

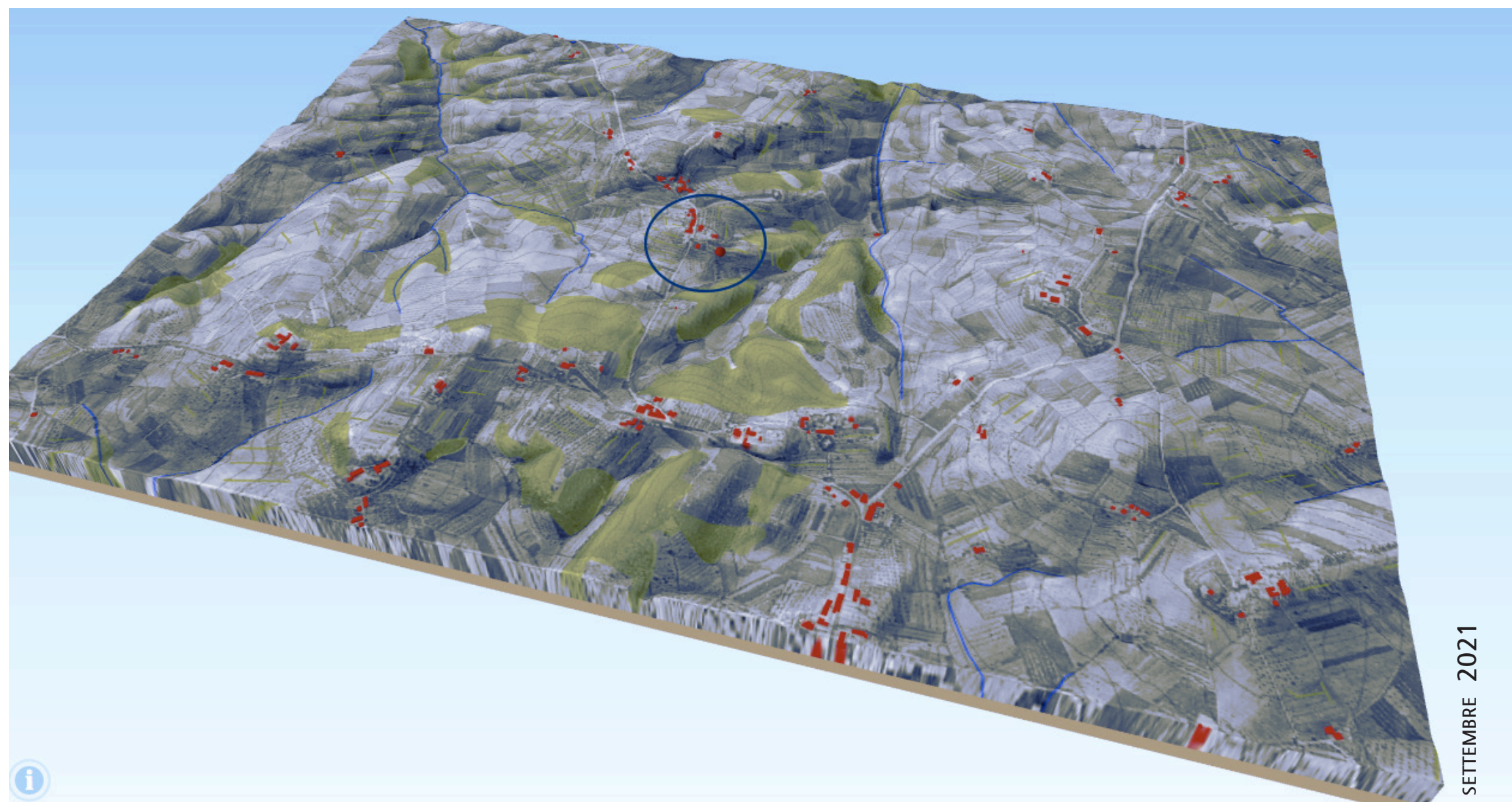
Piano Urbanistico Attuativo

COMUNE DI MONTERIGGIONI

Comparto TU23bis

Committente: Pacella Real Estate S.r.l.

Progetto: arch. Antonio Mugnai
arch. Roberta Ciccarelli
Intering Studio Associato di Ingegneria



SETTEMBRE 2021

Doc.01

Relazione Illustrativa

con l'adeguamento della proposta effettuato sulla base delle indicazioni emerse in sede di Conferenza di servizi del 5 marzo 2021

Premessa

Il presente documento costituisce la relazione generale del Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione dell'Area di Trasformazione Urbanistica TU 23 bis del Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, **con l'adeguamento della proposta effettuato sulla base delle indicazioni emerse in sede di Conferenza di servizi del 5 marzo 2021.**

La relazione contiene il raccordo con la normativa e le previsioni del Regolamento Urbanistico ed in particolare con gli artt. 29, 31, 82 ed 83, che sono riportati integralmente nel capitolo 1. Riporta, al capitolo 2, una esaustiva descrizione del contesto di intervento sito nel Comune di Monteriggioni (SI), in località Uopini, via Don Minzoni ed al capitolo 3 una analisi della evoluzione insediativa del contesto. Il capitolo 4 contiene una analisi e descrizione degli elementi naturali ed antropici del contesto di intervento, cioè i caratteri geomorfologici, idrologici e quelli vegetazionali.

Successivamente, al capitolo 5, viene analizzata la coerenza dell'intervento con gli strumenti urbanistici sovraordinati: PIT e PTCP, partendo comunque dall'assunto che tale coerenza è stata valutata e dimostrata già in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Il capitolo 6 contiene l'analisi di tutti i vincoli paesaggistici presenti nell'area di intervento, dettagliando in particolare, il riscontro con le disposizioni del D.M. 228/1970 e con le prescrizioni della scheda sezione 4 del PIT. Inoltre, è verificata e rendicontata la presenza eventuali di altri tipi di vincolo: cimiteriale e idrogeologico nella fattispecie.

L'illustrazione dettagliata del progetto, in tutti i suoi aspetti e particolari, è riportata al capitolo 7, mentre il capitolo 8 riporta l'analisi effettuata sull'intervisibilità dell'intervento rispetto alle tre principali emergenze presenti ed influenti con il contesto in esame: la superstrada Firenze-Siena, lo Spedaletto di Uopini ed il complesso di Montarioso.

Nel capitolo 7 sono evidenziate le modifiche al progetto effettuate in relazione a quanto richiesto dalla Conferenza di Servizi del 5 marzo 2021.

Nell'appendice della relazione sono riportati, in scala adattata al formato della relazione, tutti gli elaborati grafici che costituiscono il Piano Attuativo, suddivisi in Quadro Conoscitivo (QC) e progetto (P) e che risultano essere i seguenti:

- Tav. QC.1 - Inquadramento
- Tav. QC.2 - vincoli paesaggistici ed altri vincoli
- Tav. QC.3 -rilievo topografico
- Tav. P1 - Individuazione area di intervento e Particellare catastale
- Tav. P.2 - opere urbanizzazioni primarie (individuazione di massima)
- Tav. P.3 - Assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento
- Tav. P.4 - Prospetti e sezioni
- Tav. P.5 - Tipologie

1. IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni è stato approvato in data 14.07.2006 a seguito dell'approvazione del relativo Piano Strutturale in data 20.04.2004. Successivamente, è stata approvata la variante generale sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico in data 18/04/2009.

Nel dicembre 2017 è stata approvata una Variante normativa al Regolamento Urbanistico che costituisce oggi la norma in vigore cui riferirsi con il presente Piano Attuativo.

Il Regolamento Urbanistico prevede il ricorso alle cosiddette Aree di Trasformazione Urbanistica che riguardano "aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine ed alla riqualificazione ambientale e paesistica". Per ciascuna area il Regolamento Urbanistico "definisce le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari." Tra le aree previste dal RU rientra la TU 23bis - Località Uopini - Via Don Minzoni, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo.

La norma prevede che "il progetto da attuare con intervento diretto o diretto convenzionato, con progetto unitario convenzionato o con piano attuativo dovrà essere esteso all'intero comparto individuato nelle tavole in scala 1/2000 dell'uso e disegno del suolo".

Le prescrizioni previste dalla scheda TU23bis cui si è uniformato il presente Piano Urbanistico Attuativo sono le seguenti:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di espansione del tessuto edilizio esistente di recente formazione.

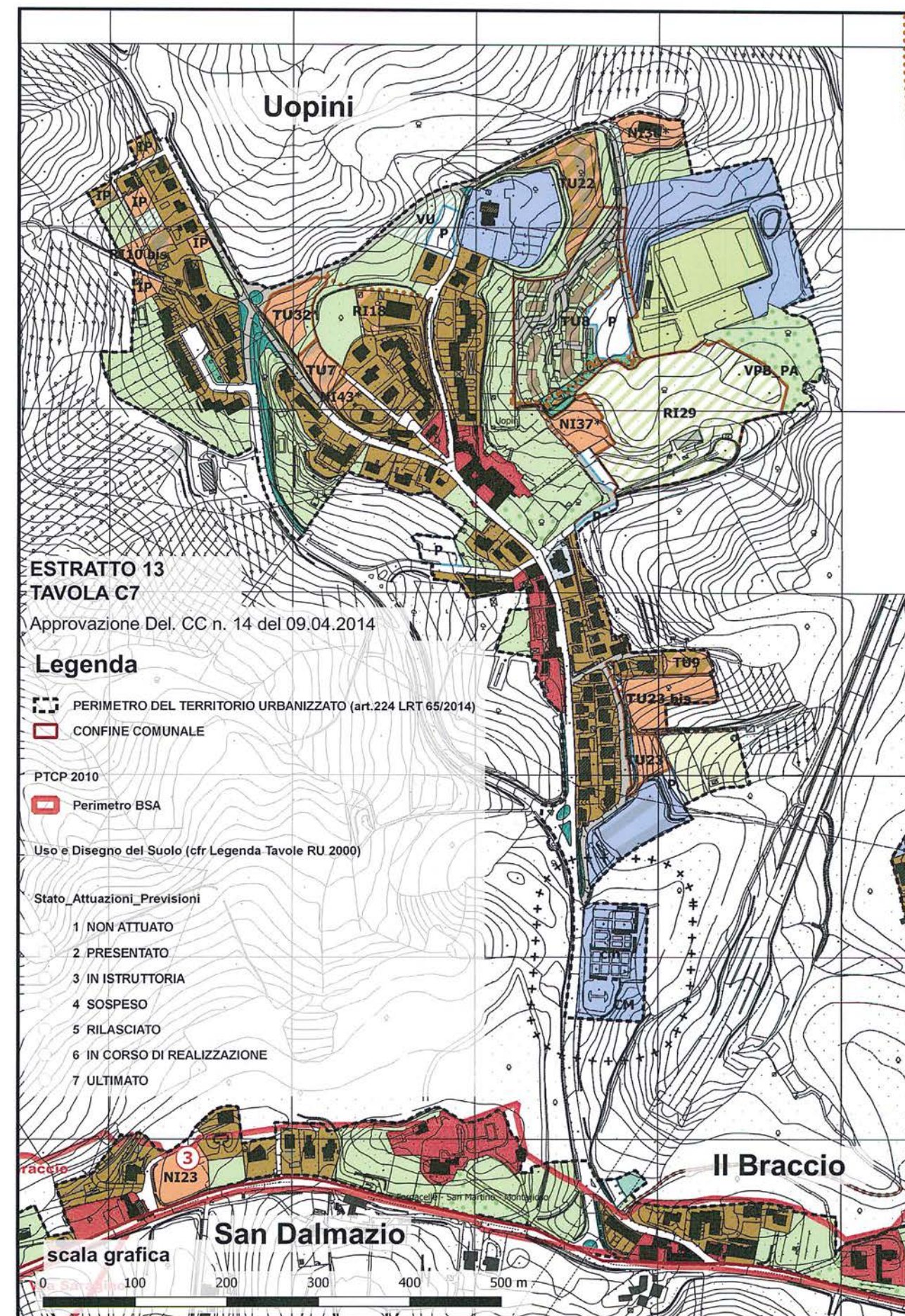
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento a Piano Attuativo.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN 1.650; SUL 1.900 mq, Vm mc 5.700, n° dei piani massimo 2 fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) seminterrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'edificazione potrà avvenire esclusivamente al di fuori dell'area interessata dal vincolo cimiteriale. Nel comparto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici nella misura almeno di 600 mq a parcheggio e di 700 mq a verde pubblico. L'intervento dovrà essere destinato ad edilizia libera. Sono riconosciuti validi i contenuti della Convenzione già stipulata con l'Amministrazione in merito alla strada esistente a nord del comparto che consente anche l'accesso al comparto TU9.

Nelle successive pagine sono riportate integralmente gli articoli delle norme del RU vigente di riferimento per il Piano Attuativo.



Art. 31 - Aree di trasformazione urbanistica (TU n)

1. Le aree di trasformazione urbanistica sono aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica, le aree contrassegnate dalla sigla più l'asterisco corrispondono alle aree di nuova previsione mentre quelle senza asterisco corrispondono alla conferma delle previsioni vigenti.

Le aree si distinguono in:

- aree libere periurbane, ovvero porzioni di terreno ben delimitate di modeste dimensioni e collocate in adiacenza a tessuti già urbanizzati ;
- aree di addizione urbana, ovvero aree non urbanizzate di maggiore consistenza e potenzialità edificatoria che incidono in maniera rilevante sugli assetti insediativi esistenti, da assoggettare a piano attuativo.

2. Nelle aree di trasformazione urbanistica gli interventi si attuano, salvo specifiche prescrizioni di cui al successivo comma 9, tramite intervento diretto, diretto convenzionato per la realizzazione e cessione delle aree a standard o, tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto meglio specificato al comma 9) del presente articolo. Il progetto da attuare con intervento diretto o diretto convenzionato, con progetto unitario convenzionato o con piano attuativo dovrà essere esteso all'intero comparto individuato nelle tavole in scala 1/2000 dell'uso e disegno del suolo e dovrà contenere lo schema di convenzione, da approvare con delibera di Consiglio Comunale. La realizzazione degli spazi pubblici specificamente descritti nelle prescrizioni particolari relative a ciascun intervento è a carico dei lottizzanti soggetti attuatori.

Ogni tipologia di intervento (sia diretto che a Piano Attuativo), comunque, dovrà prevedere la contestuale attivazione, ove necessario, dei procedimenti previsti dalla vigente normativa al fine di conseguire la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale.

3. Per ciascuna area il Regolamento urbanistico definisce le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari.

4. Per la realizzazione degli interventi valgono inoltre le seguenti norme generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra; l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 3,00 e m 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere supe-

riore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;

- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento al successivo punto 9) sono da rispettare come limite massimo dell'edificabilità ammessa sia il parametro SUL che il parametro del volume Vm.

Nel caso in cui l'intervento, pur comportando un incremento del carico urbanistico, ricada nell'ambito di una zona con impianto urbanistico ormai definito, il reperimento delle aree per standards urbanistici potrà essere sostituito dalla monetizzazione sulla base di criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi all'acquisizione di aree per standards urbanistici del centro abitato in cui si colloca l'intervento.

- nelle nuove costruzioni deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo.

4bis. La superficie utile lorda (SUL) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere inferiore a mq 45, solo sul 5% delle superfici utili totali dell'intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.

5. Per le nuove residenze dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 2 della Legge n° 122/1989 e, comunque, per un numero di posti auto non inferiore al doppio del numero degli alloggi. I posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi;

- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

6. Eventuali interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) potranno essere realizzati su aree di proprietà comunale in aggiunta alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico purché compatibili con il dimensionamento del Piano strutturale e localizzate all'interno dei centri del sistema urbano provinciale individuati dallo stesso Piano strutturale (art. 55).

7. Tutti gli interventi che prevedano una SUL uguale o superiore a 520 mq possono essere realizzati per stralci funzionali, di tale superficie minima, con

autonomi Permessi di Costruire, a condizione che venga presentata una tavola unitaria dalla quale si desumano le caratteristiche costruttive dell'intero comparto.

8. Per gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere messe in atto tutte le opere relative all'aumento del carico urbanistico derivante da funzioni residenziali relativamente a: l'acqua, i rifiuti, l'energia, radiazioni non ionizzanti, aria, suolo e sottosuolo.

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

9. Le aree di trasformazione urbanistica individuate dal R.U. sono le seguenti:

(...)

Area TU 23bis Località Uopini - Via Don Minzoni

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di espansione del tessuto edilizio esistente di recente formazione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento a Piano Attuativo.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN 1.650; SUL 1.900 mq, Vm mc 5.700, n° dei piani massimo 2 fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) seminterrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'edificazione potrà avvenire esclusivamente al di fuori dell'area interessata dal vincolo cimiteriale. Nel comparto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici nella misura almeno di 600 mq a parcheggio e di 700 mq a verde pubblico. L'intervento dovrà essere destinato ad edilizia libera. Sono riconosciuti validi i contenuti della Convenzione già stipulata con l'Amministrazione in merito alla strada esistente a nord del comparto che consente anche l'accesso al comparto TU9.

(...)

ART. 29 - TESSUTI CONSOLIDATI OMOGENEI O CON EDILIZIA AD OMOGENEITA' LIMITATA

1. Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'articolo 55 delle norme del Piano strutturale, all'interno dei centri abitati e perimetrate nelle tavole in scala 1/2.000 del Regolamento urbanistico.

2. Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita); medie strutture di vendita fino a 1.500 mq di superficie di vendita;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

3. Per gli edifici classificati CCA ed N, fermo quanto previsto dall'art. 17 e 18, sono altresì consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica, nel rispetto, ovviamente, delle distanze dai confini di proprietà e di zona omogenea nonché nel rispetto delle distanze fra edifici previste dal presente R.U. e dalla normativa vigente:

- gli edifici costituiti dal solo piano terra potranno essere sopraelevati di 1 piano, anche con la costituzione di nuove unità immobiliari, subordinatamente, in quest'ultimo caso, al reperimento dei necessari posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni;

- negli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse a condizioni che non si superino le altezze dei corpi adiacenti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario. Nel caso si creino nuove unità immobiliari ad uso abitativo è necessario reperire posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni;

- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori, è consentito lo sbassamento di 30 cm. di media del piano terra finalizzato all'ottenimento dei requisiti igienico sanitari previsti per la realizzazione di una nuova unità immobiliare. Qualora l'edificio sia composto dal piano terra abitabile e dal piano seminterrato a locali accessori od altro, lo sbassamento di 30 cm è consentito solo se non più del 30% del perimetro dell'edificio interessato da detto sbassamento si trova al di sotto del livello del terreno circostante per più di 70 cm, anche dopo la realizzazione dell'intervento a condizioni che

sia dimostrata la salubrità dei locali mediante adeguate tecniche di isolamento (scannafossi, pareti isolanti ecc.
Resta inteso che tale intervento è subordinato al reperimento dei necessari posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni.

4. Nelle aree ricomprese all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" sono inoltre ammessi i seguenti interventi:
- nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di gazebo in metallo o legno con esclusione delle murature in elevazione. Dette strutture non devono essere tamponate, delimitate da murature o da altro tipo di struttura che ne determini la trasformazione in vano da utilizzare per usi diversi da quelli ammessi.
- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli;

5. Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 (località Badesse) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Regionale 53R;
Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 (località Badesse) sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b) e c) senza cambio di destinazione d'uso dell'art. 17.

6. Gli interventi realizzabili sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare nelle zone di Castellina Scalo, Gabricce, Rigoni-Pian del Casone, Badesse, Fornacelle dovranno rispettare le eventuali limitazioni derivanti dalla tutela degli acquiferi sotterranei (rispetto della disciplina delle aree sensibili di classe 1 e 2 in relazione a scavi, nuovi volumi interrati, tipologie costruttive particolarmente invasive del sottosuolo, etc.).

Art. 82 Valutazione degli Effetti Ambientali

1. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA) fa parte del complesso degli studi utili a definire, a diverso livello di dettaglio, la sostenibilità delle previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; in questa ottica va intesa come un approfondimento della "Valutazione Ambientale Strategica ai sensi L.R. 10/2010 ed espressamente prevista dalla L.R. 1/2005 a corredo degli atti di pianificazione della Regione Toscana.

2. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA), di cui si definisce la struttura in queste disposizioni, si ispira alla più nota Valutazione di Impatto Ambientale dalle norme di applicazione e dalla L.R. 61/2003 in materia di Autorizzazione Integrata Ambientale.

1. Ambiti di applicazione

La VEA si applica alle fasi di attuazione e di progetto esecutivo delle principali previsioni di questo Regolamento Urbanistico, definite in base a:
- superficie di suolo impegnata o trasformata,
- numero di residenti o insediati,
- numero di addetti previsti.

1.2. Si riportano di seguito gli ambiti di applicazione:

- a) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia di superficie territoriale maggiore di 3.000 mq.;
- b) Interventi edificatori nel territorio rurale di superficie maggiore di 5.000 mq.
- c) Trasformazioni agrarie dei suoli superiori ai 5.000 mq.
- d) Modifiche morfologiche dei suoli che comportino la movimentazione di volumi di terre superiori ai 5.000 mc.
- e) Viabilità pubblica e privata extraurbana.

1.3. La valutazione degli effetti riguarda l'ambiente nel suo significato più ampio di: ambiente fisico, come derivante dai processi naturali che si sono evoluti nel tempo, ambiente antropico, come derivante dai processi di trasformazione voluti (o subiti) dall'uomo, ambiente sociale e ambiente economico.

