA

Forma chiusa e tessuti compatti

Anulari

A fuso

Ventaglio/radiale

Lineare/compatta

A maglie regolari

Forma aperta e tessuti compatti

Aggr. irregolare compatto

Aggr. irregolare con spazio pubblico

Per nuclei

Aggr. di case coloniche

Aggr. lineare lungo strada

Limiti dell'edificato

Muri di recinzione antichi

Mura urbane

Percorsi di bordo

Conso d'acqua

Pendio ripido

Elementi di accentrimento morfologico-funzionale

Pieve/chiesa

Badia

Castello

Palazzo signorile

Piazza

Villa/fattoria

Fonte

Altro.....

4 - AGGIUNTE EDILIZIE DEL DOPOGUERRA

ESTERNE AL CENTRO ABITATO

AGGIUNTE PUNTUALI DI:

Villette isolate

Monodirezionali

Pluridirezionali

Accerchiamento

Capannoni isolati.....

ADDIZIONI PROGRAMMATE: (Peep, Pip,Lott.)

Monodirezionali

Pluridirezionali

Accerchiamento

Tipi edilizi:

Villette

Schiere

in Linee

a Blocco

ACCRESCEMENTI RILEVANTI:

(per nuovi tessuti urbani con marginalizzazione del centro)

Monodirezionali

Pluridirezionali

Accerchiamento

INTERNE AL CENTRO ABITATO:

Alterazione dei fronti

Sostituzione di edifici

Intasamento di vuoti

Ristrutturazione urbanistica

5 - CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE

Popolazione

1833

1951

1991

34

21

Servizi ed impianti produttivi esistenti

Chiesa

Bar

Alimentari

Ritrovo/Casa del popolo

Scuola elementare

Impianti produttivi

Censimento 1991

n. famiglie

n. abitazioni

n. abitazioni non occupate

% abitazioni non occupate

6

8

2

25

Altro

ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M.

scala 1/25.000

CATASTO LORENESE:

Sez.: f.:

COD_BSA 9052016023

VOLO 1996

scala: 1/ 10000

TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA

RIF.SCHEDE:

RIF. U. di P.:

VINCOLI ESISTENTI

Prg / zona "A"

Ex L. 1497/39

Ex DCR 296/88:

Ex L. 1089/39

Archeologico

VALORE ARCHITETTONICO/ URBANISTICO INTRINSECO

Medio

Buono

Eccezionale

VALORE PAESISTICO

Medio

Buono

Eccezionale

FONTI

Rationes Decimarum 1295 - 1304:

Pieve

Chiesa suffraganea

Altro.....

Repetti 1833:

Parrocchia

Titolo

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

UTILIZZAZIONE

Abbandonato

Prevalentemente abbandonato

Utilizzato

Prevalentemente uso turistico

NOTE

nucleo di recente formazione sviluppatosi attorno ad una casa colonica preesistente, ora compromesso anche per la presenza di costruzioni di tipo precario(tettoie , box etc.) e di sistemazioni di arredo esterno incongrue(recinzioni, muretti , vegetazione)