1.4. Fattori quali: l'importanza dello studio ambientale, l'impegno scientifico che comporta, il suo costo, il tempo necessario per redigerlo, sono commisurati all'importanza del progetto che viene valutato e al grado di conoscenza

dell'ambiente che lo ospita. Quanto più l'ambiente è già eterminato" quanto più agevole risulta acquisire le informazioni e meno oneroso redigere lo studio.

2. Struttura della procedura di valutazione

2.1. Indipendentemente dall'importanza del progetto la VEA deve contenere:

- a) Il quadro di riferimento progettuale - descrizione sintetica del progetto nei suoi dati dimensionali.
- b) Il quadro di riferimento programmatico - inquadramento del progetto nel processo pianificatorio che lo ha condotto all'attuazione e sue relazioni con il complesso di atti pianificatori comunali e sovracomunali.
- c) Il quadro di riferimento ambientale - descrizione dell'ambiente nel quale il progetto si colloca.
- d) Valutazione degli effetti - fase complessa, talvolta, di analisi che, attraverso la simulazione o previsione del comportamento di specifici indicatori ambientali nell'ambiente, modificato a seguito della realizzazione del progetto, forniscono al Valutatore gli elementi per dichiarare accettabile o sostenibile (e a quale costo o con quale sacrificio o con quale beneficio) il progetto.
- e) Misure di mitigazione - correttivi, complesso delle opere, evidentemente non facenti parte del progetto nella sua prima versione, necessarie a rendere il progetto sostenibile o capace di produrre maggiori benefici.

3. Struttura di valutazione

La struttura di valutazione è individuata in diversi rappresentanti dei dipartimenti co-

COMPONENTI AMBIENTALI IMPATTATE	
SUOLO E SOTTOSUOLO	PAESAGGIO
ACQUE SUPERFICIALI	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
ACQUE DI FALDA	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE
ATMOSFERA E CLIMA	EMERGENZE AMBIENTALI
VEGETAZIONE FORESTALE	SERVIZI E INFRASTRUTTURE
FAUNA - ECOSISTEMI	VINCOLI TERRITORIALI
RISORSE NATURALI	ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

munali, con competenze in campo tecnico, gestionale, economico e amministrativo.

3.1. Ambito di studio

Le fasi di studio dell'ambiente nel quale il progetto si colloca, riguardano, di norma il complesso delle componenti come descritto nella tabella seguente, per una estensione territo-

rio capace di contenere il propagarsi degli effetti. La carte tematiche descriventi i diversi ambiti di studio risulteranno di diversa scala e potranno descrivere processi e temi su superfici anche molto diverse.

3.2. Indicatori ambientali

- a) Rappresentano le entità misurabili di un effetto prodotto dal complesso di azioni elementari costituenti il progetto, nelle sue fasi di cantiere e a regime (a progetto realizzato); quelle strategiche, utilizzate nella Valutazione Integrata del R.U. sono state: il numero di residenti insediati, il numero di abitanti equivalenti, le superfici trasformate, i coefficienti di consumo delle risorse, le superfici delle previsioni interessate da rischio idraulico e geomorfologico. A livello di valutazione dell'attuazione di una previsione si dovrà scendere ad un dettaglio maggiore, definito da indicatori quali concentrazioni di emissioni, intensità, costi economici e ambientali. Gli effetti misurati a seguito del comportamento dell'indicatore saranno positivi, negativi, transitori, irreversibili, reversibili nel medio o lungo termine.
- b) Le stime degli effetti potranno essere sia qualitative, per i progetti di minore rilevanza, che quantitative e potranno avvalersi di simulazioni e applicazioni di modelli matematici e previsionali. Le valutazioni sull'estetica dei luoghi e sul paesaggio dovranno avvalersi di strumenti evoluti di rendering.

Art. 83 Valutazione delle trasformazioni

1. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.

2. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza di edifici.

3. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.

4. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

2. Disposizioni generali relative al risparmio idrico

1. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei prelievi e alla eliminazione degli sprechi. 2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

3. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:

- la valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;

- la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune.

4. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

- la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;

- la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;

- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;

- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

- la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;

- l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;

- la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).

5. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

3. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque

3.1 Monitoraggio

1. I progetti riguardanti i nuovi interventi, nei casi di assenza di rete fognaria collegata al de-

puratore, dovranno essere corredati da un piano di monitoraggio delle acque di scarico (le loro caratteristiche qualitative in relazione ai limiti di accettabilità ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee) e dello stato di efficienza degli impianti o sistemi di depurazione.

2. I dati, con la scadenza stabilita dal Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C. che li inserirà nel proprio Sistema Informativo.

3. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere prevista la messa in opera di sistemi finalizzati a un affinamento degli effluenti e comunque alla salvaguardia del corpo recettore da eventuali impatti dovuti a situazioni di emergenza nella gestione dell'impianto.

3.2 Elaborati di progetto

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:

- a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

- b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;

- c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

- la verifica della necessità o opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati;

- la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;

- la realizzazione, nel territorio rurale, di impianti di fitodepurazione, a servizio di piccole comunità.

2. Si dispone inoltre che:

- a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;

- b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ai parassiti, ecc.;

- c) in occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;

- le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 mm. (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;

- le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.

3. Le presenti norme potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

4. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico

1. Con riferimento al Piano di Classificazione Acustica comunale le trasformazioni edilizie e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dalla normativa in materia. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

2. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti

localizzati in aree con livelli critici di rumorosità dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;

- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

- prevedere la realizzazione degli interventi con soluzioni tecniche e costruttive che permettano un buon isolamento acustico;

- prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.

3. I progetti riguardanti la realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino i volumi di traffico indotto e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalla realizzazione delle opere, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;

- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e materiali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

4. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze previste nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

5. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti

1. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti dovranno prevedere, sulla base di appositi studi, la messa in opera di Isole Ecologiche per la raccolta differenziata delle tipologie di rifiuto stabilite dall'Ente Gestore dei Servizi di Igiene Urbana.

2. Il dimensionamento delle opere e la struttura del servizio potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio dei risultati della raccolta. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze previste nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

6. Terre e rocce da scavo

1. Lo smaltimento o riutilizzo delle terre da scavo è soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006, del D.Lgs. n.4 del 16 gennaio 2008: "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", aggiornato agli art. 185-186 con Legge n.2/2009 e Legge n. 13/2009.

2. In particolare: le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché:

a) siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti; b) sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;

c) l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo, sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;

d) sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;

e) sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;

f) le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protet-

te. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;

g) la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, è consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183 del D.Lgs. 152/06.

3. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti del D.Lgs 152/06.

7. Disposizioni per il risparmio energetico

7.1 Disposizioni generali

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire un corretto uso delle risorse energetiche, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative e ridurre i consumi riconducibili agli insediamenti e attività esistenti.

2. I progetti, sottoposti all'esame degli Uffici competenti della A.C. dovranno prevedere soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili. 3. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base di quanto prescritto dalla normativa vigente e contemplato nel Piano Energetico Regionale, dovranno adeguarsi alle disposizioni del Piano Energetico Provinciale.

4. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica del bilancio complessivo dell'insediamento e/o della attività e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei consumi e alla eliminazione degli sprechi. In particolare si dovrà valutare la possibilità di realizzare impianti di produzione di energia diffusa tramite microgenerazione a fonti rinnovabili o coenergetica.

5. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

7.2 Disposizioni particolari

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere la valutazione del fabbisogno energetico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento e la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio energetico complessivo del comune.

2. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

a) l'ottimale disposizione degli edifici all'interno della lottizzazione, in modo da utilizzare la schermatura prodotta anche dai volumi edificati circostanti per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;

b) l'ottimale disposizione dei locali e delle aperture nei confronti delle condizioni di irraggiamento stagionale delle facciate, in modo da permettere il massimo irraggiamento possibile in inverno e il minimo in estate;

c) la realizzazione di locali adibiti alla maggiori frequenze con aerazione naturale diretta, evitando di realizzare locali con illuminazione e ventilazione forzata;

d) l'utilizzo di materiali edili e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;

e) la colorazione opportuna delle coperture, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione;

f) la realizzazione di coperture di tipo ventilato e disposte e già predisposte ad accogliere impianti solari termici o solari fotovoltaici;

g) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;

h) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;

i) l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali);

j) la realizzazione di impianti di climatizzazione in luogo di soli impianti di riscaldamento o condizionamento;

k) gli strumenti di controllo dei consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, interruttori crepusco-

lari;

l) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate grazie all'evapotraspirazione e controllando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti con l'ombreggiamento attraverso la progettazione del verde (l'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e ovest è consigliato in quanto può ridurre l'assorbimento della radiazione solare in estate e limitare le dispersioni delle pareti in inverno oltre all'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord può ridurre le dispersioni per convezione e proteggere dai venti freddi in inverno) e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

m) l'uso di impianti centralizzati di produzione calore negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale composti da più di 4 unità immobiliari è opportuno prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi.

3. Nei documenti a supporto del progetto dovranno essere indicati:

- a) i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa,
- b) il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti,
- c) i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico, d) i sistemi di coibentazione,
- e) l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie arboree caducifoglie che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni,
- f) il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori,
- g) i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso,
- h) la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento, i) altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

7.3 Impianti d'illuminazione esterna

1. Si stabiliscono le disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, modalità e termini per l'adeguamento degli impianti pubblici alle prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

2. Criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna:

- a) la realizzazione di impianti che non disperdano luce verso il cielo;
- b) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta e bassa pressione o a led; possono essere utilizzate altri tipi di lampade unicamente dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori e, comunque, anche in detti casi il rapporto lumen/watt non dovrà essere inferiore a 80;
- c) per le strade con traffico motorizzato selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento previsto dalle normative tecniche UNI 10439 o DIN 5044;
- d) evitare per i nuovi impianti di illuminazione con ottiche di tipo stradale l'adozione di sistemi di illuminazione con emissione massima superiore a 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre (0 cd/klm a 90° e oltre nelle zone tutelate); per le ottiche ornamentali (sfere, lanterne e similari) evitare l'adozione di corpi illuminanti con emissione massima superiore a 10 cd/klm a 90°, 0,5 cd/klm a 120° e 0 cd/klm a 130° e oltre;
- e) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio luminoso verso il basso, in modo da non superare l'emissione massima di 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre. Nelle zone tutelate il limite è di 0 cd/klm a 90° e oltre;
- f) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso nella misura del 50% del flusso totale dopo le ore 22,00 e dopo le ore 23,00 nel periodo di ora legale. Nelle aree private, residenziali, commerciali e industriali si prevede lo spegnimento programmato totale degli impianti dopo i suddetti orari, eventualmente integrato per ragioni di sicurezza dalla presenza di sensori di prossimità in grado di attivare temporaneamente gli impianti in caso di intrusione o per necessità di utilizzo.

8. Disposizioni per la limitazione dell'inquina-

mento elettromagnetico

8.1 Monitoraggio

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti e da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile.

2. L'Amministrazione Comunale provvederà a verificare periodicamente i livelli di emissioni attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.

8.2 Disposizioni generali

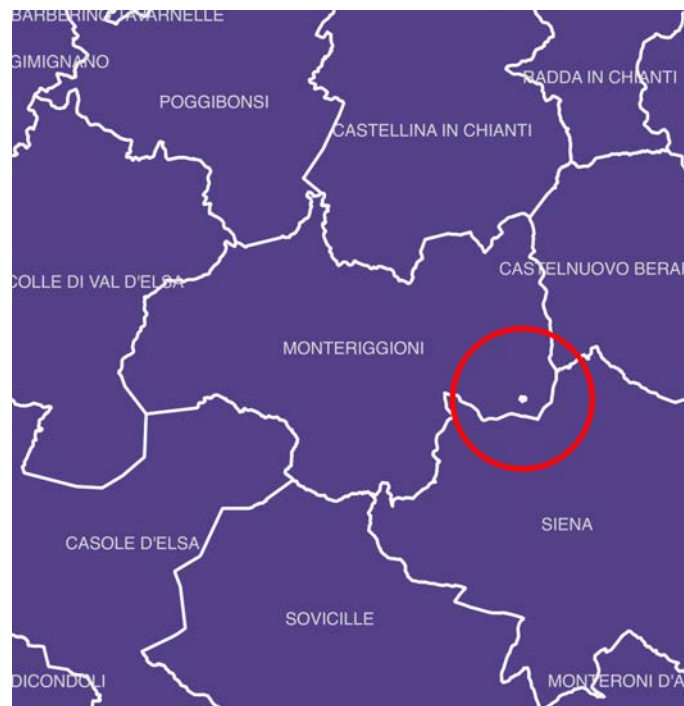
1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi risultino compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.

2. I progetti di nuovi impianti, fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:

- la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto,
- la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica,
- i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.

3. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

2. IL CONTESTO D'INTERVENTO



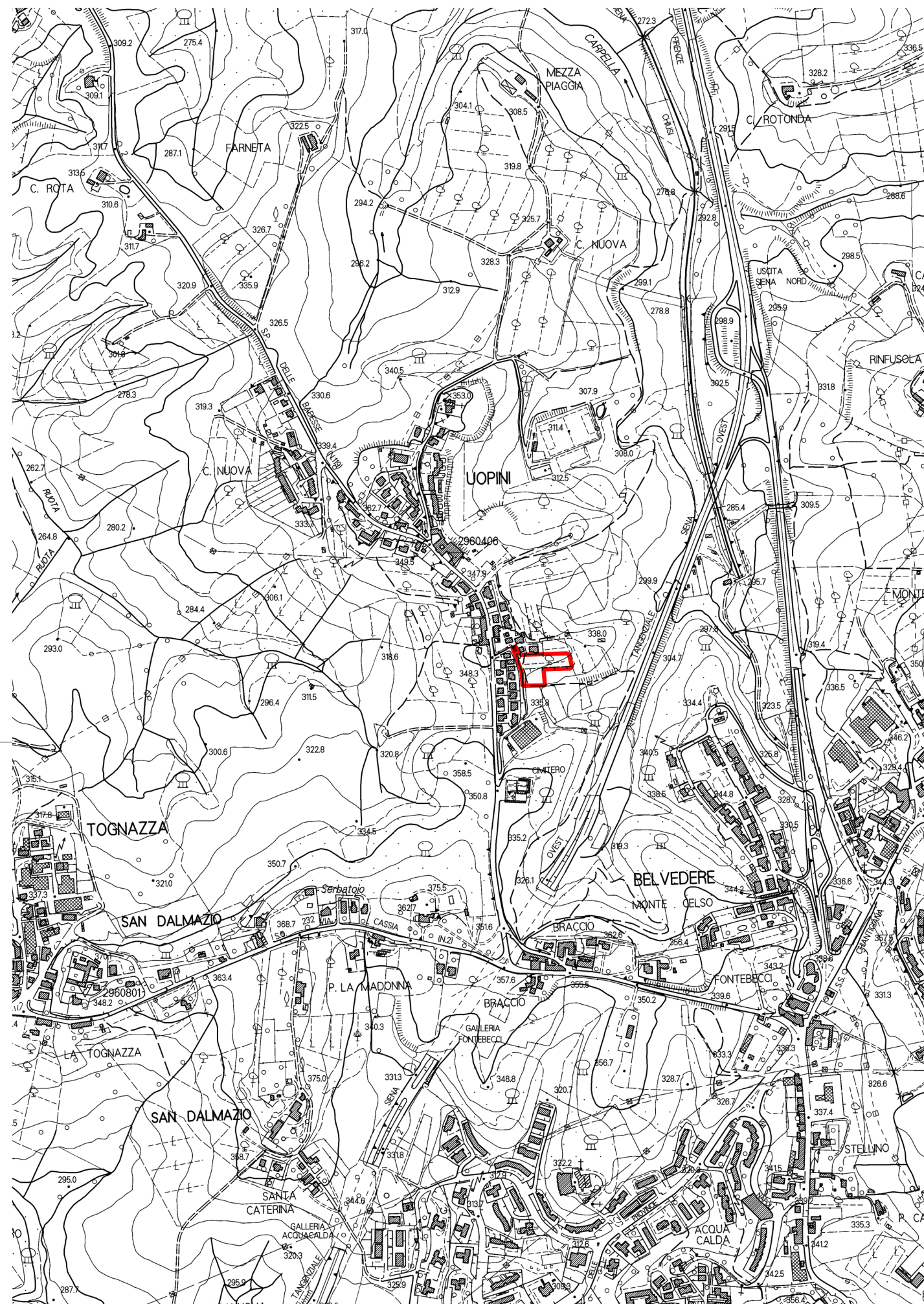
L'area di intervento è sita nel Comune di Monteriggioni, in località Uopini, una frazione posta ai margini del confine comunale e prossima a quello del Comune di Siena.

Si tratta di un contesto a vocazione quasi esclusivamente residenziale. Il quartiere di Uopini nasce tra gli anni '60 / '70, presentandosi oggi pressappoco nella stessa configurazione, almeno per la parte residenziale.

La frazione di Uopini è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale 119 che si innesta sulla Cassia poco dopo la località Braccio, provenendo da Siena. Proseguendo oltre Uopini la Strada Provinciale si arriva alle Badesse, altra frazione a destinazione prevalentemente produttiva sita nel Comune di Monteriggioni e sede di una piccola Stazione Ferroviaria sulla linea Siena-Empoli-Firenze.

L'insediamento residenziale di Uopini si sviluppa lungo un crinale che ad est si affaccia sulla superstrada Siena- Firenze.

L'area di intervento TU23 bis prevista dal RU si colloca sul margine est del crinale, assecondando un nuovo insediamento recente costituito da un edificio residenziale bi/tri familiare e da alcune case a schiera di due piani. L'edificio di nuova previsione si disporrà con il suo asse longitudinale, parallelamente alle case a schiera, costituendo così il logico completamento del tessuto esistente organizzato lungo la nuova strada di lottizzazione.



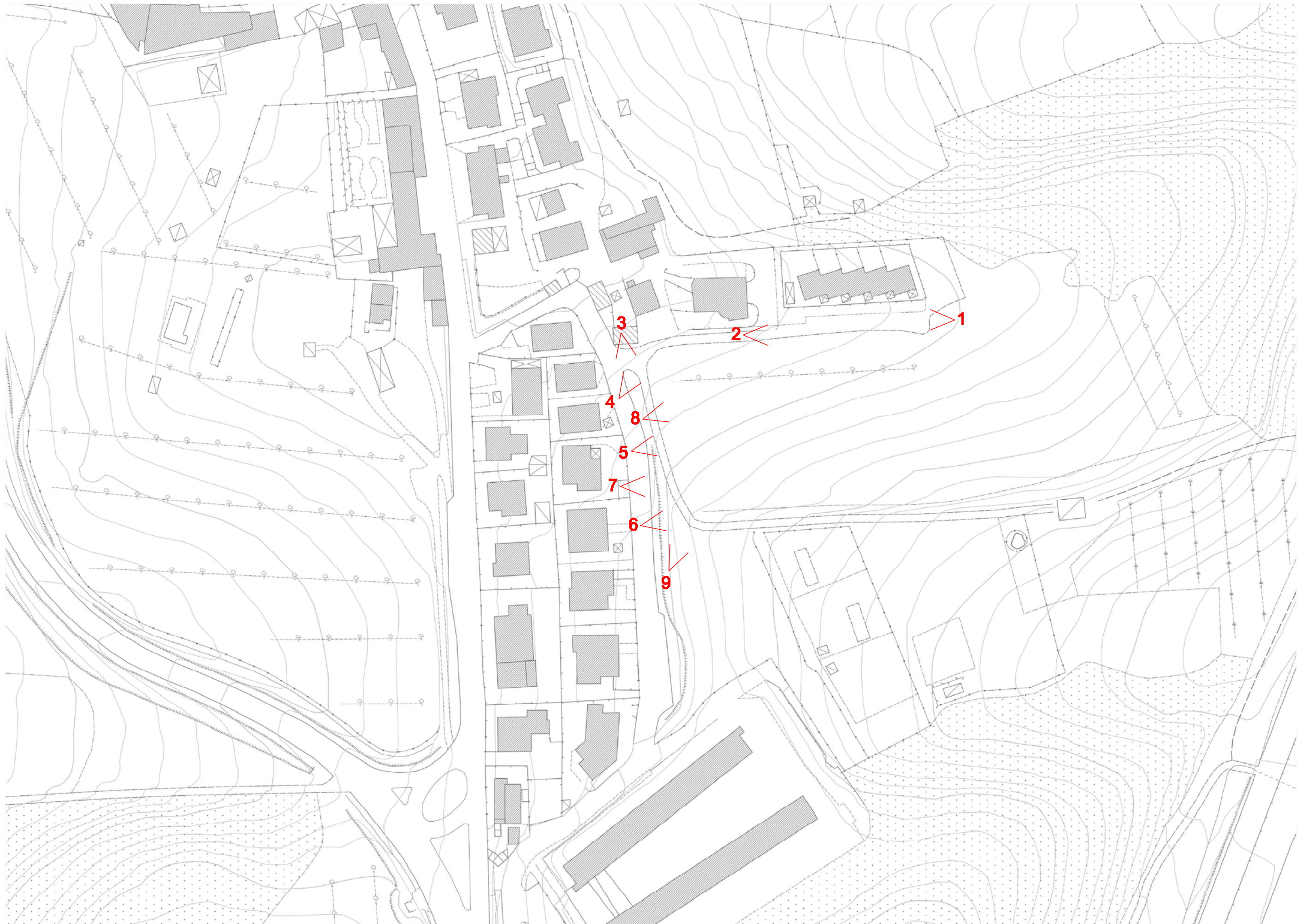


Nella pagina precedente è riprodotta una foto aerea recente che mostra la posizione della frazione rispetto ai quartieri della Tognazza e di San Martino, sempre nel Comune di Monteriggioni e ad ovest con i quartieri di Belverde, Montarioso e Vico Alto, nel Comune di Siena ed infine a sud con le propaggini dei quartieri dell'Acqua Calda e del Petriccio, sempre nel Comune di Siena. Nella foto si nota anche il rapporto tra l'insediamento di Uopini e la Superstrada Siena Firenze.

Nella foto aerea a lato, ad una scala maggiore, si possono apprezzare la struttura morfologica del contesto. Da notare, a sud la presenza delle stecche della residenza universitaria "Peppino Impastato".

Nelle pagine seguenti l'area di intervento è inquadrata sia sulla carta tecnica regionale (CTR) in scala 1:2000 che sulla base catastale. Seguono poi una serie di vedute dell'area.

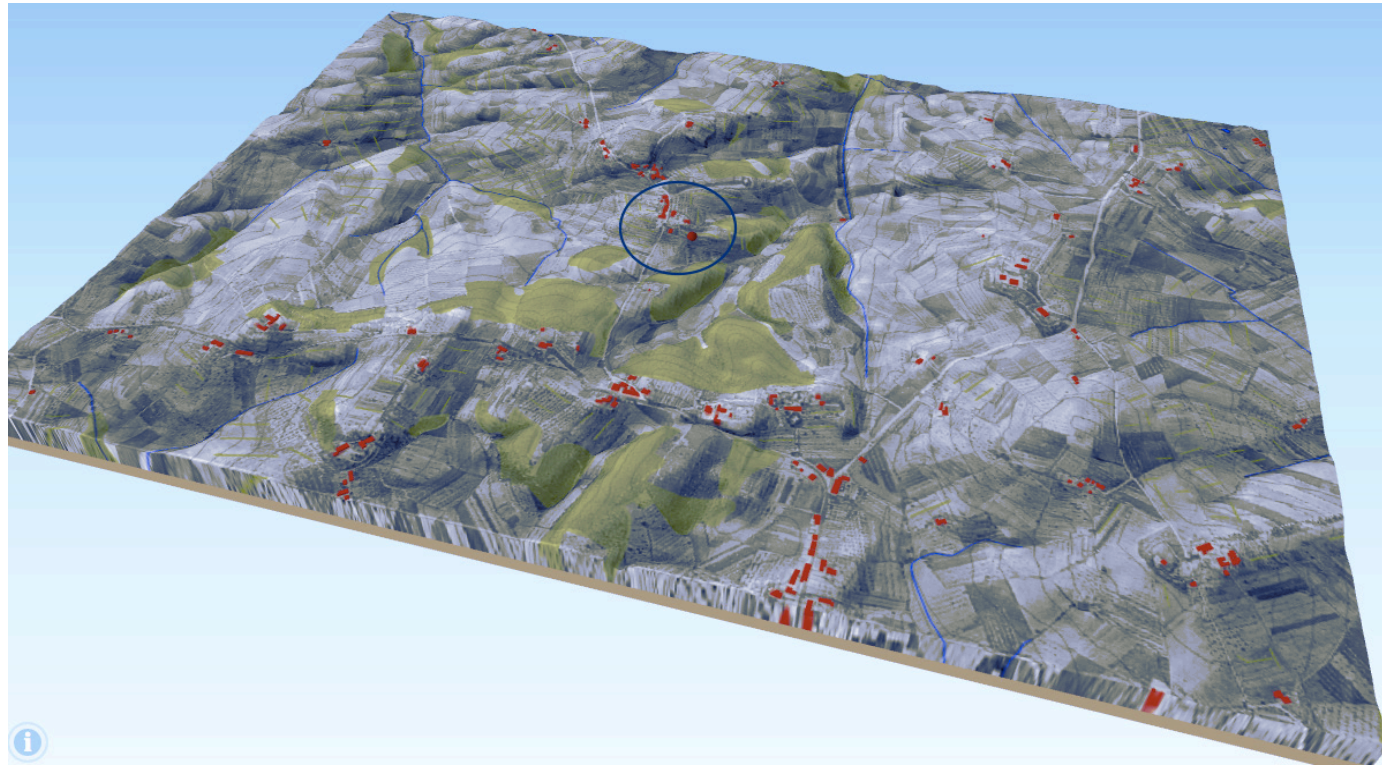








3. EVOLUZIONE INSEDIATIVA



Nel presente capitolo viene esaminata l'evoluzione insediativa dell'area di intervento e più in generale del contesto di Uopini.

Nell'immagine qui a destra è riportato il catasto leopoldino che raffigura la situazione dell'area nella metà del 1700. Come si può vedere le uniche presenze sono lo Spedaletto di Uopini, ed il podere il Paradiso. Ancora più a nord, praticamente fuori dal contesto di influenza dell'area di intervento, si può notare la villa Piccolomini indicata nella mappa come Opini ville.

Nelle successive pagine è riportata la serie fotografica: 1954, 1978, 1988, 1996, 2002, 2013.

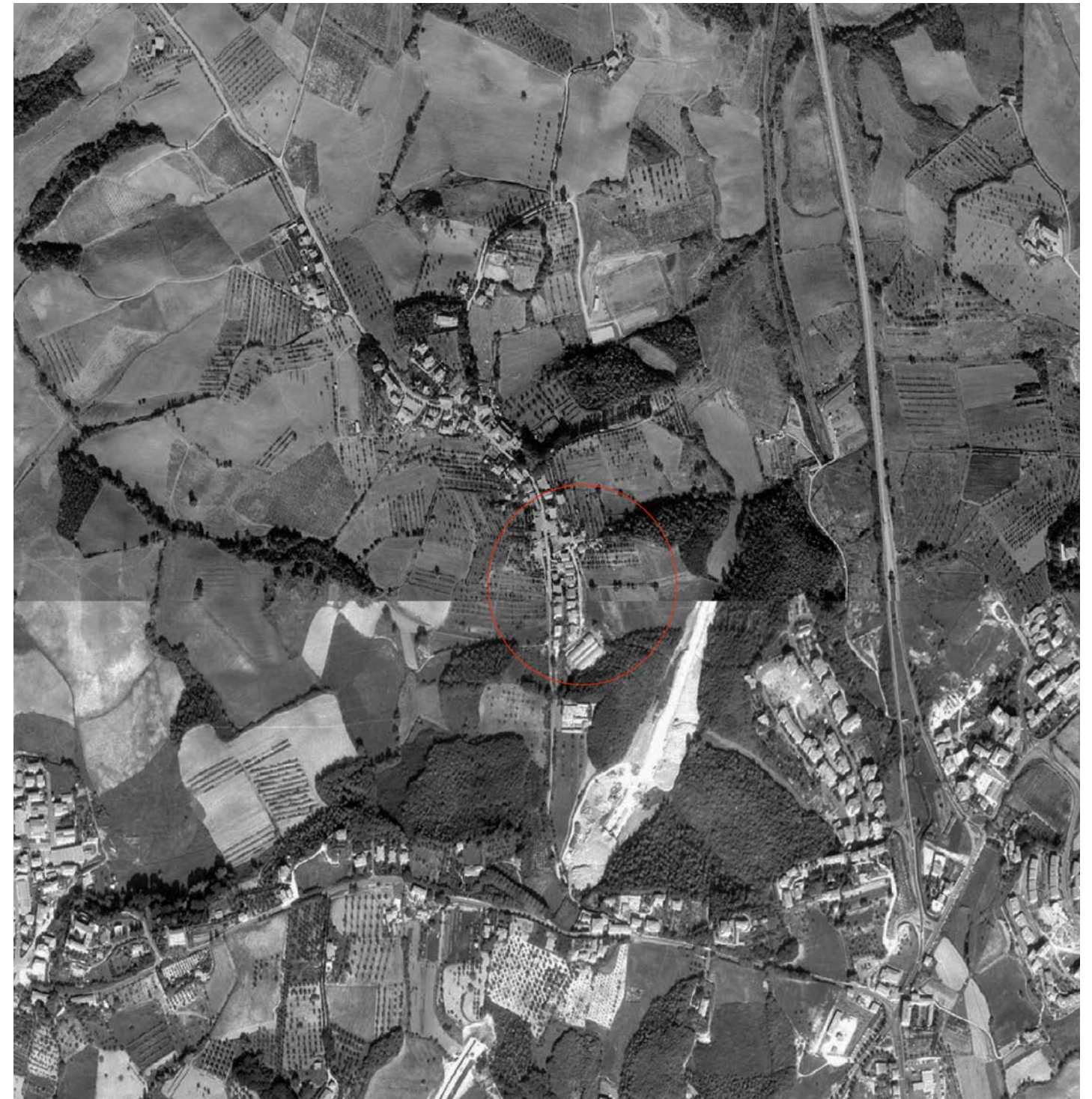
Da tale serie si nota come nel 1954 la situazione insediativa fosse ancora quella del 1760, mentre nella foto del 1978 il quartiere ha già acquisito pressoché la fisionomia attuale.

Nell'ultima foto è presente la nuova casa dello studente dell'Azienda regionale per il diritto allo studio universitario per 230 posti letto ed altri servizi, realizzata sul sedime di edifici preesistenti realizzati prima del 1978.





1954



1978



1988



1996



2002



2013

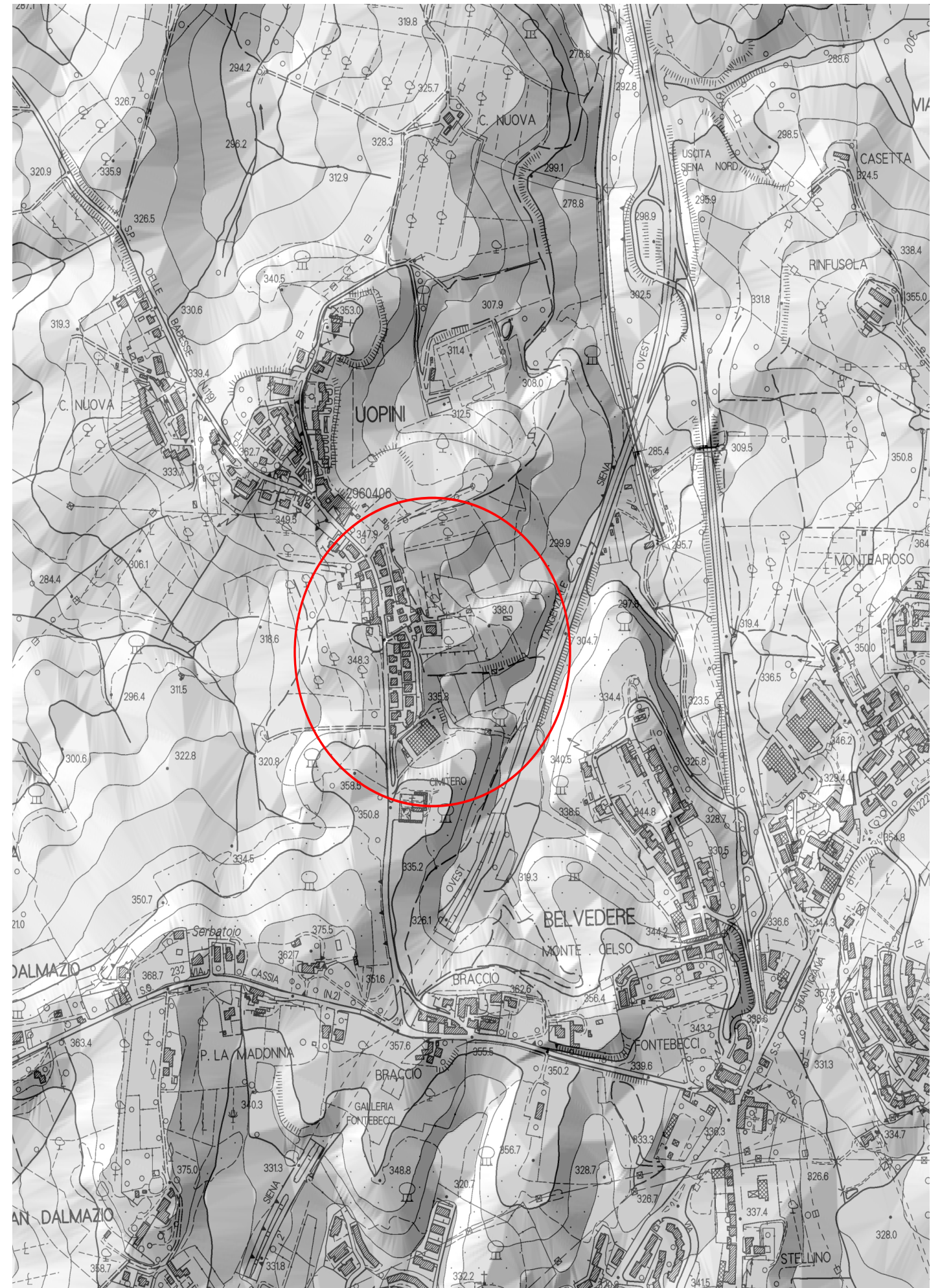
4. ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

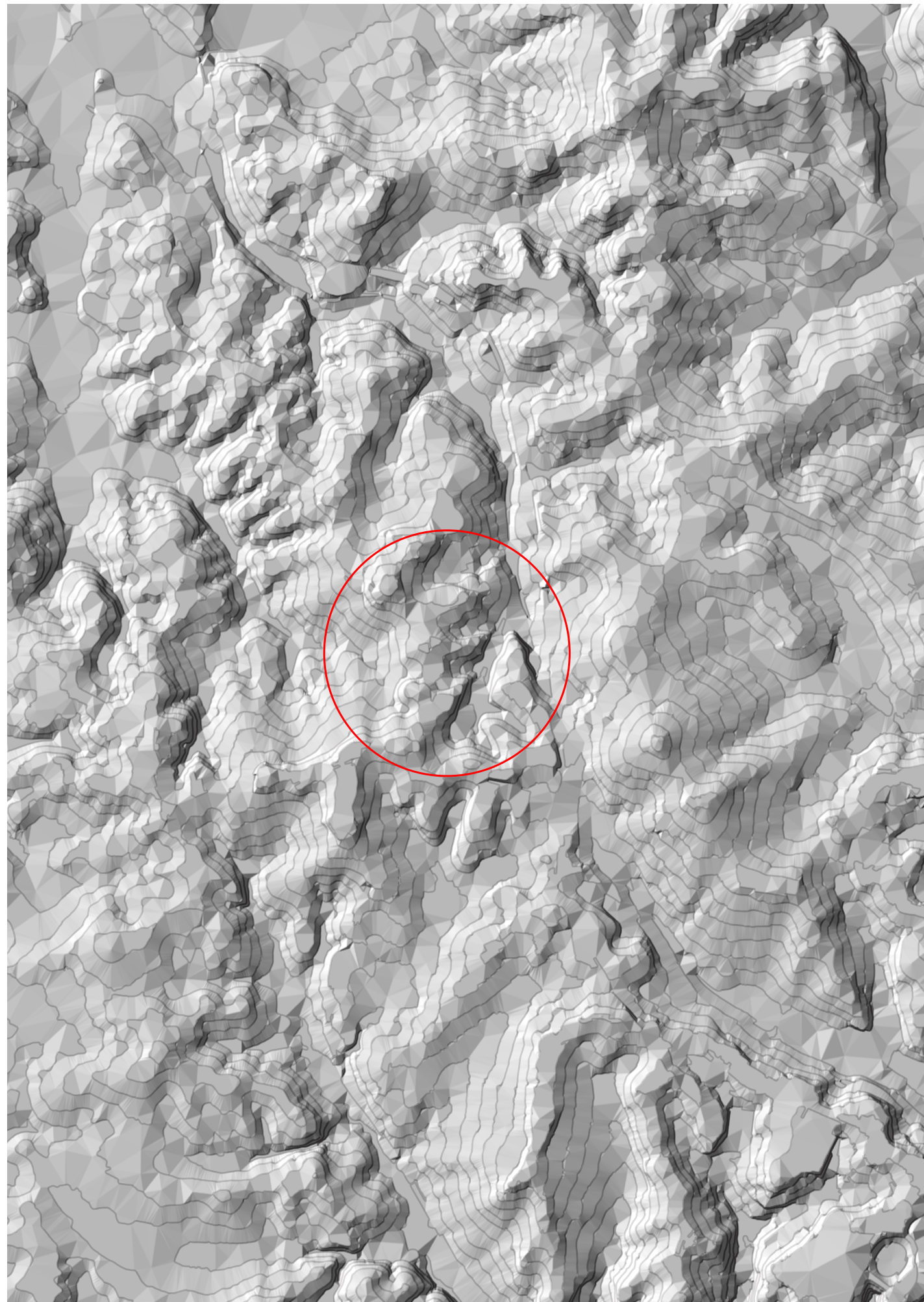
Nelle immagini successive sono documentati gli elementi naturali ed antropici, con particolare riferimento ai caratteri geomorfologici, ai caratteri idrologici ed a quelli vegetazionali.

Le immagini sono state ottenute attraverso la costruzione di un DTM (Digital Terrain Model), cioè di un modello digitale di elevazione, realizzato sulla base cartografica della CTR in scala 1:2000. Al modello è stata poi sovrapposta l'orografia del terreno, rappresentata dalle curve di livello con passo 2 metri e successivamente l'intera cartografia tecnica regionale.

Le due immagini finali rendono con precisione ed immediatezza i caratteri geomorfologici dell'area in esame, rendendo evidente il crinale sul quale si è sviluppata la frazione di Uopini.

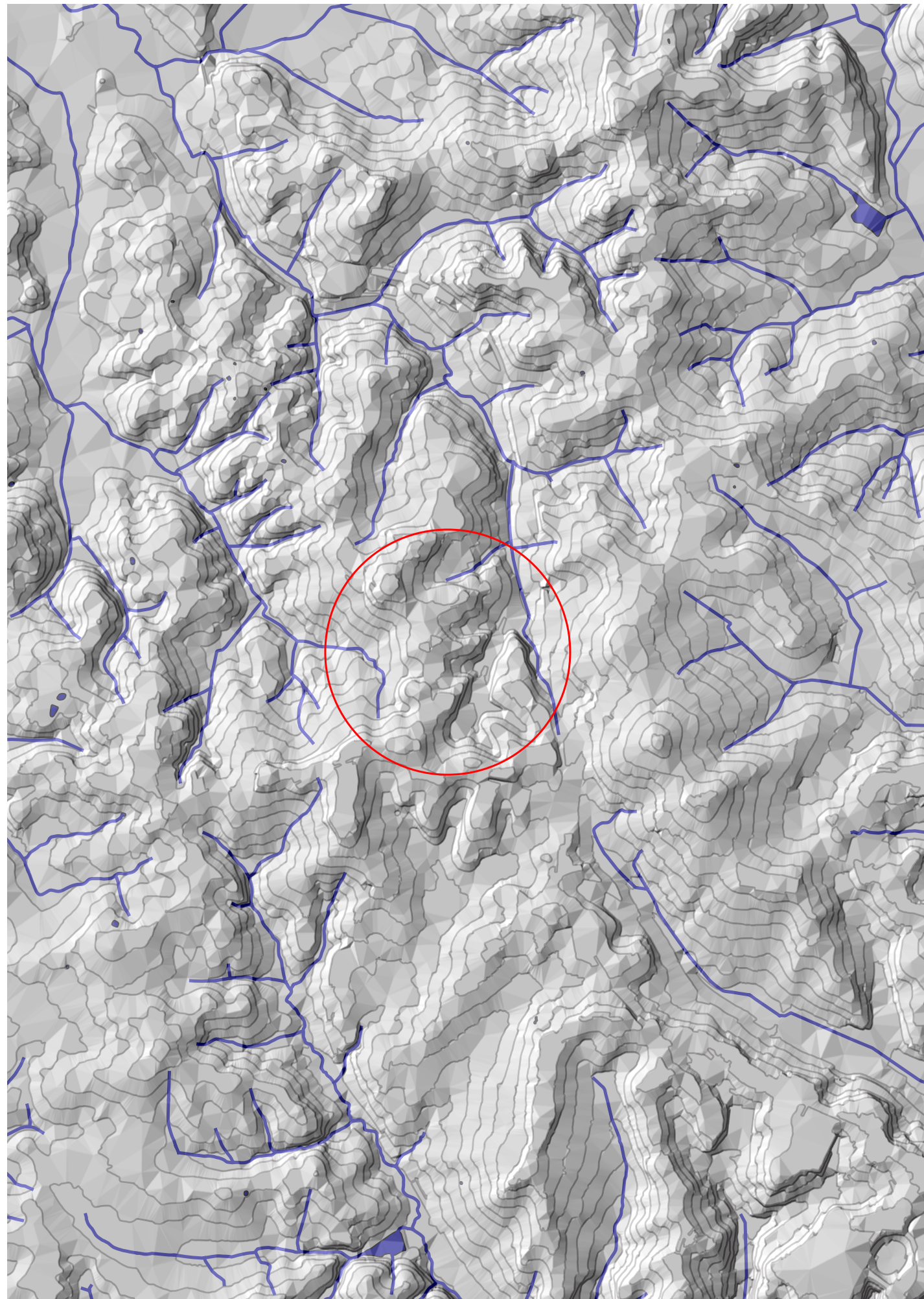
Le altre immagini, sempre basate sullo stesso DTM sono ottenute sovrapponendo a questo, oltre le curve di livello e tutti i segni cartografici (nell'immagine di maggior dettaglio), i corsi d'acqua e, nelle ultime due immagini, le superfici boscate.