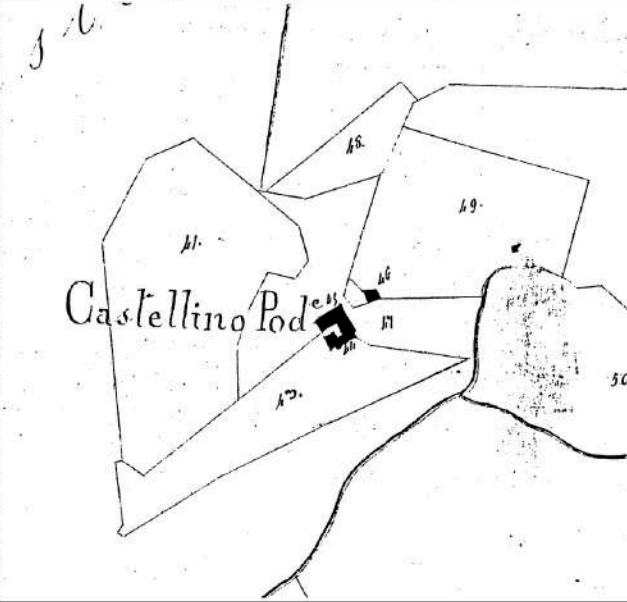

RILEVAMENTO ANNI 1997/98

Ottobre 2020


25

Relazione Illustrativa

Ottobre 2020

<div>  <div> PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO SCHEDATURA A CURA DI : arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA </div> </div>			ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE EDIFICI SPECIALISTICI		TOPONIMO: Castellino COMUNE: Monteriggioni	SCHEDA 036	ES																																																						
1 - REPETTI CASTELLINO - MONTERIGGIONI. Non citato.																																																													
			ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1/25.00		CATASTO LORENESE: Sez.: f.:		RIF.SCHEDE: RIF. U. di P.: VINCOLI ESISTENTI Prg / zona "A" <input type="checkbox"/> Ex L. 1497/39 <input type="checkbox"/> Ex DCR 296/88 <input type="checkbox"/> Ex L. 1089/39 <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> VALORE ARCHITETTONICO/URBANISTICO INTRINSECO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccezionale <input checked="" type="checkbox"/> VALORE PAESISTICO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccezionale <input checked="" type="checkbox"/>																																																						
2- TIPO EDILIZIO <table> <thead> <tr> <th>DESTINAZIONE ORIGINARIA</th> <th>SUCCESSIVA</th> <th>ATTUALE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Pieve</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Chiesa</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Oratorio, cappella</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Sanatorio</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Badia</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Monastero, convento</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Eremo</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Spedale</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Castello residenza feudale</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>casa colonica</td></tr> <tr><td>Torre</td><td><input type="checkbox"/></td><td>civile abitazione</td></tr> <tr><td>Casa - torre</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Palagio / casa da signore</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Rocca, fortezza</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Molino</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Ponte</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Edificio paleoindustriale</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> <tr><td>Edificio termale</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr> </tbody> </table>			DESTINAZIONE ORIGINARIA	SUCCESSIVA	ATTUALE	Pieve	<input type="checkbox"/>		Chiesa	<input type="checkbox"/>		Oratorio, cappella	<input type="checkbox"/>		Sanatorio	<input type="checkbox"/>		Badia	<input type="checkbox"/>		Monastero, convento	<input type="checkbox"/>		Eremo	<input type="checkbox"/>		Spedale	<input type="checkbox"/>		Castello residenza feudale	<input checked="" type="checkbox"/>	casa colonica	Torre	<input type="checkbox"/>	civile abitazione	Casa - torre	<input type="checkbox"/>		Palagio / casa da signore	<input type="checkbox"/>		Rocca, fortezza	<input type="checkbox"/>		Molino	<input type="checkbox"/>		Ponte	<input type="checkbox"/>		Edificio paleoindustriale	<input type="checkbox"/>		Edificio termale	<input type="checkbox"/>				FONTI Rationes Decimarum 1295 - 1304 Pieve <input type="checkbox"/> Chiesa suffraganea <input type="checkbox"/> Altro..... Repetti 1833: Parrocchia <input type="checkbox"/> Titolo Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio citato"		
DESTINAZIONE ORIGINARIA	SUCCESSIVA	ATTUALE																																																											
Pieve	<input type="checkbox"/>																																																												
Chiesa	<input type="checkbox"/>																																																												
Oratorio, cappella	<input type="checkbox"/>																																																												
Sanatorio	<input type="checkbox"/>																																																												
Badia	<input type="checkbox"/>																																																												
Monastero, convento	<input type="checkbox"/>																																																												
Eremo	<input type="checkbox"/>																																																												
Spedale	<input type="checkbox"/>																																																												
Castello residenza feudale	<input checked="" type="checkbox"/>	casa colonica																																																											
Torre	<input type="checkbox"/>	civile abitazione																																																											
Casa - torre	<input type="checkbox"/>																																																												
Palagio / casa da signore	<input type="checkbox"/>																																																												
Rocca, fortezza	<input type="checkbox"/>																																																												
Molino	<input type="checkbox"/>																																																												
Ponte	<input type="checkbox"/>																																																												
Edificio paleoindustriale	<input type="checkbox"/>																																																												
Edificio termale	<input type="checkbox"/>																																																												
3 - STATO DI CONSERVAZIONE Buono <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Cattivo <input type="checkbox"/> Pessimo <input type="checkbox"/>																																																													
4 - ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE ESTERNE Assenti <input checked="" type="checkbox"/> Leggere <input type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> Totali <input type="checkbox"/>																																																													
5 - ALTERAZIONI DELL'INTORNO Assenti <input checked="" type="checkbox"/> Leggere <input type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> Totali <input type="checkbox"/>																																																													
COD_BSA 9052016036			VOLO 1996		scala: 1/ 10000		TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA																																																						
RILEVAMENTO ANNI 1997/98																																																													

Relazione Illustrativa



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA

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

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

AGGREGATI

TOPONIMO: PoggioIo
 COMUNE: Monteriggioni

SCHEDA

044

A

1- REPETTI

POGGIOLO (1) – MONTERIGGIONI.