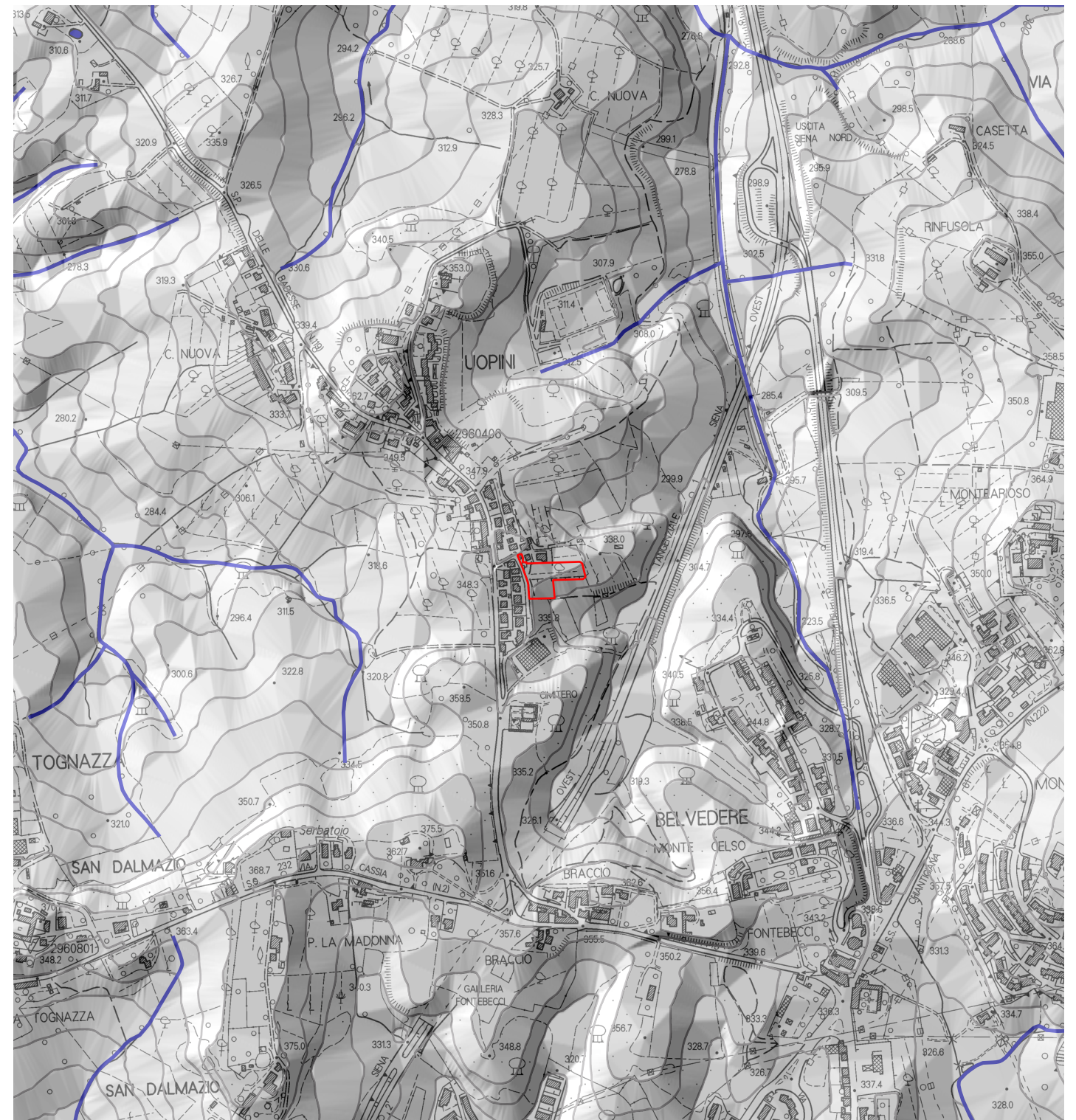


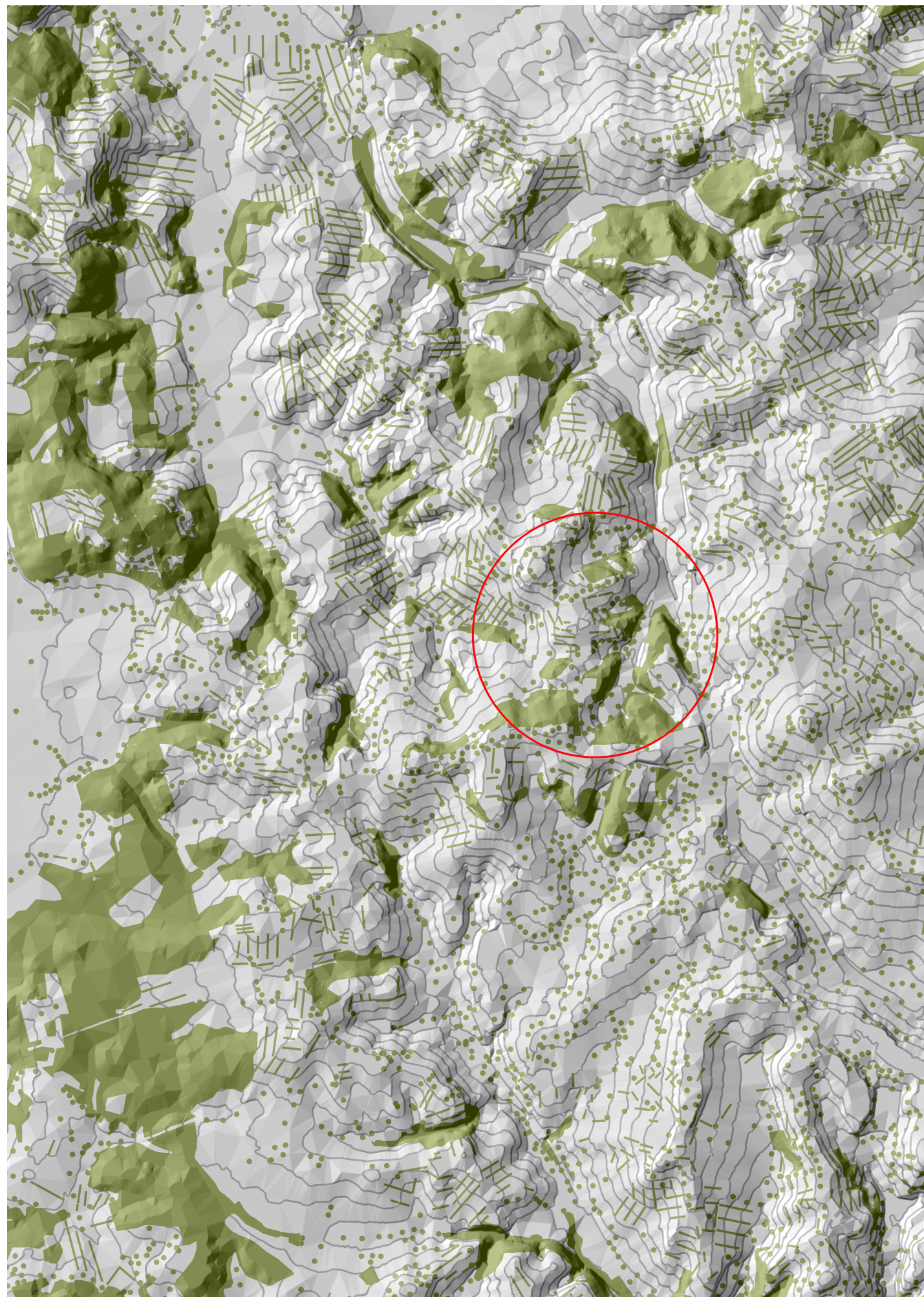
I CARATTERI GEOMORFOLOGICI



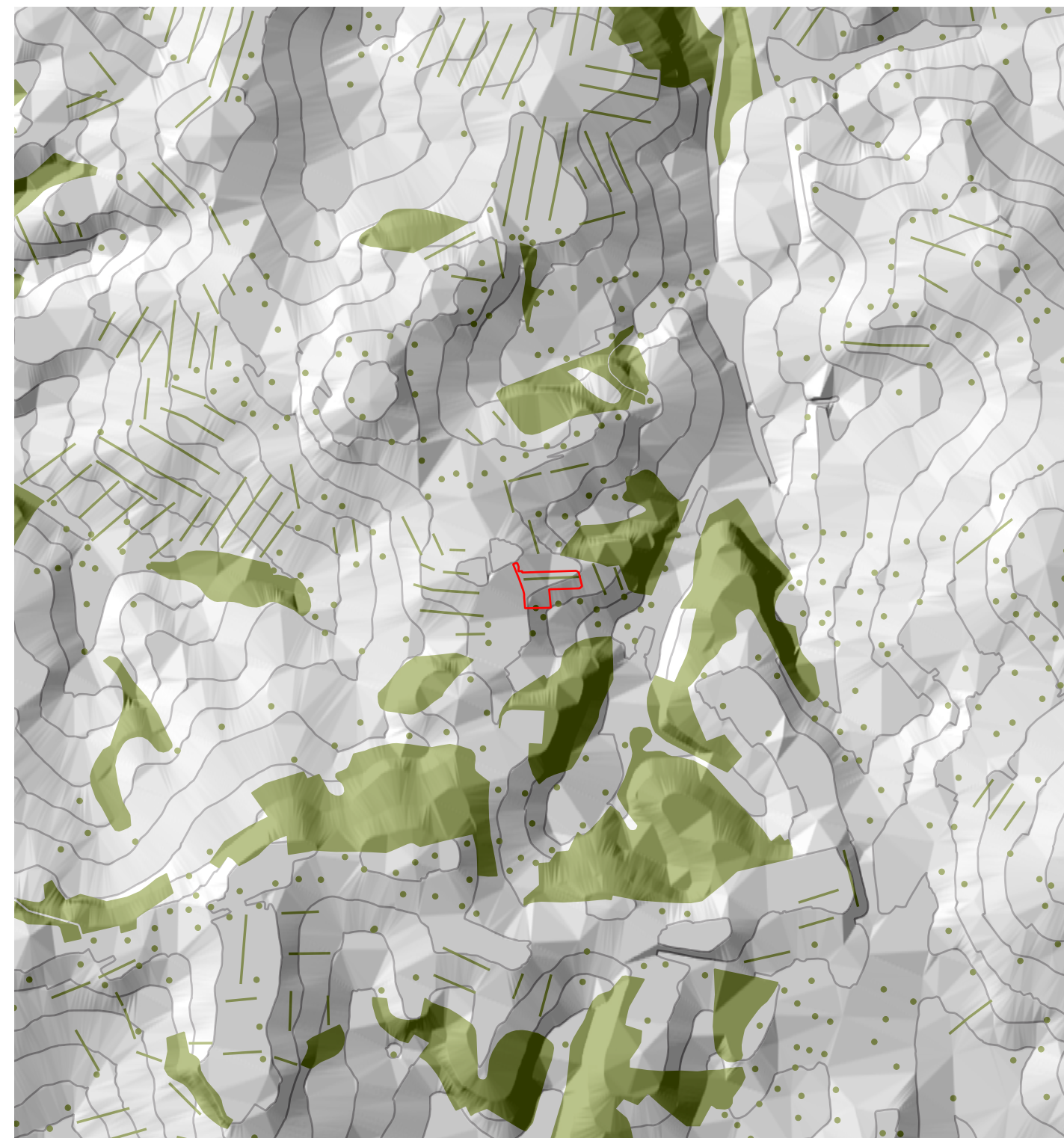


I CARATTERI IDROLOGICI



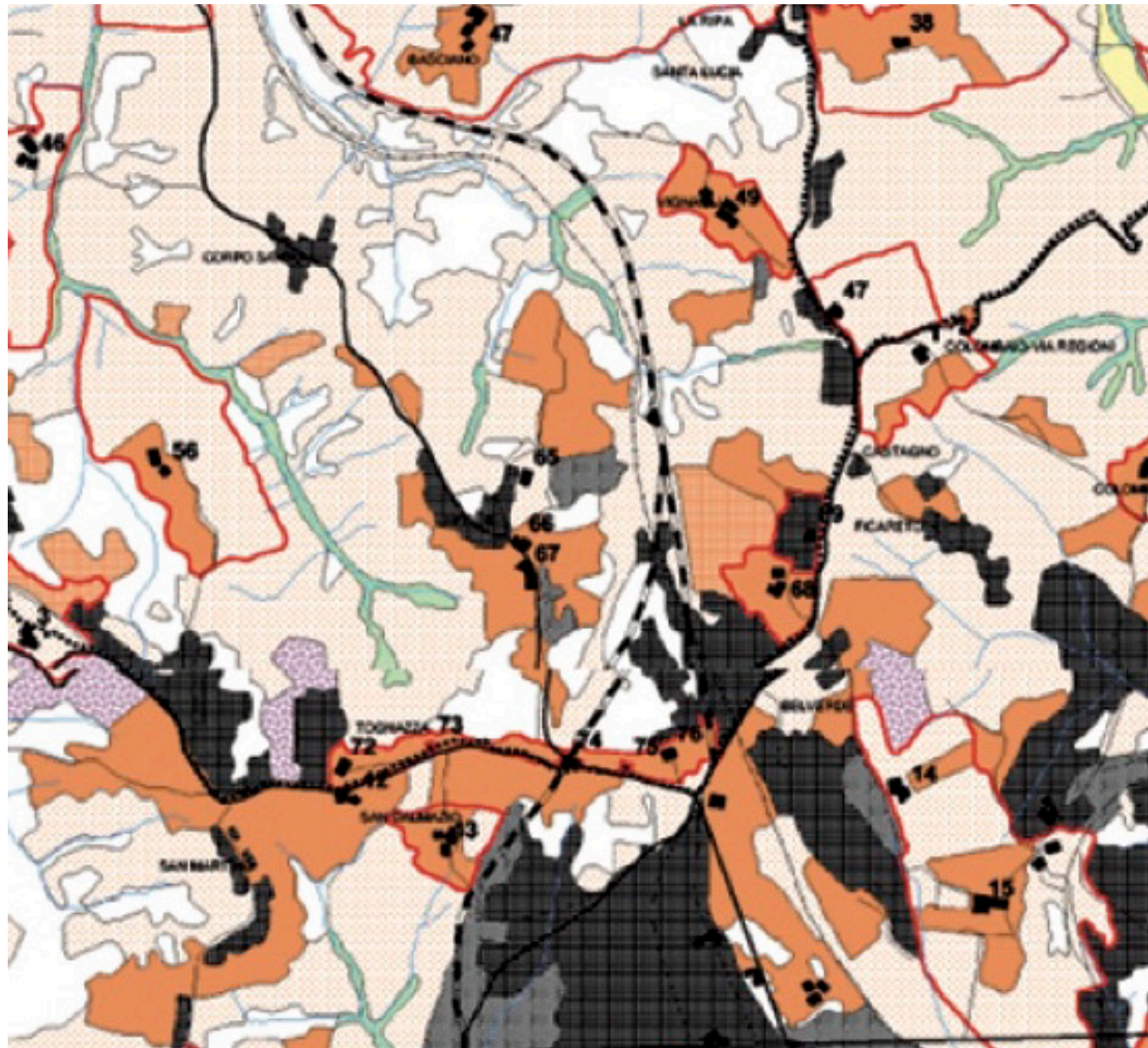


I CARATTERI VEGETAZIONALI



5. Gli strumenti urbanistici sovraordinati

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE



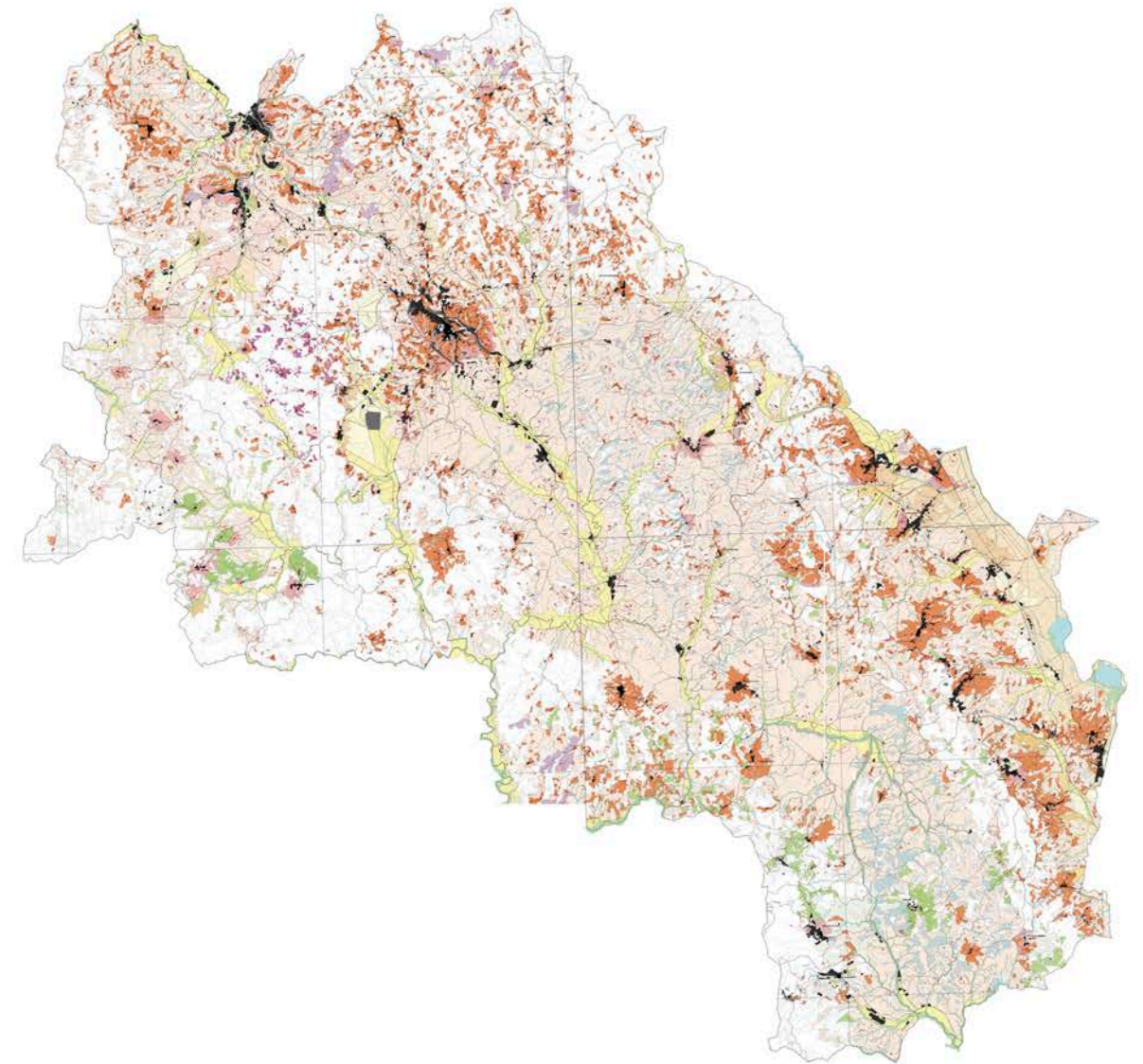
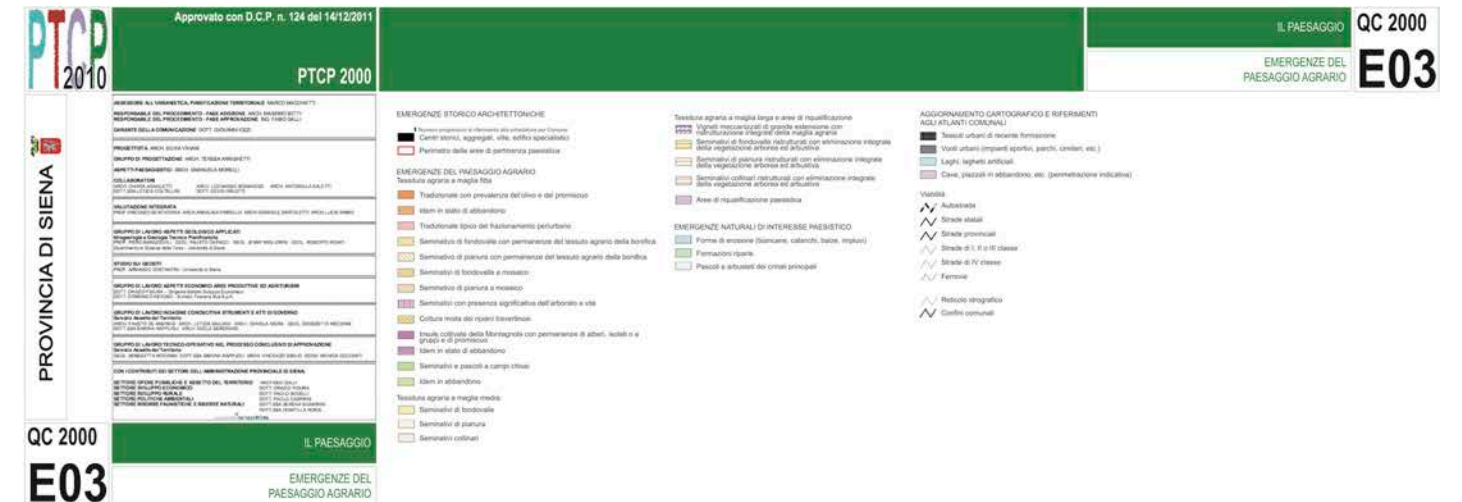
La frazione di Uopini rientra tra le cosiddette frazioni maggiori che, assieme ai capoluoghi di comune costituiscono il sistema urbano provinciale.

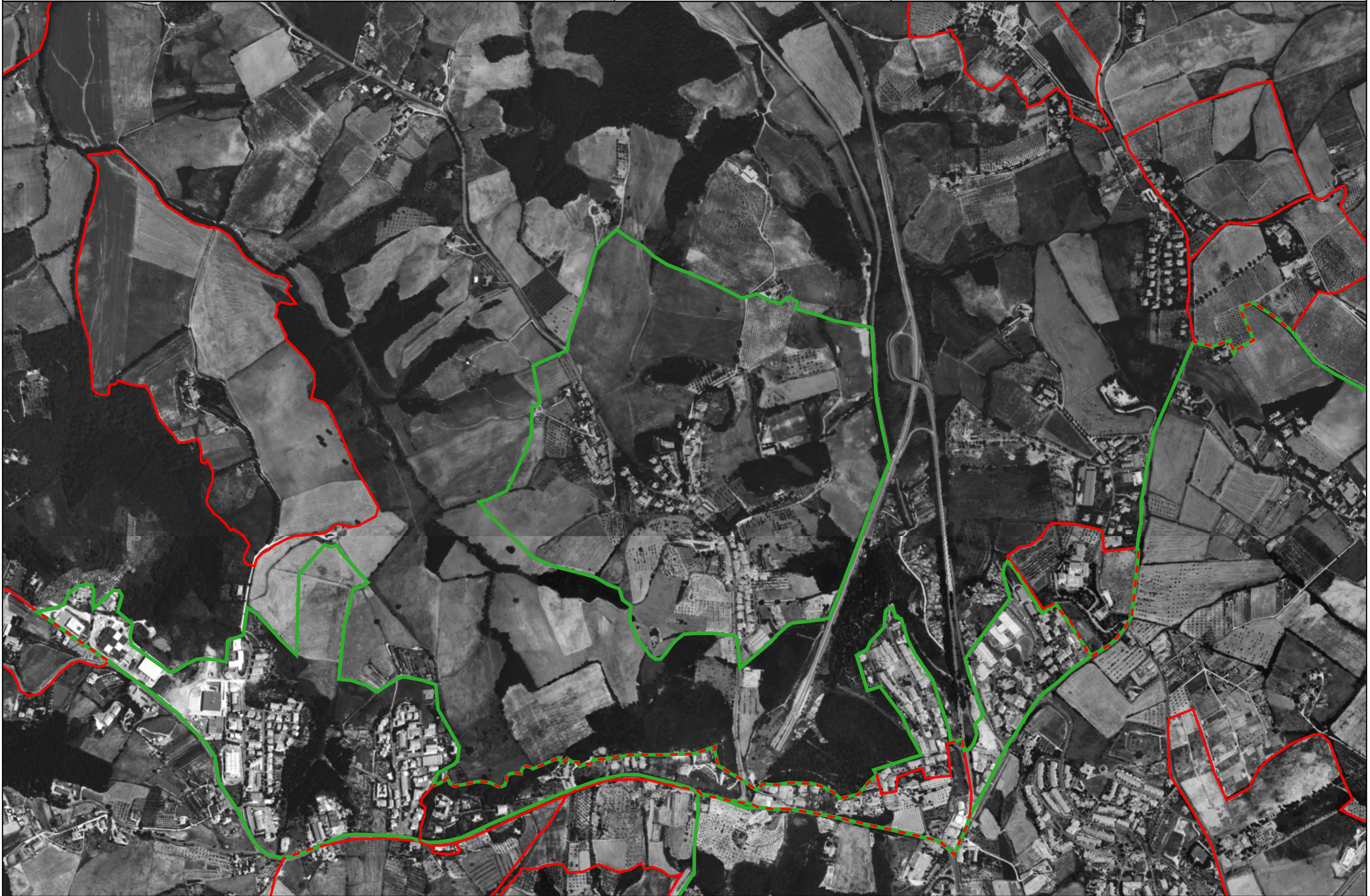
Nel Comune di Monteriggioni i centri individuati dal PTCP sono i seguenti:

Comune di Monteriggioni: Badesse, Belverde, Castellina scalo, Montaroso, Quercegrossa (parte), S. Martino-Tognaza, Strove, Uopini.

Secondo la disciplina del PTCP (art. 11.3 “Articolazione del territorio provinciale: criteri per l’uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali”):

- “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”.
- “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.





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

- assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
- subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;
- assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati;
- 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;
- promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storico- architettonico;
- mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storico- architettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell’organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali,

piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall’iconografia storica o dal Catasto Lorenese;

- commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell’esistente, la ristrutturazione urbanistica;
- 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.

Nell’atlante comunale del Quadro Conoscitivo del PTCP la frazione di Uopini è ricompresa all’interno di un ambito di pertinenza dei centri urbani (vedi scheda nella pagina a fianco).

Secondo l’art. 13.12 della disciplina del PTCP:

“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”. (comma 1)

<div></div> <div>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA</div> <div>RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO</div> <div>SCHEDATURA A CURA DI : arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA</div>		ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE		TOPONIMO: Uopini		SCHEDA		066		V	
VILLE E GIARDINI / CASTELLI		AGGREGATI DI FATTORIA		COMUNE: Monteriggioni							
<div>1 - REPETTI</div> <div>UOPINI/V.Ia PICCOLOMINI - MONTERIGGIONI. Non citato.</div>								<div>RIF.SCHEDE:</div> <div>RIF. U. di P.:</div> <div>VINCOLI ESISTENTI</div> <div><div>Prg / zona "A"</div><div>Ex L. 1497/39</div><div>Ex DCR 296/88</div><div>Ex L. 1089/39</div><div>Archeologico</div></div> <div>VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO</div> <div><div>Medio</div><div>Buono</div><div>Eccezionale</div></div> <div>VALORE PAESISTICO</div> <div><div>Medio</div><div>Buono</div><div>Eccezionale</div></div>			
<div>2 - OGGETTO</div> <div>Villa.....<input checked="" type="checkbox"/> Castello.....<input type="checkbox"/> Altro.....<input type="checkbox"/></div> <div>Aggregato di fattoria.....<input type="checkbox"/> Chiesa.....<input type="checkbox"/> Fattoria.....<input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Eventuali preesistenze:</div>								<div>I.G.M. Q.:</div>			
<div>3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA</div> <div>Caratteri del sito</div> <div><div><div><div>Pianura</div><div>Fondovalle largo</div><div>Fondovalle stretto</div><div>Lingua tra due fiumi</div><div>Pedecollinare</div><div>Pendio di mezza costa ripido</div><div>Pendio di mezza costa dolce</div></div><div><div><input type="checkbox"/> Terrazzo di mezza costa</div><div><input type="checkbox"/> Crinale</div><div><input checked="" type="checkbox"/> Cacumine</div><div><input type="checkbox"/> Conoide</div><div><input type="checkbox"/> Promontorio</div></div></div><div>Quota altimetrica..... 352</div><div>Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale</div></div>				<div>ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M.</div> <div>scala: 1/25.000</div> <div>CATASTO LORENESE:</div> <div>Sez.:</div> <div>f.:</div>							
<div>4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA</div> <div><div><div>ELEMENTI ARCHITETTONICI</div><div>Villa</div><div>Cappella</div><div>Limonaia</div><div>Scuderia</div><div>Fontana</div><div>Grotta</div><div>Ninfeo</div><div>Peschiera</div><div>Piscina</div><div>Pozzo</div><div>Serra</div><div>Voliera</div></div><div><div><input checked="" type="checkbox"/></div><div><input checked="" type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input checked="" type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input checked="" type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div></div><div><div>TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI</div><div>Giardino formale</div><div>Prato</div><div>Pomario</div></div><div><div><input checked="" type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div></div></div> <div><div><div>Orto</div><div>Specchio d'acqua</div><div>Viale alberato</div><div>Roccolo</div><div>Barco</div></div><div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input checked="" type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div></div><div><div>ELEMENTI DI ARREDO</div><div>Muro di cinta</div><div>Cancellata</div><div>Gazebo</div><div>Nicchia</div><div>Pergola</div><div>Statue</div><div>Terrecotte</div></div><div><div><input type="checkbox"/></div><div><input checked="" type="checkbox"/></div><div><input checked="" type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div><div><input type="checkbox"/></div></div><div><div>SPECIE ARBOREE EMERGENTI</div></div></div>											

“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.” (comma 4)

“Stante quanto stabilito al precedente comma, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali vi possono ammettere nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane, anche finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico, di aiuto alle politiche di contenimento di edificazione sparsa nel territorio aperto e rurale, o di rilocalizzazione di edifici dismessi sparsi in territorio rurale, secondo principi perequativi.” (comma 5)

“La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.” (comma 6)

“La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici, della mobilità elementare (pedonale e ciclabile) se occorre.” (comma 8)

“L’ammissibilità di nuova edificazione e la definizione delle funzioni sono esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo

comunali, ove occorre dimostrare l’utilità degli interventi e i loro effetti positivi quali:

- la tutela della tessitura agraria;
- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive;
- la formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati;
- il riordino (anche tramite appositi regolamenti comunali) e l’unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell’edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano;
- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d’insieme del paesaggio.” (comma 9)

“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,

<div></div> <div>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA</div> <div>RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO</div> <div>SCHEDATURA A CURA DI : arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA</div>		ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE		TOPONIMO: Spedaletto		SCHEDA 067		V	
		VILLE E GIARDINI / CASTELLI		COMUNE: Monteriggioni					
		AGGREGATI DI FATTORIA							
<div>1 - REPETTI</div> <div>UOPINI / V.Ila SPEDALETTO.- MONTERIGGIONI.</div> <div>UOPINI DELLE MASSE nella Val-d'Arbia. – contrada con ch. Parr. (SS. Mrcellino ed Erasmo) nel vicariato foraneo di Casciano delle Masse, già nella Com. delle Masse del Terzo di Città, ora in quella di Monteriggioni, Giur. di Sovicille, Dioc. e Comp. di Siena , dalla qual città la chiesa d'Uopini trovasi circa tre migl. a maestro. Risiede in collina fra la strda postale Fiorentina e quella provinciale della Castellina presso S. Dalmazio, Monte-Arioso e Fonte-Becci.- Costi in Uopini fu uno spedaletto con chiesa, S. Croce, per i pellegrini donato l'uno e l'altra dal B. Giovanni Colombini alla compagnia de' <i>Disciplinati</i>, ora della Madonna sotto l'ospedale di Siena, stato abolito nel 1754 ed acquistato nel secolo attuale dal ch. Pittore Francesco Nenci, il quale ha ridotto la chiesa di S. Croce annessa a detto spedale ad uso di oratorio dove esiste un quadro dipinto dal Casolani. La parr. de' SS. Marcellino ed Erasmo a Uopini nel 1833 contava 335 abit.</div>						RIF.SCHEDE:			
						RIF. U. di P.:			
						<div>VINCOLI ESISTENTI</div> <div>Prg / zona "A" <input type="checkbox"/></div> <div>Ex L. 1497/39 <input type="checkbox"/></div> <div>Ex DCR 296/88 <input type="checkbox"/></div> <div>Ex L. 1089/39 <input type="checkbox"/></div> <div>Archeologico <input type="checkbox"/></div>			
						<div>VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO</div> <div>Medio <input type="checkbox"/></div> <div>Buono <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Eccezionale <input type="checkbox"/></div>			
						<div>VALORE PAESISTICO</div> <div>Medio <input type="checkbox"/></div> <div>Buono <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Eccezionale <input type="checkbox"/></div>			
<div>2 - OGGETTO</div> <div>Villa.....<input checked="" type="checkbox"/> Castello.....<input type="checkbox"/> Altro.....<input type="checkbox"/></div> <div>Aggregato di fattoria.....<input type="checkbox"/> Chiesa.....<input type="checkbox"/> Fattoria.....<input type="checkbox"/></div> <div>Eventuali preesistenze: Ospedale</div>		ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1/25.000		CATASTO LORENESE: Sez.: f.:		I.G.M. Q.:			
<div>3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA</div> <div>Caratteri del sito</div> <div>Pianura <input type="checkbox"/> Terrazzo di mezza costa <input type="checkbox"/></div> <div>Fondovalle largo <input type="checkbox"/> Crinale <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Fondovalle stretto <input type="checkbox"/> Cacumine <input type="checkbox"/></div> <div>Lingua tra due fiumi <input type="checkbox"/> Conoide <input type="checkbox"/></div> <div>Pedecollinare <input type="checkbox"/> Promontorio <input type="checkbox"/></div> <div>Pendio di mezza costa ripido <input type="checkbox"/></div> <div>Pendio di mezza costa dolce <input type="checkbox"/></div> <div>Quota altimetrica..... 352</div> <div>Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale</div>						<div>FONTI</div> <div>Rationes Decimarum 1295 - 1304:</div> <div>Pieve <input type="checkbox"/></div> <div>Chiesa suffraganea <input type="checkbox"/></div> <div>Altro..... Spedale</div> <div>Repetti 1833:</div> <div>Parrocchia <input type="checkbox"/></div> <div>Titolo</div> <div>Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio":</div>			
<div>4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA</div> <div>ELEMENTI ARCHITETTONICI</div> <div>Villa <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Cappella <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Limonaia <input type="checkbox"/></div> <div>Scuderia <input type="checkbox"/></div> <div>Fontana <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Grotta <input type="checkbox"/></div> <div>Ninfeo <input type="checkbox"/></div> <div>Peschiera <input type="checkbox"/></div> <div>Piscina <input type="checkbox"/></div> <div>Pozzo <input type="checkbox"/></div> <div>Serra <input type="checkbox"/></div> <div>Voliera <input type="checkbox"/></div> <div>Orto <input type="checkbox"/></div> <div>Specchio d'acqua <input type="checkbox"/></div> <div>Viale alberato <input type="checkbox"/></div> <div>Roccolo <input type="checkbox"/></div> <div>Barco <input type="checkbox"/></div> <div>ELEMENTI DI ARREDO</div> <div>Muro di cinta <input type="checkbox"/></div> <div>Cancellata <input type="checkbox"/></div> <div>Gazebo <input type="checkbox"/></div> <div>Nicchia <input type="checkbox"/></div> <div>Pergola <input type="checkbox"/></div> <div>Statue <input type="checkbox"/></div> <div>Terrecotte <input type="checkbox"/></div> <div>TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI</div> <div>Giardino formale <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Prato <input type="checkbox"/></div> <div>Pomario <input type="checkbox"/></div> <div>SPECIE ARBOREE EMERGENTI</div>									
<div>5 - CONDIZIONI D'USO</div> <div>Residenza privata unitaria <input type="checkbox"/></div> <div>Residenza frazionata <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Agriturismo <input type="checkbox"/></div> <div>Altro.....</div>		<div>6 - STATO DI CONSERVAZIONE</div> <div>BUONO MEDIO CATTIVO PESSIMO</div> <div>Edifici <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div> <div>Spazi aperti <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div> <div>Vegetazione <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>							
<div>7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO</div> <div>Integro <input type="checkbox"/> Leggermente alterato <input type="checkbox"/> Alterato <input type="checkbox"/> Gravemente alterato <input checked="" type="checkbox"/></div>		COD_BSA 9052016067		VOLO 1977-78		scala: 1/ 10000		TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA	
						RILEVAMENTO ANNI 1997/98			

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.” (comma 10)

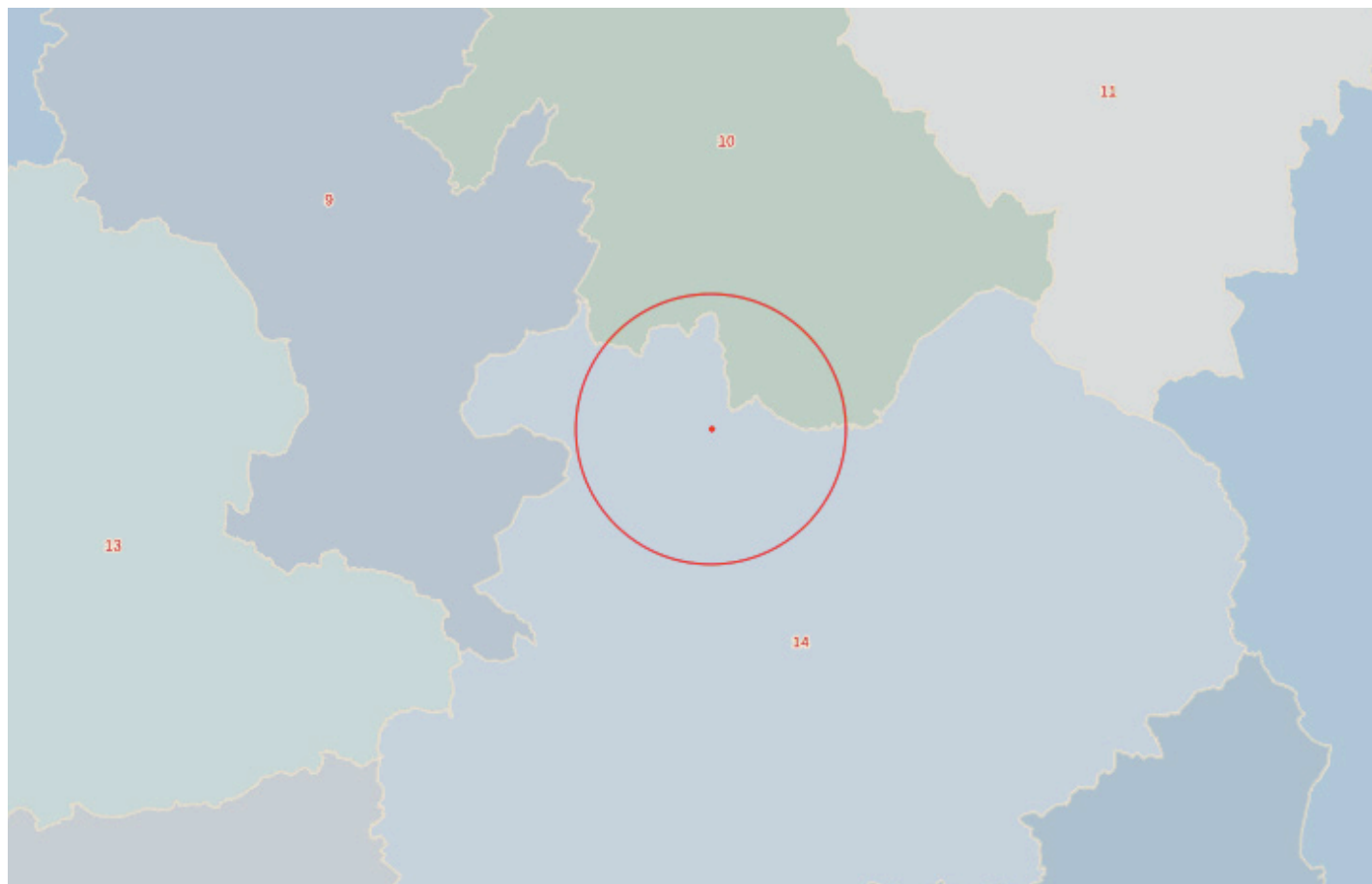
“Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro 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).” (comma 11).

Nel contesto di intervento il PTCP, sempre attraverso l'atlante comunale segnala la presenza di due emergenze. Si tratta della “Villa Piccolomini” che viene ricompresa tra le “ville e giardini/castelli aggregati di fattoria” e “V.lla Spedaletto”, anche questa ricompresa tra le “ville e giardini/castelli aggregati di fattoria”.

Per entrambi i contesti la relativa scheda rileva che le condizioni dell'intorno sono “alterate” nel primo caso e “gravemente alterate” nel secondo caso. Il valore architettonico/urbanistico intrinseco e quello paesistico viene indicato come “buono” in entrambi i casi. Per tutti e due i complessi il PTCP non prevede un'area di pertinenza, limitandosi a segnalare la loro presenza.

Tra i due complessi si ritiene che solo il secondo, cioè lo Spedaletto, abbia relazioni visive con il contesto di intervento.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico



La frazione di Uopini, così come l'intero Comune di Monteriggioni rientra nell'ambito di paesaggio n.14 Colline di Siena.

Nella "Descrizione interpretativa Processi storici di territorializzazione" contenuta nella scheda d'ambito, analizzando il periodo contemporaneo si osserva che: "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." (...)