POGGIOLO DI MONTERIGGIONI in Val d'Elia. – Cas. con chiesa parrocchiale (S. Maria Assunta) nel piviere Com. e circa 3 migl. a scr. Di Monteriggioni, Giur. di Sovicille, Dioc. e Comp. di Siena.
 Siede in un rialto pianeggiante di collina a grec. Della strada regia postale fiorentina, che gli pasa di sotto, mentre il torr. Staggia gli scorre sul rovescio dalla parte di sett.
 Appella a questo PoggioIo un istrumento del 17 marzo 1302 scritto in Siena e appartenuto alle monache del Santuccio o delle Trafisse di detta città, ora nell'Arch. Dipl. Fior. E' una donazione fatta a quel monastero di due pezzi di terra, uno de' quali posto nel piano di Staggia in luogo detto Pontevecchio, e l'altro nella contrada di S. Maria del PoggioIo, in luogo chiamato Cagio. Il popolo di s. Maria al PoggioIo costituiva uno de' 13 comunelli della Comunità di Monte-Riggioni, rammentati nel regolamento governativo del 2 giug. 1777 spettante alla riforma di quella Comunità. - E'eso nel 1640 aveva 149 abit. I quali nel 1833 erano aumentati sino a 253 individui.

2 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA

CARATTERI DEL SITO

Pianura

Fondovalle largo

Fondovalle stretto

Lingua tra due fiumi

Pedecollinare

Pendio di mezza costa ripido

Pendio di mezza costa dolce

Terrazzo di mezza costa

Crinale

Cacumine

Conoidi

Promontorio

Quota altimetrica.....

Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale

3 - TIPOLOGIA URBANA

Forma chiusa e tessuti compatti
 Anulari
 A fuso
 Ventaglio/radiale
 Lineare/compatta
 A maglie regolari

GE
 OM

Forma aperta e tessuti compatti
 Aggr. irregolare compatto
 Aggr. irregolare con spazio pubblico
 Per nuclei
 Aggr. di case coloniche
 Aggr. lineare lungo strada

GE
 OM

Limiti dell'edificato
 Muri di recinzione antichi
 Mura urbane
 Percorsi di bordo
 Corso d'acqua
 Pendio ripido

Elementi di accentramento morfologico-funzionale
 Pieve/chiesa
 Badia
 Castello
 Palazzo signorile
 Piazza
 Villa/fattoria
 Fonte
 Altro.....

4 - AGGIUNTE EDILIZIE DEL DOPOGUERRA

ESTERNE AL CENTRO ABITATO

AGGIUNTE PUNTUALI DI:
 Villetta isolate
 Capannoni isolati.....

Monodirezionali
 Pluridirezionali
 Accerchiamento

ADDIZIONI PROGRAMMATE: (Peep, Pip,Lott.)
 Monodirezionali
 Pluridirezionali
 Accerchiamento

Tipi edilizi:
 Villetta in Linea
 a Schiera
 a Blocco

ACCRESCIMENTI RILEVANTI:
 (per nuovi tessuti urbani con marginalizzazione del centro)
 Monodirezionali
 Pluridirezionali
 Accerchiamento

INTERNE AL CENTRO ABITATO:
 Alterazione dei fronti
 Sostituzione di edifici
 Intasamento di vuoti
 Ristrutturazione urbanistica
 N.B. L: alterazioni leggere; G: alterazioni gravi