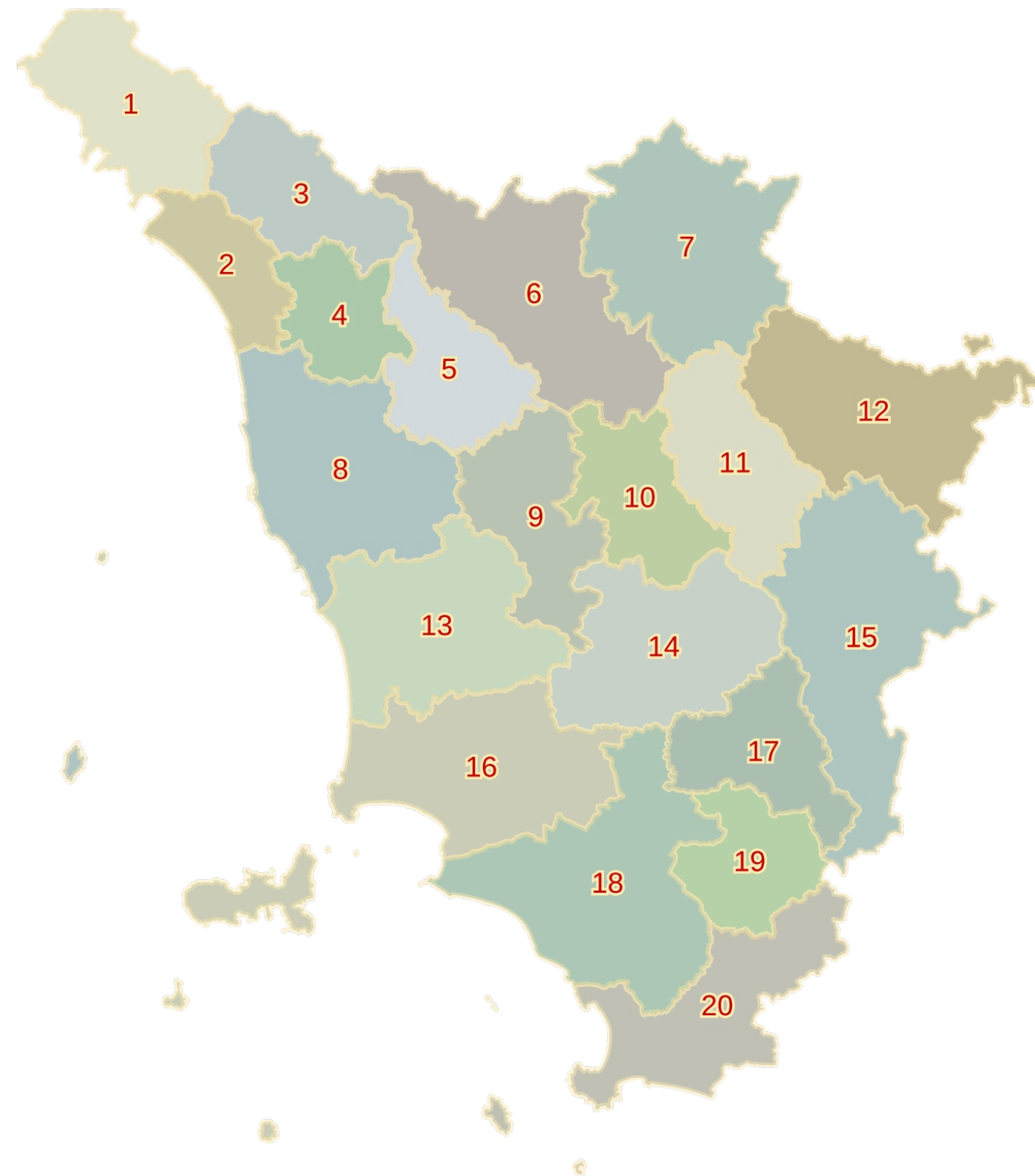
"L'andamento demografico riflette, come abbiamo visto, la tendenza a nuove forme di insediamento suburbano, testimoniata dal sorgere di nuovi quartieri-dormitorio come San Dalmazio e Uopini, Pianella, San Rocco a Pilli." (...)

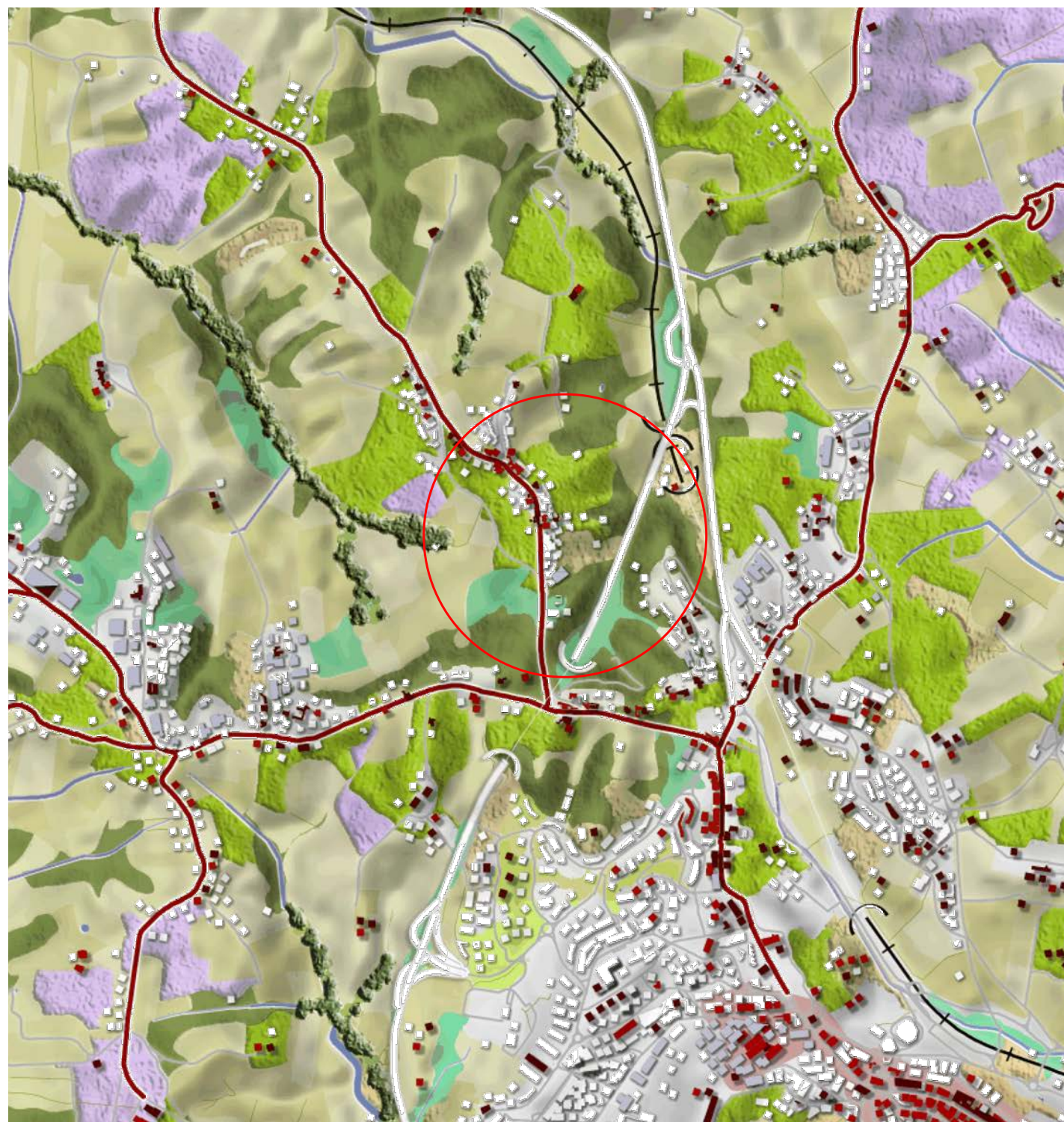
Ed ancora: "L'espansione urbana ha riguardato da prima i centri urbani limitrofi di Taverne, Monteroni, Sovicille, Rosia, San Rocco a Pilli e Castelnuovo Berardenga, poi con il potenziamento dell'E78 la pressione insediativa ha investito il territorio a nord di Siena con forti espansioni residenziali localizzate a Fornacelle, Tognazza e Uopini, (...)"

Tra gli "obiettivi di qualità e direttive" indicati dal PIT nella sezione 6: "disciplina d'uso" della scheda d'ambito n.14 si segnalano, come più attinenti all'area ed all'intervento in questione i seguenti:

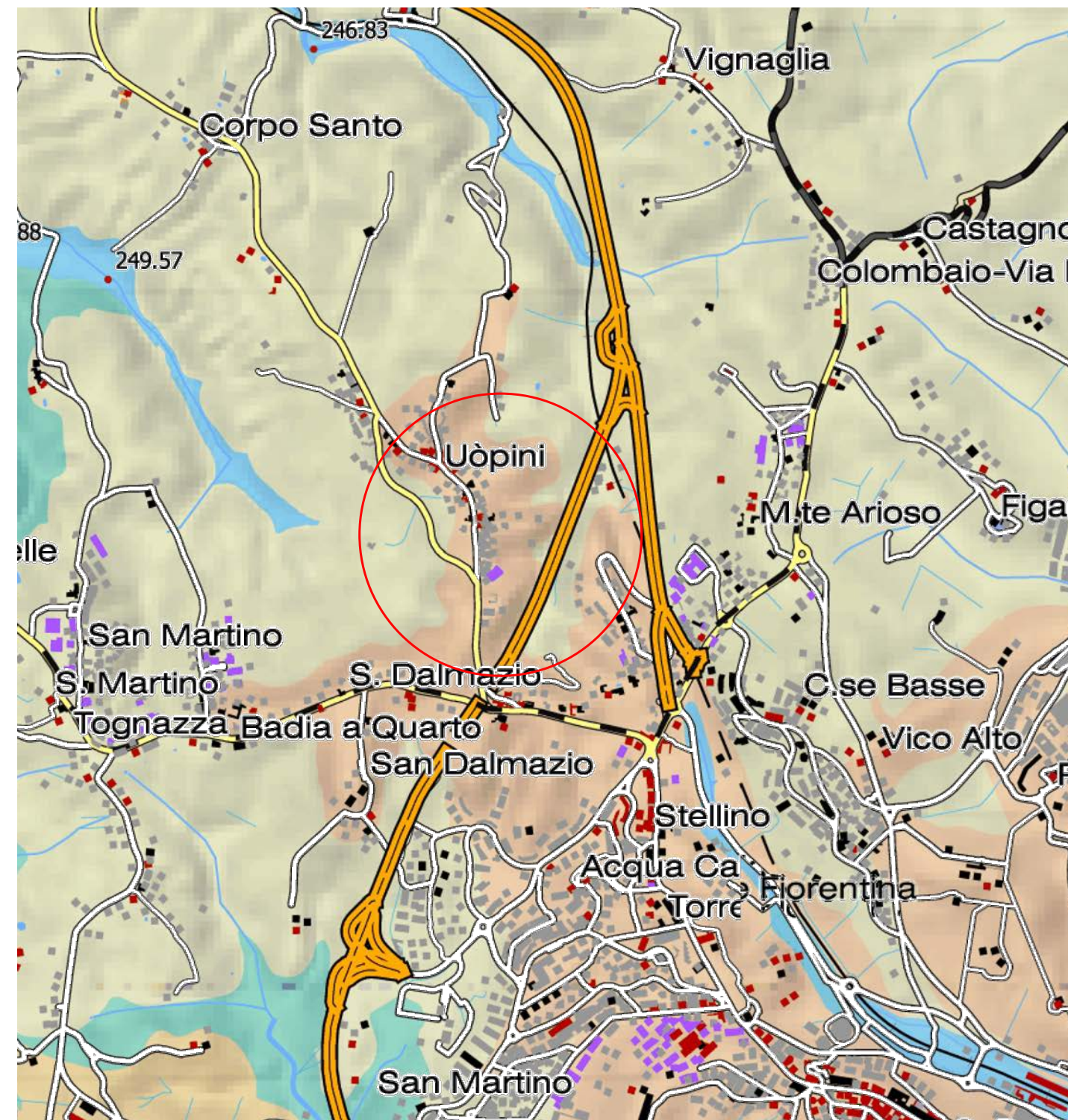
Obiettivo 1, "Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e rami cato di centri, nuclei ed emergenze storico- culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture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

"1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo

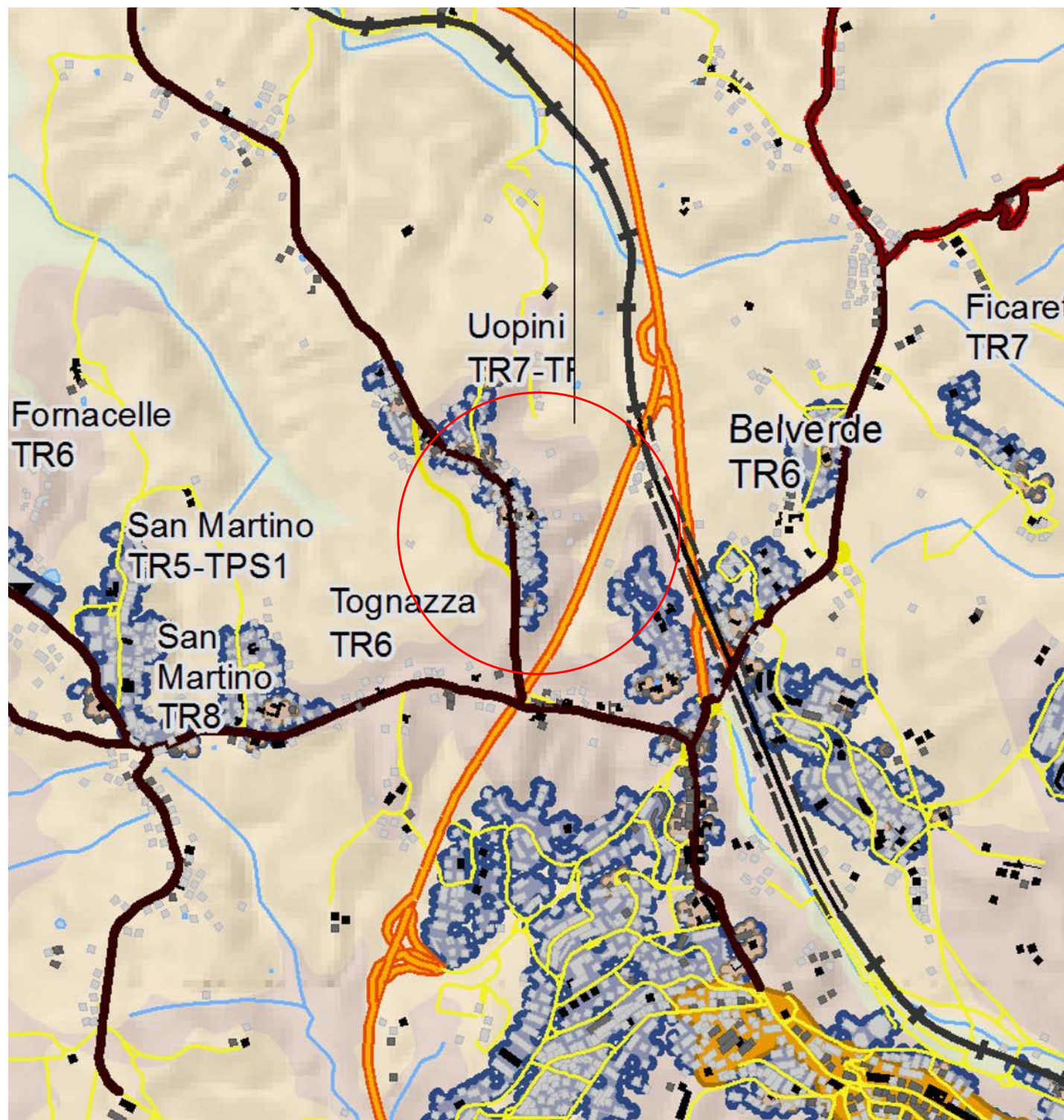




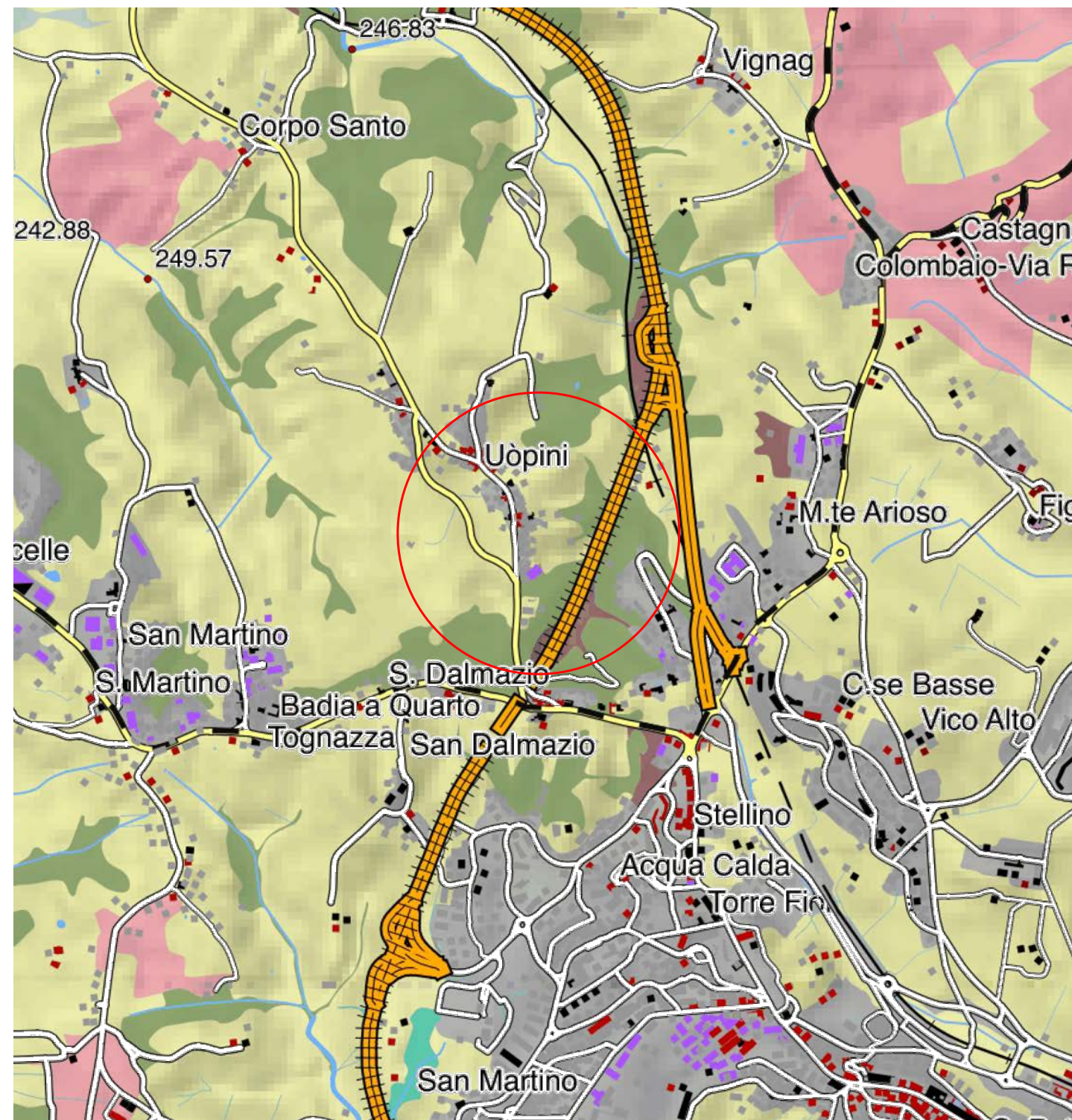
Caratteri del paesaggio



Sistemi morfogenetici



Territorio urbanizzato



rete ecologica

sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi inedificati 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.”

Orientamenti:

- i processi di urbanizzazione sono da evitare lungo la viabilità principale (con particolare attenzione all'asse Siena-Firenze in direzione di Monteriggioni, alla Siena-Bettolle in direzione Castelnuovo Berardenga e alla Cassia verso Monteroni d'Arbia) e secondaria (con riferimento ai tessuti residenziali isolati lungo le strade provinciali di Montevarchi e Monteaperti quali Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, San Piero)”.

“1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione”.