5 - CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE

Popolazione
 1633
 1951
 1991

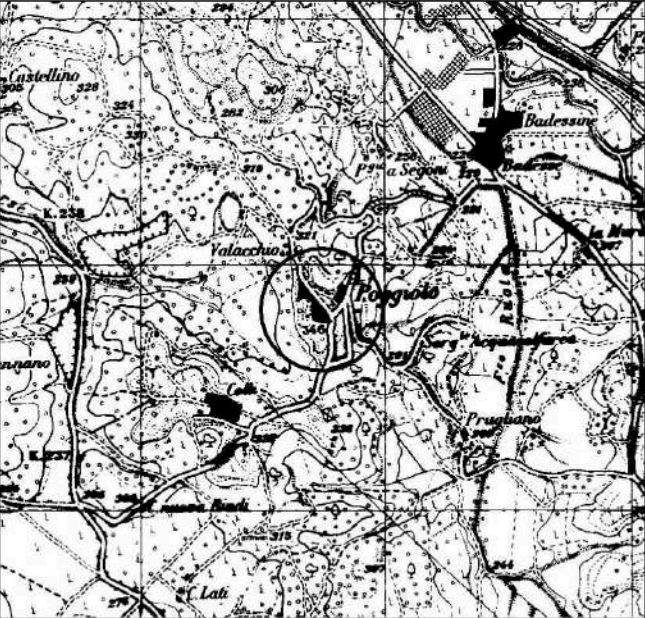
253
 37
 19

Servizi ed impianti produttivi esistenti
 Chiesa
 Bar
 Alimentiari
 Ritrovo/Casa del popolo
 Scuola elementare
 Impianti produttivi

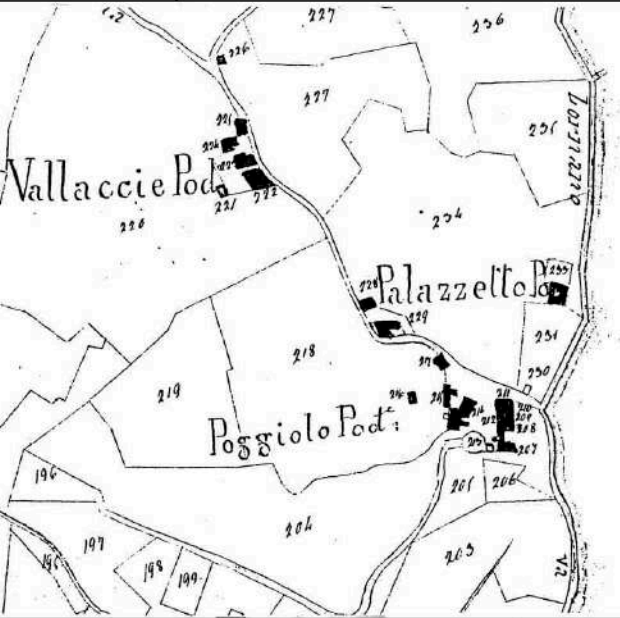
Censimento 1991
 n. famiglie
 n. abitazioni
 n. abitazioni non occupate
 % abitazioni non occupate

9
 12
 3
 25


Altro



Estratto della Cartografia I.G.M.
 scala 1/25.000



Catasto Lorenese:
 Sez.:
 f.:



COD_BSA 9052016044
 VOLO 1996
 scala: 1/ 10000

TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA

RIF.SCHEDE:
 RIF. U. di P.:
 VINCOLI ESISTENTI
 Prg / zona "A"
 Ex L. 1497/39
 Ex DCR 296/88:
 Ex L. 1089/39
 Archeologico
 VALORE ARCHITETTONICO/
 URBANISTICO INTRINSECO
 Medio
 Buono
 Eccezionale
 VALORE PAESISTICO
 Medio
 Buono
 Eccezionale