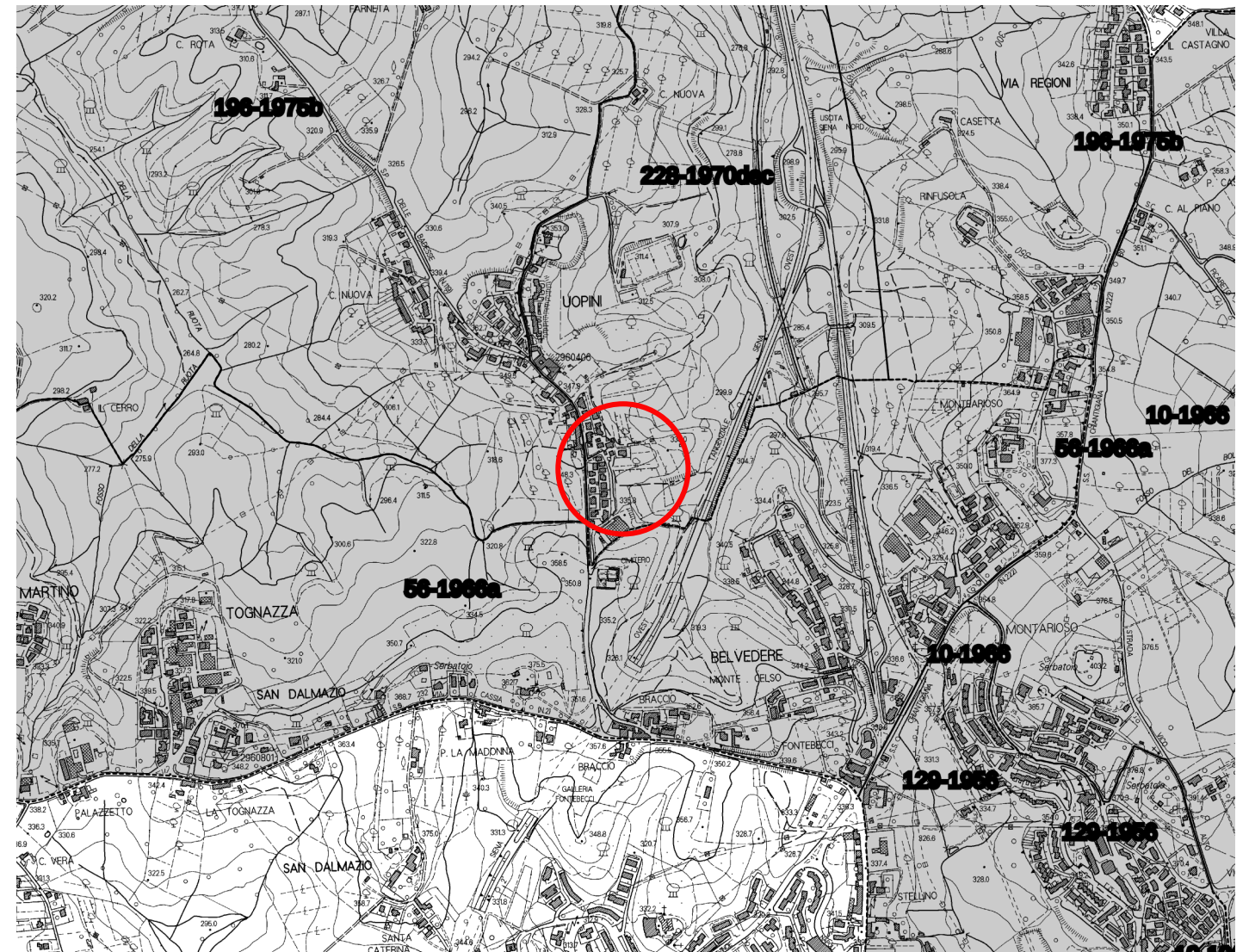
Nelle pagine precedenti sono stati riportati alcuni estratti dagli elaborati cartografici del PIT, in particolare sono riprodotte la carta dei “Caratteri del paesaggio”, quella dei “Sistemi morfogenetici”, quella del “Territorio urbanizzato” e quella della “Rete ecologica”.

Da tali elaborati non si evincono particolari elementi significativi che riguardino il contesto in esame ed in particolare l'area di intervento.

6. I VINCOLI PAESAGGISTICI



DM 228 1970 dec
9052145 codice regionale



L'area oggetto di intervento ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto area di notevole interesse pubblico, così come stabilito dal Decreto Ministeriale del 29/08/1970 pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 228 del 09/09/1970.

Il contesto vincolato individuato è una “Zona circostante la superstrada Siena - Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni”. (...) “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.” Nella scheda di vincolo tra gli elementi di valore individuati risultano citati il Complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il Castello di Castiglion Alto e la villa Piccolomini a Uopini.

Nelle pagine successive sono riportate integralmente le schede relative al vincolo suddetto facenti parte degli elaborati del PIT. Si tratta della “Scheda identificativa beni paesaggistici” e della scheda della sezione 4 che contiene gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni relative al vincolo.

Tra le criticità sono segnalate:

“Presenza di un sistema insediativo di recente formazione che si è attestato linearmente lungo la strada provinciale delle “Badesse” a Uopini, in maniera più o meno disordinata sulla provinciale “Colligiana” e vicino allo snodo con la Superstrada Firenze-Siena nell’area produttiva del Casone o concentrato intorno allo scalo ferroviario a Castellina Scalo.”

“A Uopini lo sviluppo, a nord e a sud di Villa Piccolomini e della chiesa, di cortine residenziali attestata sulla strada provinciale, ha generato un sistema edilizio privo di qualità urbana e di servizi

sociali di aggregazione.”

Tra gli elementi della percezione vengono segnalate:

“Visuali panoramiche verso il centro storico fortificato di Monteriggioni, il mosaico agroecosistemico circostante, favorite dall’andamento della superstrada la quale segue la morfologia dei rilievi attraversati; visuali panoramiche verso il complesso abbaziale di Abbazia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini, nuclei rurali sparsi.”

Tra gli “Obiettivi per la tutela e la valorizzazione-disciplina d’uso” attinenti all’area ed all’intervento in questione si segnalano:

Obiettivi

3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica fortificata di Monteriggioni e delle emergenze architettoniche (quali il complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini), nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

Directive

3.b.3. 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 ri-

SCHEDA IDENTIFICATIVA BENI PAESAGGISTICI

ARTT. 136 E 157 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO
AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

ZONA CIRCONSTANTE LA SUPERSTRADA SIENA – FIRENZE SITA NEL COMUNE DI MONTERIGGIONI

CODICE REGIONALE: 9052145
CODICE MINISTERIALE: 90539
GAZZETTA UFFICIALE: N. 228 DEL 9 SETTEMBRE 1970

PROVINCIA: SIENA
COMUNE: MONTERIGGIONI

GIUGNO 2012

DATI IDENTIFICATIVI RELATIVI AL PROVVEDIMENTO

Dichiarazione di notevole interesse pubblico	
Codice regionale	9052145
Codice ministeriale	90539
D.M. 29/08/1970	G.U. n. 228 del 09/09/1970
Denominazione	Zona circostante la superstrada Siena – Firenze sita nel comune di Monteriggioni
Regione	Toscana
Provincia/e	Siena
Comune/i (Provincia)	Monteriggioni

DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELL'ISTRUTTORIA

Documentazione riguardante il provvedimento agli atti della Regione	1. Scheda analitico-descrittiva del vincolo, con trascrizione del testo del Decreto Ministeriale e del verbale della Commissione Provinciale 2. Ortofotocarta dell'area vincolata 3. Cartografia digitale in formato shp dell'area vincolata, coerente con la CTR in scala 1:10.000
Documentazione fornita dal MIBAC	1. Verbale/i della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Siena: 14 dicembre 1967 2. Planimetria originaria ufficiale
Riferimenti catastali citati nel provvedimento	--
Riferimenti catastali attuali	--
Ulteriore documentazione	--

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DELL'AREA VINCOLATA

Criteri utilizzati per la delimitazione del perimetro	Base cartografica	CTR sezione/i: 286150, 296030, 296040, 296080
		Cartografie accessorie: --
	Corrispondenza arco/criterio utilizzato per individuarlo	
	A) partendo dal bivio del Braccio verso Uopini e proseguendo nella zona precedentemente vincolata con Decreto Ministeriale 4 febbraio 1966, Gazzetta Ufficiale 4 marzo 1966 (Codice regionale 9052253), si perviene all'abitato di Uopini B) di qui prendendo la strada vicinale di destra si arriva alla chiesa di Uopini,	

	<p>quindi ai Poderi Casanuova e Farneta, fino al sottopassaggio ferroviario in località Cappella</p> <p>C) successivamente si segue la linea ferroviaria fino alla località Casalino, dove il torrente Staggia lambisce la ferrovia</p> <p>D) e poi in linea retta fino alla strada comunale delle Badesse a quota 237 all'incrocio con la strada vicinale per il Podere il Castellino</p> <p>E) si segue poi tale strada fino a riallacciarsi con il precedente vincolo di Monteriggioni (Decreto Ministeriale 7 aprile 1965, Gazzetta Ufficiale 30 aprile 1965, Codice regionale 9052019) alla quota 221</p> <p>F) partendo dalla zona di Campassini, facente parte del vincolo già disposto, in linea retta fino alla strada comunale di Badia Isola verso la località Strove</p> <p>G) da qui in linea retta in direzione nord, verso il Podere Palazzo alle Frigge a quota 209</p> <p>H) da qui si segue una linea parallela all'autostrada distante dalla medesima m. 100 fino ad arrivare al confine del comune</p> <p>I) da qui si segue il confine del comune fino ad arrivare a una linea parallela all'autostrada distante dalla medesima m. 100</p> <p>L) la delimitazione della parte nord, partendo dal confine comunale a quota 210, si segue una linea parallela distante dall'autostrada m. 100 fino ad arrivare alla località Podere Gabriccia</p> <p>M) e poi fino alla strada vicinale che dal Casone conduce verso nord-est a Castellina Scalo e continuando la medesima fino in prossimità della deviazione per il Podere Casanovina</p> <p>N) e poi seguendo una retta, fino a quota 212</p> <p>O) e prendendo poi la strada poderale fino al Podere Rugio</p> <p>P) da questo si perviene alla linea ferroviaria a quota 190</p> <p>Q) e di qui seguendo il torrente fino a riallacciarsi al precedente vincolo di Monteriggioni a quota 194</p> <p>R) il vincolo si riprende verso est dal confine comunale in prossimità della casa cantoniera a quota 225</p> <p>S) e seguendo una linea parallela all'autostrada e distante da essa n. 100, si raggiunge poi la zona vincolata di Fontebecci in prossimità della Villa di Montarioso</p> <p>T) di qui proseguendo nella zona precedentemente vincolata con Decreto Ministeriale 4 febbraio 1966, Gazzetta Ufficiale 4 marzo 1966, si perviene al primo caposaldo di riferimento</p>	
	Scala di rilevazione	1:10.000
	Scala di rappresentazione	1:10.000
Rappresentazione del perimetro definitivo	Tavole allegate alla scheda: Ortofotocarta stampata in scala 1:10.000 con Ortofoto dell'anno 2007 (saranno prodotte nuove ortofotocarte con ortofoto dell'anno 2010)	

Note	<ol style="list-style-type: none">Tratto B: i toponimi "località Cappella", "podere Campassini", "podere Gabriccia", risultano essere in CTR rispettivamente "località Carpella", "podere Campasini", "podere Gabricce"Tratti I e T: sono stati descritti e tracciati per assunzione logica, in quanto nel testo del decreto manca la loro descrizioneLa restituzione cartografica (perimetrazione sulla base della CTR in scala 1:10.000) è stata realizzata tenendo conto anche delle indicazioni emerse durante i tavoli tecnici tenutisi negli anni 2008 e 2009 presso la sede della Regione Toscana, ai quali hanno partecipato: Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Soprintendenze), Regione Toscana, Consorzio LaMMA.
------	---

REFERENZE

Data compilazione Giugno 2012	Referenti regionali Maria Sargentini (Regione Toscana) Roberto Costantini, Luca Angeli (Consorzio LaMMA)
Data di validazione	Referenti ministeriali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Siena e Grosseto



A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052145	90539	9052145_ID	D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970dec	SI	Monteriggioni	509,75	14 Colline di Siena	a	b	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.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	L'area del vincolo è caratterizzata, a nord, dai ripiani travertinosi di Pian dell'Isola e dai rilievi sabbiosi di Castiglion Alto. A sud, invece, litotipi sabbiosi argillosi e ciottolosi si distribuiscono lungo i crinali che da Campo di Fiori arrivano sino a Uopini.	Permanenza dei valori.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti Naturalistiche		Piccole aree boscate lungo la Superstrada Firenze – Siena. Basse colline e pianura del Torrente Staggia, con caratteristico mosaico di boschi di latifoglie/sclerofille, agroecosistemi, reticolo idrografico con vegetazione ripariale.	Parziale permanenza dei valori con criticità legate a: <ul style="list-style-type: none">- presenza della superstrada FI-SI, edificato residenziale e produttivo artigianale;- processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati e pioppete;- scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità e rischio di incendi;- alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inidonea gestione della vegetazione ripariale.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	Quadri naturali di grande suggestività.		
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Complesso di Abbazia a Isola e insediamento di Uopini.	Complesso abbaziale di Abbazia a Isola, castello di Castiglion Alto e Villa Piccolomini a Uopini, nuclei rurali. La fondazione, risalente ai primi dell'anno 1000, è ascrivibile alla prassi insediativa longobarda. L'insediamento religioso si è adattato ai caratteri delle architetture benedettine, invitate ad insediarsi nel complesso e fautrici di una profonda opera di bonifica della palude e di ampliamento del monastero. Questo, terminato nella secondo metà del 1000, è costituito da una struttura tradizionale, con un ampio chiostro. Nel 1173 fu consacrata la chiesa romanica dedicata a San Cirino, con impianto triabsidato e caratteri stilistici di derivazione Lombarda. La facciata era articolata con un portale gemino tipico delle chiese di pellegrinaggio (oggi in parte scomparso). La chiesa è unita al monastero da un loggiato a due piani con otto arcate irregolari in laterizio poggianti su colonne ora in pietra ora in laterizio.	Permanenza dei valori estetico-percettivi dello straordinario complesso abbaziale di Abbazia a Isola, del castello di Castiglion Alto vicino Castellina Scalo, di Villa Piccolomini a Uopini e sparse case coloniche; l'intenso sviluppo urbano, produttivo/commerciale ed infrastrutturale che ha investito l'area di vincolo incide pesantemente sui caratteri paesistici tradizionali. Presenza di un sistema insediativo di recente formazione che si è attestato linearmente lungo la strada provinciale delle “Badesse” a Uopini, in maniera più o meno disordinata sulla provinciale “Colligiana” e vicino allo snodo con la Superstrada Firenze-Siena nell'area produttiva del Casone o concentrato intorno allo scalo ferroviario a Castellina Scalo. Varietà tipologica e forte impatto volumetrico caratterizzano in senso negativo i tessuti urbani e le architetture di recente formazione di Castellina Scalo. Pian del Casone è stato oggetto di lottizzazioni industriali realizzate senza coordinamento tipo-morfologico, così che il risultato, unitamente alla presenza di insediamenti commerciali lungo la superstrada presenta i caratteri di un diffuso degrado. A Uopini lo sviluppo, a nord e a sud di Villa Piccolomini e della chiesa, di cortine residenziali attestate sulla strada provinciale, ha generato un sistema edilizio privo di qualità urbana e di servizi sociali di aggregazione.
Insediamenti contemporanei			La realizzazione nei primi anni '70 del tracciato della Superstrada Firenze-Siena ha sia modificato l'assetto del sistema viario tradizionale, sia creato una frattura all'interno dell'area di vincolo, separando il sistema urbano di Castellina Scalo dall'area del Casone e di Abbazia a Isola.
Viabilità storica		Relazione con la via Francigena nell'ambito della matrice insediativa altomedievale. Relazione tra la viabilità storica di connessione con Firenze e con Volterra.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			

Paesaggio agrario		Sugli ondulati colli pliocenici il bosco misto di cerro e roverella dal colmo dei rilievi si allunga in lingue verso il basso; oliveti e vigneti si alternano a seminativi, che dominano sui ripiani travertinosi .	L'area appare segnata da estese ristrutturazioni e semplificazioni del paesaggio agrario. Sui rilievi il predominio storico della coltura promiscua è cancellato dalla coltura a maglia larga di vite e olivo, soprattutto dal vigneto specializzato ; per i seminativi si nota una riconversione produttiva con impianto di colture industriali, o il loro abbandono in attesa di edificazione.
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Da Superstrada Firenze-Siena.	Visuali panoramiche verso il centro storico fortificato di Monteriggioni, il mosaico agroecosistemico circostante, favorite dall'andamento della superstrada la quale segue la morfologia dei rilievi attraversati; visuali panoramiche verso il complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini, nuclei rurali sparsi.	Lo sviluppo urbanistico, in particolare di aree produttive/commerciali nelle località di Casone , nel tratto fra Campo di Fiori e Badesse e lungo la superstrada, e la crescita di vegetazione arborea lungo il tracciato alterano e ostacolano la percezione visiva degli eccezionali elementi di valore paesaggistico presenti nell'area di vincolo e godibili dalla medesima.
Strade di valore paesaggistico			

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	obiettivi con valore di indirizzo	direttive	prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Conservare i caratteri morfologici del rilievo collinare e dei fondovalle favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico.	1.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 definire strategie, misure e regole volte a tutelare i caratteri morfologici dei rilievi collinari e dei fondovalle, mantenendone i caratteri morfologici, anche attraverso la sua messa in sicurezza.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare il caratteristico mosaico di agroecosistemi e boschi. 2.a.2. Ridurre l'effetto di barriera ecologica realizzato dall'asse stradale.	2.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: <ul style="list-style-type: none">- programmare azioni di mitigazione sull'effetto barriera e sulla frammentazione ecologica realizzata dall'asse stradale;- programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, nonché alla difesa da incendi e fitopatologie;- incentivare il mantenimento/recupero degli agro ecosistemi;- limitare l'impianto di pioppete artificiale su incolti ed aree prative nelle aree di pertinenza fluviale incentivando altresì, anche mediante idonee misure contrattuali, la riqualificazione e l'ampliamento delle fasce ripariali e la realizzazione di fasce tampone lungo il reticolo idrografico minore in ambito agricolo.	2.c.1. Eventuali azioni di manutenzione ed ampliamento dell'asse stradale sono vincolati alla realizzazione di opportuni interventi di mitigazione degli effetti negativi sulla continuità ecologica. 2.c.2. Gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati).

<p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario 	<p>3.a.1. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, quali il complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto e Villa Piccolomini a Uopini, nonché i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica.</p>	<p>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:</p> <p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del complesso abbaziale di Abbadia a Isola, del castello di Castiglion Alto e della Villa Piccolomini a Uopini; - i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - definire i margini degli insediamenti recenti, quali limite percepibile rispetto al territorio aperto, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario; - individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico di Monteriggioni e i complessi monumentali; - i coni visivi che si aprono verso Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto e l'antico centro di Monteriggioni dai tracciati viari. <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo; - nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica non alterando a percezione e delle relazioni percettive tra insediamento storico e contesto paesaggistico; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine del centro storico di Monteriggioni e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali anche attraverso interventi radicali di recupero delle visuali verso il centro murato; - contrastare i processi di urbanizzazione e di sviluppo infrastrutturale; - recuperare i coni visivi che si aprono da e verso il complesso monumentale e la città murata di Monteriggioni, con particolare riguardo alle visuali prospettiche sul paesaggio agrario circostante relazionato alla viabilità storica. 	<p>3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale quali il complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto e Villa Piccolomini a Uopini, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione; - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale, con i caratteri storici e con quelle originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei vie di accesso, e degli assi visivi.
---	--	---	--

	<p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica fortificata di Monteriggioni e delle emergenze architettoniche (quali il complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini), nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.b.3. 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:</p> <p>riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio conterminare; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la città storica fortificata di Monteriggioni, Abbadia a Isola, 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 ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali da e verso Monteriggioni, Abbadia a Isola, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche. <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano 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 fortificata di Monteriggioni, Abbadia a Isola, 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 ineditati 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 adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica. 	<p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - 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; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
--	--	---	---

	<p>3.a.3. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento al tracciato della via Cassia e alla viabilità interpoderale.</p>	<p>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:</p> <p>3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri. 	<p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
	<p>3.a.4. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all'accrescimento della fruizione</p>	<p>3.b.7. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguare i propri piani con il tracciato della via Francigena così come determinato da Ministero per i Beni culturali (MiBAC), fatta salva la possibilità motivata di adottare varianti, sulla base di documentazione storica, a tale percorso ufficiale secondo le procedure stabilite. <p>3.b.8. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri strutturali/tipologici e le opere d'arte connesse; - il sistema degli edifici specialistici (pievi, stazioni di posta, ricoveri di pellegrini, ostelli, ...) connessi e funzionali al tracciato. <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adottare azioni mirate all'inserimento della via Francigena nella Rete Escursionistica Toscana (R.E.T.) di cui alla L.R. n.17/1998; - riqualificare i tratti dove il tracciato storico coincide con la viabilità carrabile contemporanea prevedendo sistemazioni coerenti con il significato della Via ed eventuali percorsi alternativi per la fruizione; - definire criteri modalità, limiti e per eventuali interventi di adeguamento del tracciato esistente, che dovranno comunque mantenere i caratteri strutturali-tipologici, le opere d'arte ed i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - conservare, anche per gli eventuali interventi di adeguamento, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - evitare la localizzazione, lungo il tracciato della via Francigena di strutture incongruenti e squalificanti rispetto al valore simbolico riconosciuto anche attraverso l'individuazione di adeguati ambiti di rispetto territoriale; - salvaguardare le relazioni storiche-funzionali tra il tracciato e gli edifici specialistici ad esso connessi (pievi, stazioni di posta, ricoveri di pellegrini, ostelli, ...), privilegiando, nel riuso del patrimonio edilizio, funzioni qualificanti e di eccellenza coerenti con il valore simbolico del percorso (quali ad esempio attività di tipo museale, religioso, documentaristico, didattico, informativo, 	<p>3.c.5. Gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico; - nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.