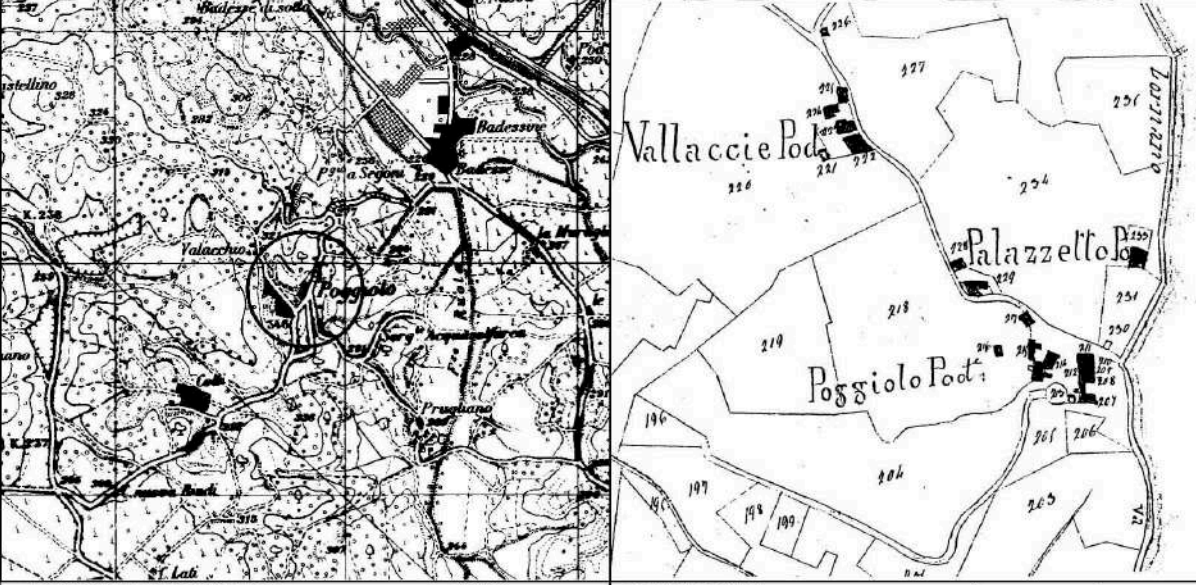

I.G.M. Q.:
 FONTI
 Rationes Decimarum 1295 - 1304:
 Pieve
 Chiesa suffraganea
 Altro.....
 Repetti 1833:
 Parrocchia
 Titolo Santa Maria Assunta
 Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio":
 castello doc. solo da fonti
 UTILIZZAZIONE
 Abbandonato
 Prevalentemente abbandonato
 Utilizzato
 Prevalentemente uso turistico
 NOTE
 Nel medioevo fu chiamato anche "Porghiano"

RILEVAMENTO ANNI 1997/98

Ottobre 2020

29

Relazione Illustrativa

 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO SCHEDATURA A CURA DI: arch. E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA		ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE VILLE E GIARDINI / CASTELLI AGGREGATI DI FATTORIA		TOPONIMO: Poggiolo COMUNE: Monteriggioni		SCHEDA 045		V	
1 - REPETTI POGGIOLO - PALAZZACCIO MONTERIGGIONI. Non citato.						RIF. SCHEDE: RIF. U. di P.: VINCOLI ESISTENTI Prtg / zona "A" <input type="checkbox"/> Ex L. 1497/39 <input type="checkbox"/> Ex DCR 296/88 <input type="checkbox"/> Ex L. 1089/39 <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Eccezionale <input type="checkbox"/> VALORE PAESISTICO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Eccezionale <input type="checkbox"/>			
2 - OGGETTO Villa <input checked="" type="checkbox"/> Castello <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> Aggregato di fattoria <input type="checkbox"/> Chiesa <input type="checkbox"/> Fattoria <input checked="" type="checkbox"/> Eventuali preesistenze:		ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1/25.000 CATASTO LORENESE: Sez.: f.:				I.G.M. Q.:			
3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA Caratteri del sito Pianura <input type="checkbox"/> Terrazzo di mezza costa <input type="checkbox"/> Fondovalle largo <input type="checkbox"/> Crinale <input checked="" type="checkbox"/> Fondovalle stretto <input type="checkbox"/> Cacumine <input type="checkbox"/> Lingua tra due fiumi <input type="checkbox"/> Concolde <input type="checkbox"/> Pedecollinare <input type="checkbox"/> Promontorio <input type="checkbox"/> Pendio di mezza costa ripido <input type="checkbox"/> Pendio di mezza costa dolce <input type="checkbox"/> Quota altimetrica: 346 Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale						FONTI Rationes Decimarum 1295 - 1304: Pieve <input type="checkbox"/> Chiesa suffraganea <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> Repetti 1833: Parrocchia <input type="checkbox"/> Titolo Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio":			
4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA ELEMENTI ARCHITETTONICI Villa <input checked="" type="checkbox"/> Cappella <input type="checkbox"/> Limonaia <input type="checkbox"/> Scuderia <input type="checkbox"/> Fontana <input type="checkbox"/> Grotta <input type="checkbox"/> Ninfeo <input type="checkbox"/> Peschiera <input type="checkbox"/> Piccola <input type="checkbox"/> Pozzo <input type="checkbox"/> Serra <input type="checkbox"/> Voliera <input type="checkbox"/> TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI Giardino formale <input type="checkbox"/> Prato <input type="checkbox"/> Pomario <input type="checkbox"/> 5 - CONDIZIONI D'USO Residenza privata unitaria <input checked="" type="checkbox"/> Residenza frazionata <input type="checkbox"/> Agriturismo <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> 6 - STATO DI CONSERVAZIONE Edifici <input checked="" type="checkbox"/> BUONO <input type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> CATTIVO <input type="checkbox"/> PESSIMO Spazi aperti <input checked="" type="checkbox"/> Vegetazione <input checked="" type="checkbox"/> 7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO Integro <input type="checkbox"/> Leggermente alterato <input checked="" type="checkbox"/> Alterato <input type="checkbox"/> Gravemente alterato <input type="checkbox"/>		COD_BSA 9052016045 VOLO 1977-78 scala: 1/ 10000 TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA				CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE Popolazione 1883 <input type="text"/> 1951 <input type="text"/> 1991 <input type="text"/> Censimento 1991 n° famiglie <input type="text"/> n° abitazioni <input type="text"/> n° abitazioni non occupate <input type="text"/> NOTE			
		RILEVAMENTO ANNI 1997/98							

L’area oggetto di Variante, oltre a non essere all’interno dei perimetri che determinano la relazione con le strutture insediati storiche, non va ad esercitare relazioni visive che dall’esterno possano andare ad entrare in competizione con le medesime.

Badesse, nel comune di Monteriggioni, risulta uno dei “centri” individuati del PTCP.

All’interno “Disciplina” del PTCP, gli articoli, o parti degli stessi, che trattano dell’area oggetto di variante sono i seguenti:

Art. 11.3 -“Articolazione del territorio provinciale: criteri per l’uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali”:

4. *“il sistema urbano provinciale è caratterizzato da centri con armatura urbana fortemente consolidata, e dal permanere del suo rapporto forte con la rete e le identità delle città storiche”.*

5. *“Lo sviluppo residenziale, produttivo e dei servizi si ancora prioritariamente all’armatura urbana esistente e storicamente consolidata, costituita da una fittissima rete di micro polarità di matrice storica (abitate) che costituiscono sia la permanenza dell’armatura urbana, sia una componente decisiva della struttura territoriale e della qualità paesistica.*

7. *“Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:*

- contrastare l’affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;*
- privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all’apertura di nuovi fronti di costruito;*
- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;*
- limitare l’ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);*
- arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale.*

Art. 13.12 - "Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale”:

1.*“Le aree pertinenti al sistema urbano provinciale hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio agrario e per il rapporto tra città consolidata e territorio aperto. Esse, in quanto interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive, sono caratterizzate da una alta varietà e ricchezza, conferiscono identità ai luoghi, contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi disposti per il sistema insediativo provinciale”.*

4. *Per il loro alto potenziale tali aree devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli obiettivi posti dal presente PTCP, anche ai fini del riordino urbano, per riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra abitati e trame rurali rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito agli artt.11 e 17.*

7. *Ai fini di aumentare la capacità di mantenere le qualità urbane e i servizi, o di completare la forma urbana eventualmente “sfrangiata” in caso di edificazioni isolate e casuali o di lottizzazioni che hanno invaso tali aree, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono ammettere nuova edificazione per usi residenziali o per servizi o per qualunque altra funzione urbana, ivi compresi spazi e servizi pubblici garantendone adeguata accessibilità.*

10. Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l’aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell’intervento ed estese all’ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto, la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell’attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività, censire i landmark e quanto altro necessario.

11. Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l’identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all’interno del centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche).

Alla luce di quanto sopra espresso possiamo affermare che la variante non si trova ad andare a contrastare con la norma in questione ma si colloca all’interno della stessa perseguendo i medesimi obiettivi.

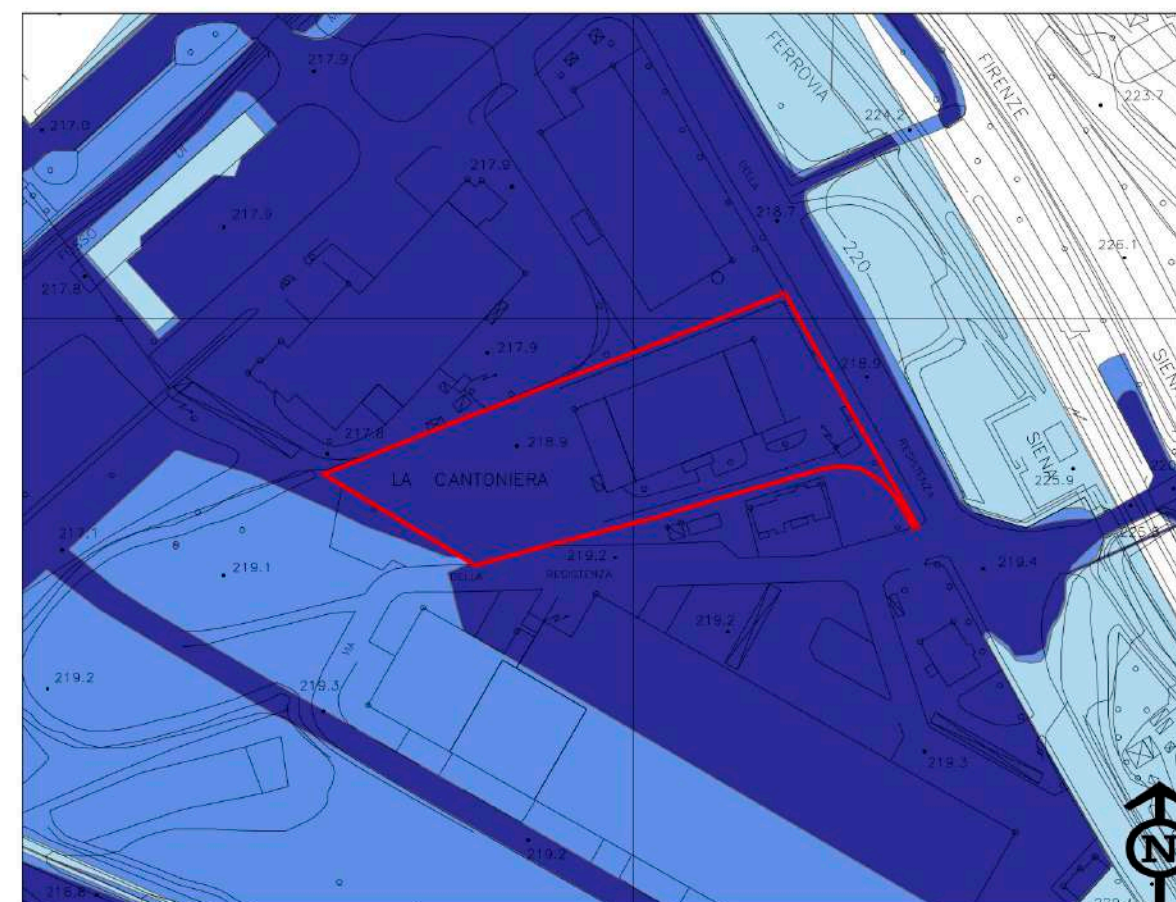
Interrelazione della Variante con gli aspetti Geologici, Geotecnici, Geomorfologici, Idrogeologici e Sismici

In merito alle interrelazioni della Variante con gli aspetti sopra indicati si rimanda alla relazione Geologica Tecnica del Dott. Geol. Andrea Capotorti, che rappresenta il fulcro della variante stessa.

Negli schemi allegati, tratti dalla relazione Geologica Tecnica (**INDAGINE GEOLOGICA AI SENSI DELLA L.R.T. N.65 DEL 10/11/2014** COME DA REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL’ART.

COMUNE DI MONTERIGGIONI

Località Badesse - Via della Resistenza 119
Carta della pericolosità da alluvioni
STATO ATTUALE



scala 1:2.000

Area di variante

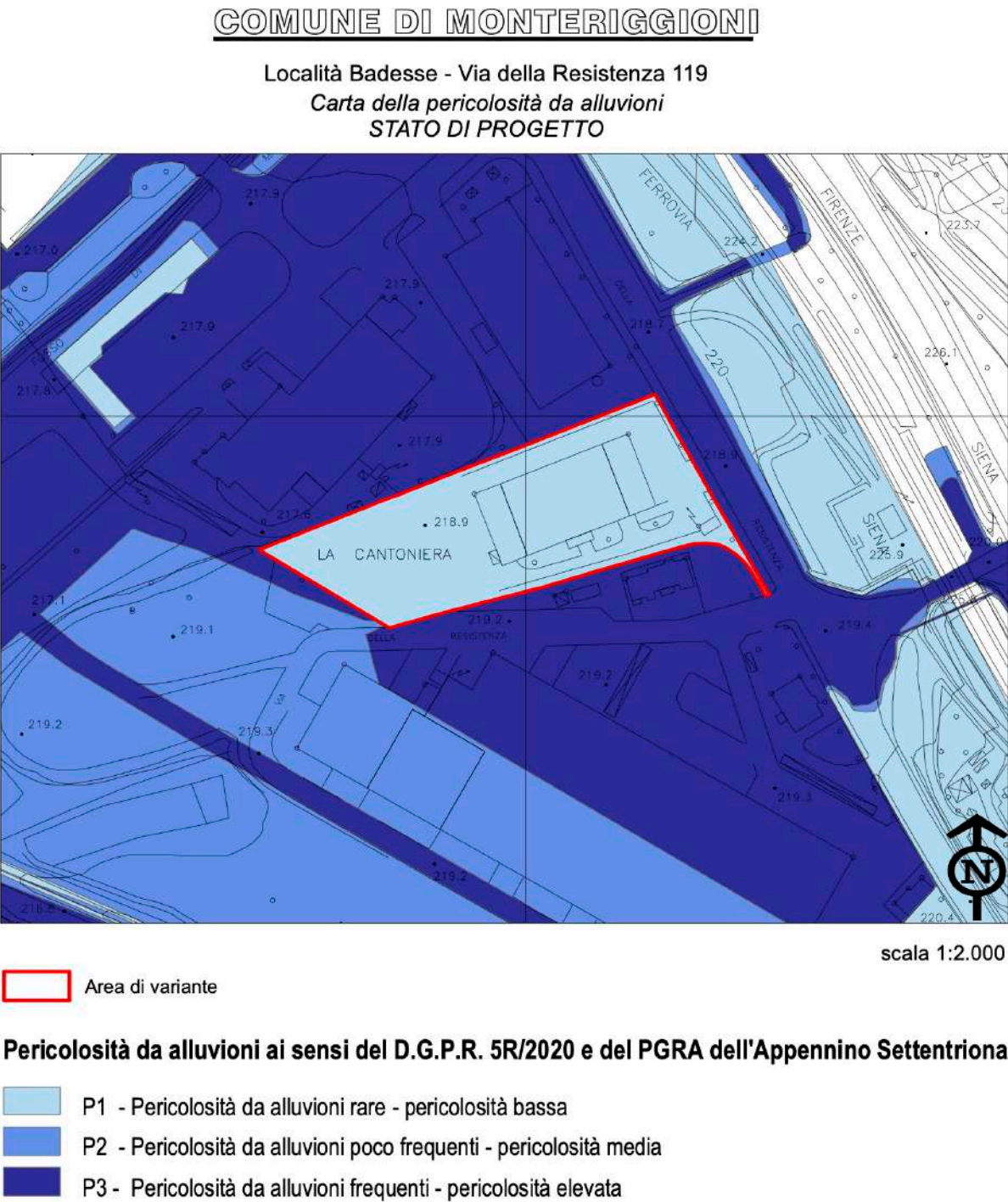
Pericolosità da alluvioni ai sensi del D.G.P.R. 5R/2020 e del PGRA dell'Appennino Settentrionale

- P1 - Pericolosità da alluvioni rare - pericolosità bassa
- P2 - Pericolosità da alluvioni poco frequenti - pericolosità media
- P3 - Pericolosità da alluvioni frequenti - pericolosità elevata



Fig.10

62 IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE DI CUI AL D.P.G.R.T. N. 5/R DEL 20/01/2020) possiamo vedere come in funzione dell'intervento proposto in Variante si passa da “P3 - pericolosità da alluvioni frequenti - pericolosità elevata” dello stato attuale, a “P1 - Pericolosità da alluvioni rare - pericolosità bassa” nel progetto di Variante.



Progetto di Variante - Arch. Massimiliano Biagi



Fig.11