		<p>...) assicurandone la compatibilità con la tipologia edilizia e, ove possibile, la fruizione pubblica;</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorizzare il ruolo di itinerario storico-culturale del tracciato garantendone, ove possibile, la fruizione pubblica, favorendone mobilità di accesso, la percorribilità e la fruibilità con forme di mobilità lenta. 	
	<p>3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato da maglie agricole ampie e regolari dei ripiani travertinosi e dalla presenza di un mosaico arborato nei rilievi collinari, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico.</p> <p>3.a.6. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>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:</p> <p>3.b.10. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti culturali; - riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le relative aree e spazi pertinenziali. <p>3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - tutelare e conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale; - definire i margini degli insediamenti residenziali e produttivi quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che nuove espansioni/addizioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore o le aree di pertinenza dei corsi d'acqua e delle relative pianure bonificate; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento. 	<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>

<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono Superstrada Siena – Firenze verso il centro storico fortificato di Monteriggioni, le morfologie collinari ed il mosaico agroecosistemico circostante, le emergenze architettoniche quali il complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini, nuclei rurali sparsi.</p> <p>4.a.2. Conservare i rapporti figurativi espressi dal contatto tra le fasce pedecollinari coltivate della Montagnola e i ripiani travertinosi , Pian dell'Isola e Pian di Bufalaia.</p>	<p>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:</p> <p>4.b.1. Individuare i tratti del percorso stradale caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano la qualità percettiva delle visuali.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare l'integrità visiva dell'insediamento murato storico fortificato di Monteriggioni; - salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità e dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - individuare i coni visivi che si aprono da e verso i promontori sede insediativa storica, con particolare riguardo alle visuali prospettiche sul paesaggio agrario circostante; - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura profonda del paesaggio agrario di impianto tradizionale); - migliorare la qualità percettiva delle aree di vincolo; - evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado; - garantendo interventi volti al corretto inserimento dei guard-rail (materiali e tipologia). 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni. <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono verso la città murata di Monteriggioni, il mosaico agroecosistemico circostante di valore storico-tradizionale, le emergenze architettoniche quali il complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini, i nuclei rurali sparsi. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. . I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.</p> <p>4.c.4. Dovrà essere salvaguardato l'alto valore iconografico dell'intorno dei complessi monumentali.</p> <p>4.c.5. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina i complessi monumentali.</p>
---	---	---	--

conoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limiti percepibile rispetto al territorio conterminare;
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la città storica fortificata di Monteriggioni, Abbadia a Isola, 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 ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali da e verso Monteriggioni, Abbadia a Isola, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche.

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

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano 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 fortificata di Monteriggioni, Abbadia a Isola, 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 inedificati 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 adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica.

Prescrizioni

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costitui-

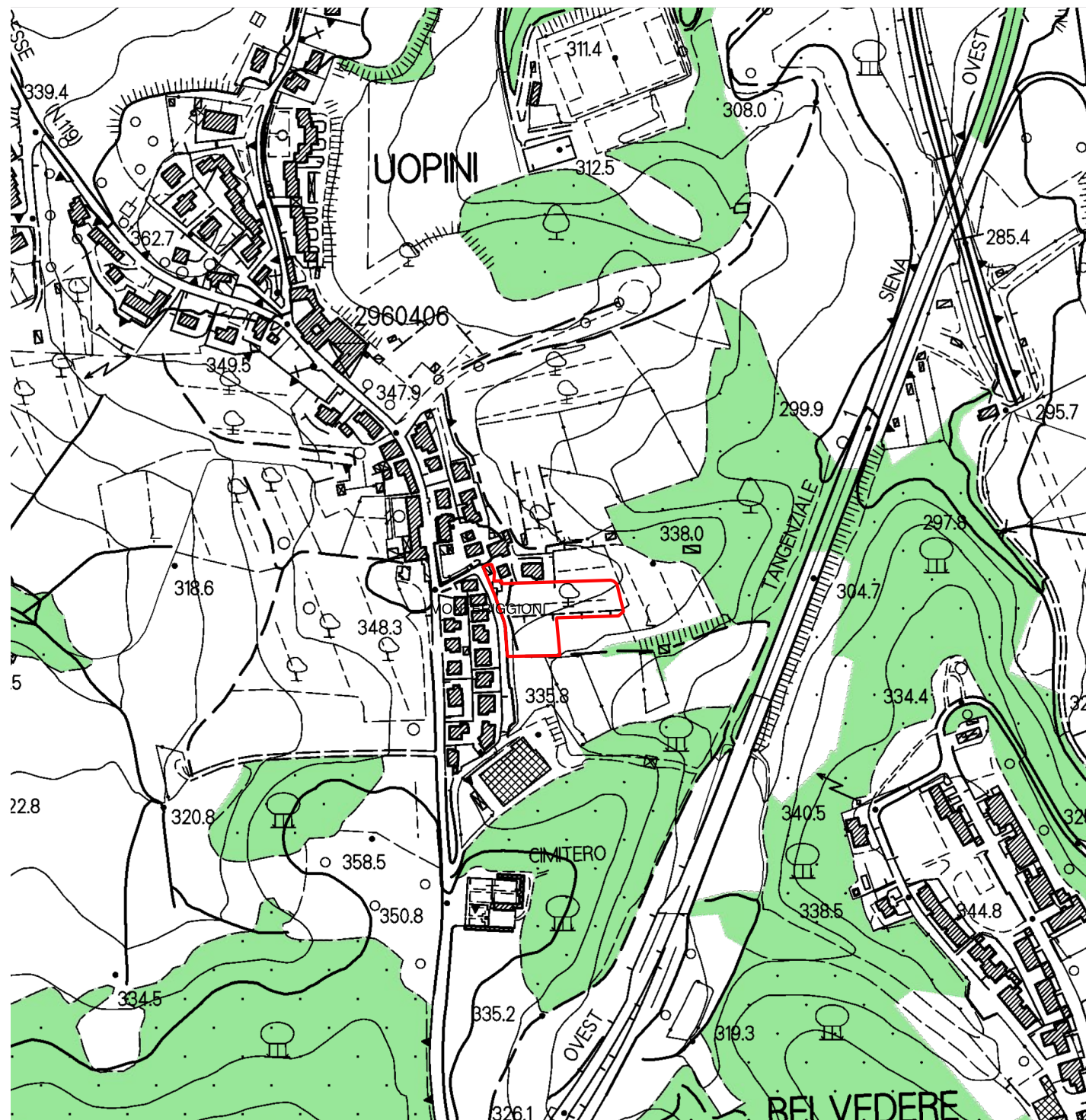
scono valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- 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;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

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

Alla luce degli obiettivi, indirizzi e prescrizioni della scheda di vincolo, possono essere riportate le seguenti considerazioni:

- L'intervento in esame non compromette la leggibilità della forma e l'immagine della città storica fortificata di Monteriggioni, né delle emergenze architettoniche (quali il complesso abbaziale di Abbadia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini). Tutte le emergenze citate dal vincolo infatti non hanno relazione visiva con l'area di intervento. L'intervento inoltre non compromette gli elementi strutturanti il paesaggio.
- L'intervento non comporta lo sfrangiamento del tessuto urbano esistente ma si accorda per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto urbano consolidato, rappresentato dal recente insediamento residenziale.
- i parcheggi pubblici previsti risultano posizionati lungo la strada interna di lottizzazione ed in parte a ridosso dell'area a verde pubblico che si trova al di sotto della quota della strada ed in tale posizione non compromettono l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze; inoltre parte di questi sarà realizzata con materiali semi-permeabili. L'intervento complessivamente garantisce il mantenimento di ampie superfici permeabili. Per tali motivi non si ritengono necessarie opere di integrazione paesaggistica e mitigazione ulteriori alla piantumazione di alcuni filari di alberi oltre la vegetazione già esistente.
- L'intervento non modifica e non altera:
 - o la trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
 - o i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)
 - o l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

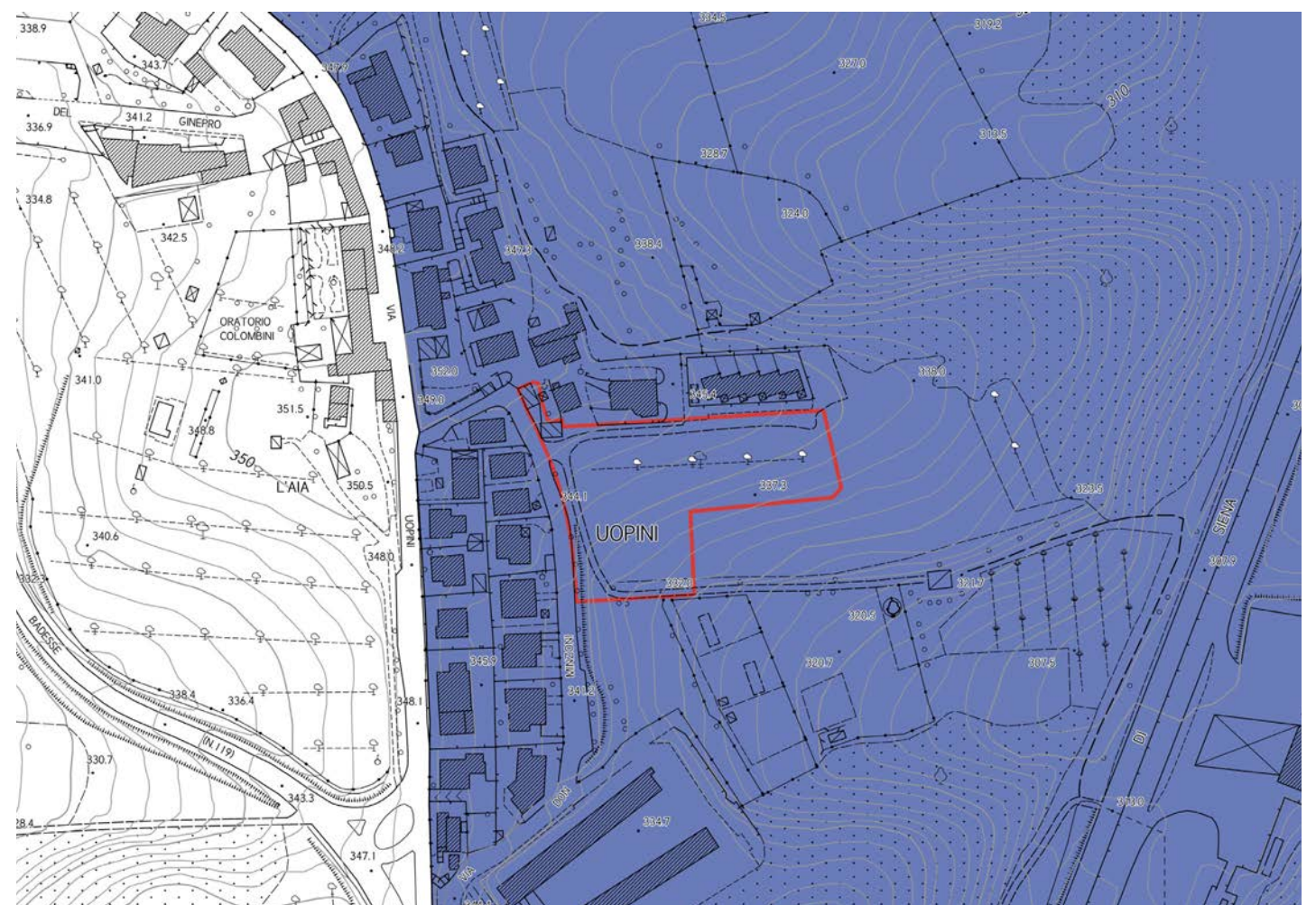
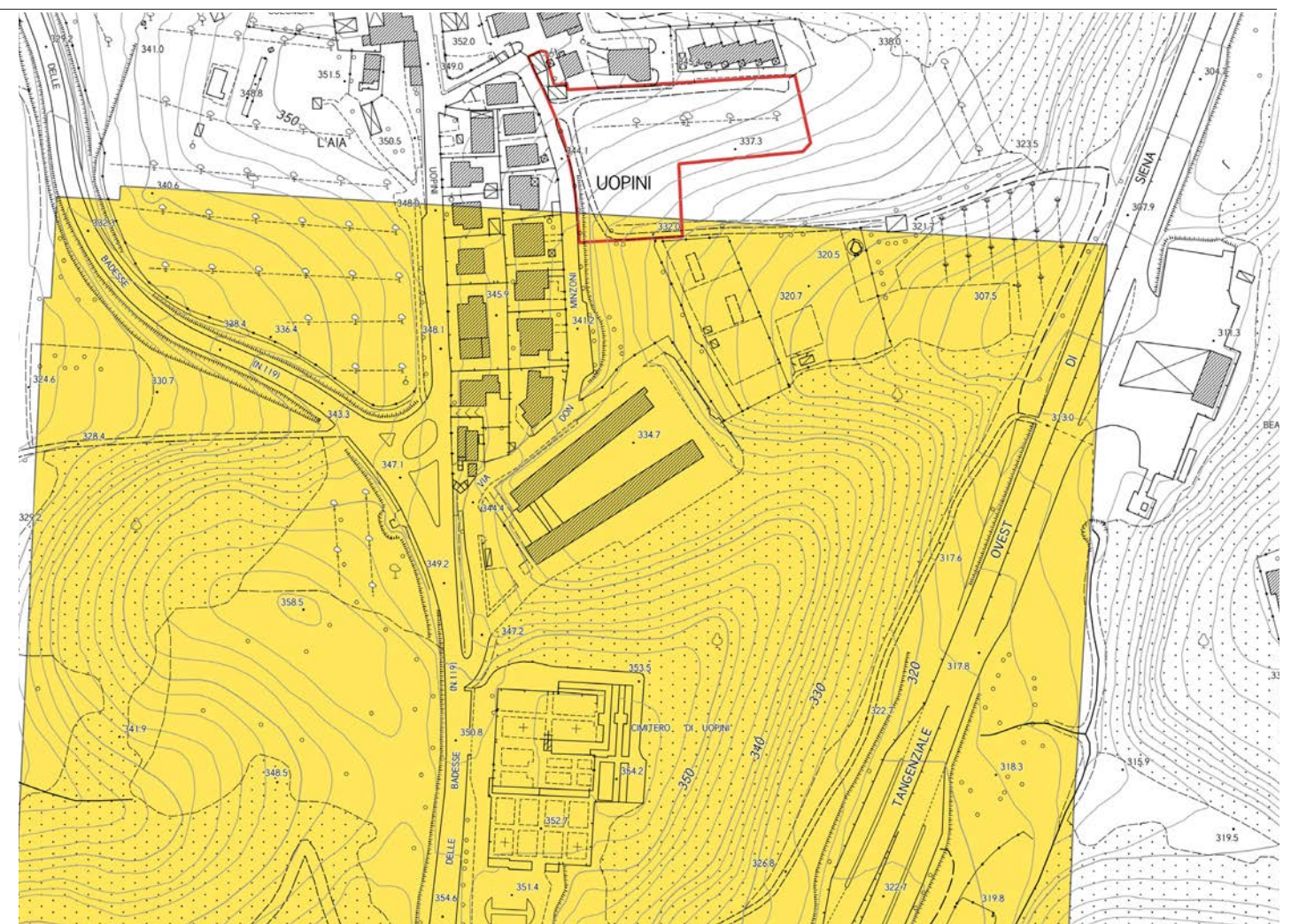


Aree coperte da boschi (sopra)

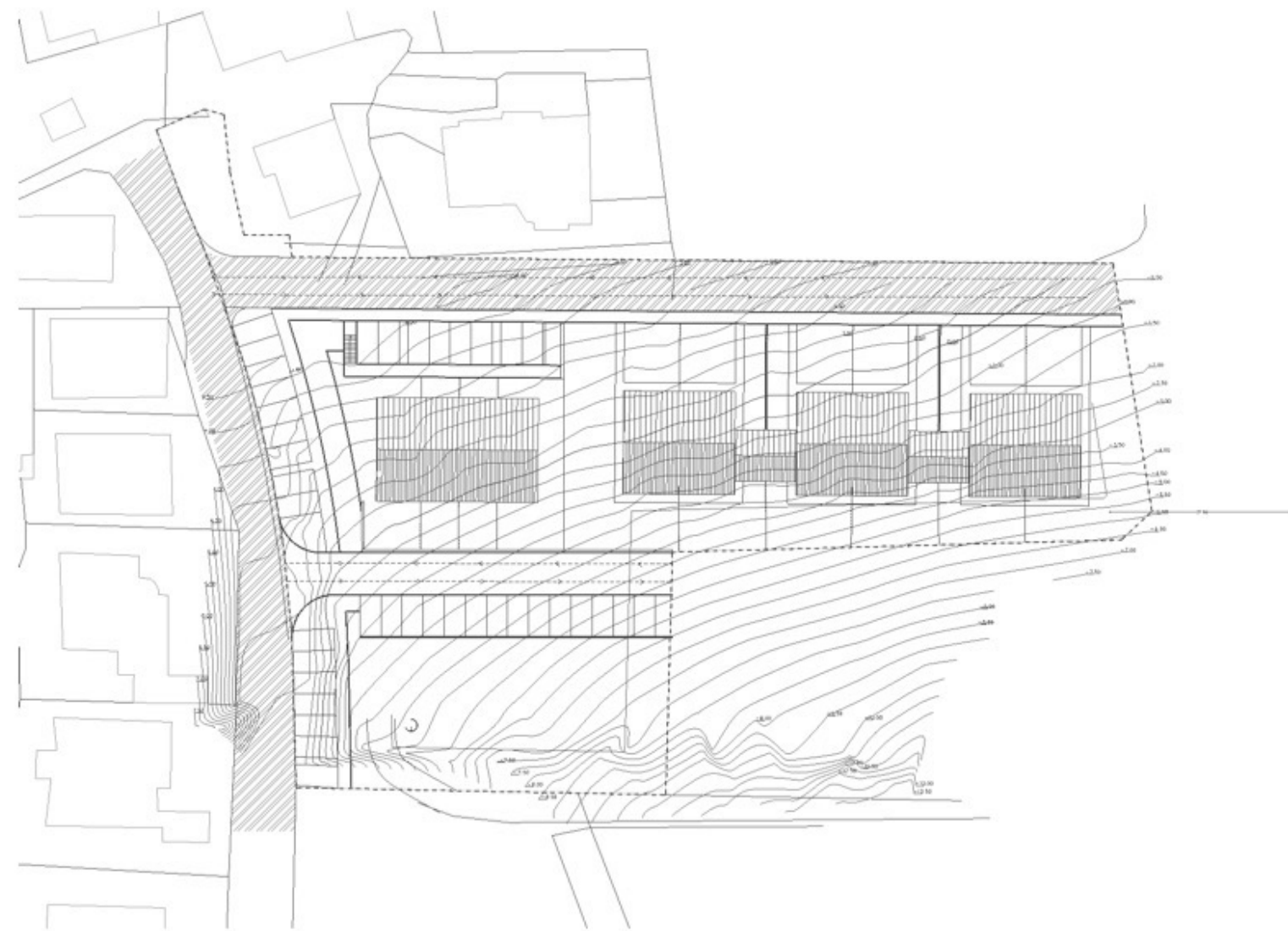
Vincolo cimiteriale (in alto a destra)

Vincolo idrogeologico (in basso a destra)

Sull'area di intervento non insistono altri vincoli paesaggistici riferibili alle cosiddette aree tutelate per legge di cui all'art.142 del Codice. Si segnalano viceversa la presenza del vincolo idrogeologico che riguarda l'area in esame e di un vincolo cimiteriale che lambisce per una piccola parte l'area di intervento, in una zona dove però non sono previsti interventi di nuova edificazione, corrispondendo ad un percorso carrabile di servizio alla circostante area agricola e al nuovo giardino pubblico.



7. IL PROGETTO



Il Piano Urbanistico Attuativo di seguito illustrato risponde ai contenuti richiesti dall'art. 109 "contenuto dei piani attuativi" della Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio".

Nelle tabelle della pagina successiva si riportano il confronto tra le richieste del citato art. 109 e gli elaborati del presente Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo in oggetto rientra tra i cosiddetti "piani di lottizzazione" di cui all'art. 115 della citata legge regionale, la quale per essi prescrive che:

"1. Nei piani di lottizzazione, la convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, contiene:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);

b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativi all'intero piano."

Il progetto riguarda un'area a destinazione residenziale prevista dal vigente Regolamento Urbanistico di Monteriggioni, finalizzata "al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine ed alla riqualificazione ambientale e paesistica"

Il Regolamento Urbanistico per ciascuna area ha definito "le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari."

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è individuata dal Regolamento Urbanistico come TU 23bis - Località Uopini - Via Don Minzoni; quest'ultimo prescrive che il progetto sia da attuare con piano attuativo e che sia esteso all'intero comparto individuato nelle tavole in scala 1/2000 dell'uso e disegno del suolo, così come evidenziato nell'immagine sopra.

Il progetto proposto, di seguito descritto, riprende integralmente quanto richiesto dalla scheda del Regolamento Urbanistico al comma 9 dell'art. 31 "Aree di trasformazione urbanistica (TU n)" e pertanto:

1. si tratta di un'area di espansione del tessuto edilizio esistente di recente formazione;
2. l'intervento sarà attuato mediante Piano Attuativo;
3. le funzioni previste sono quelle dell'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei) e nello specifico: residenza;
4. la tipologia adottata è quella in linea o a schiera;
5. la SUN massima prevista è di 1.650 mq.; la SUL massima prevista è pari a 1.900 mq; il volume massimo Vm mc. 5.700;

a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria	Tav. P2
b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;	Tavv. P3 e P4
c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;	Tav. P2
d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;	Tav. P1
e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;	non sono previsti stralci
f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;	Tav. P1
g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;	Doc 1: Relazione illustrativa
h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.	Doc. 4: Schema di convenzione

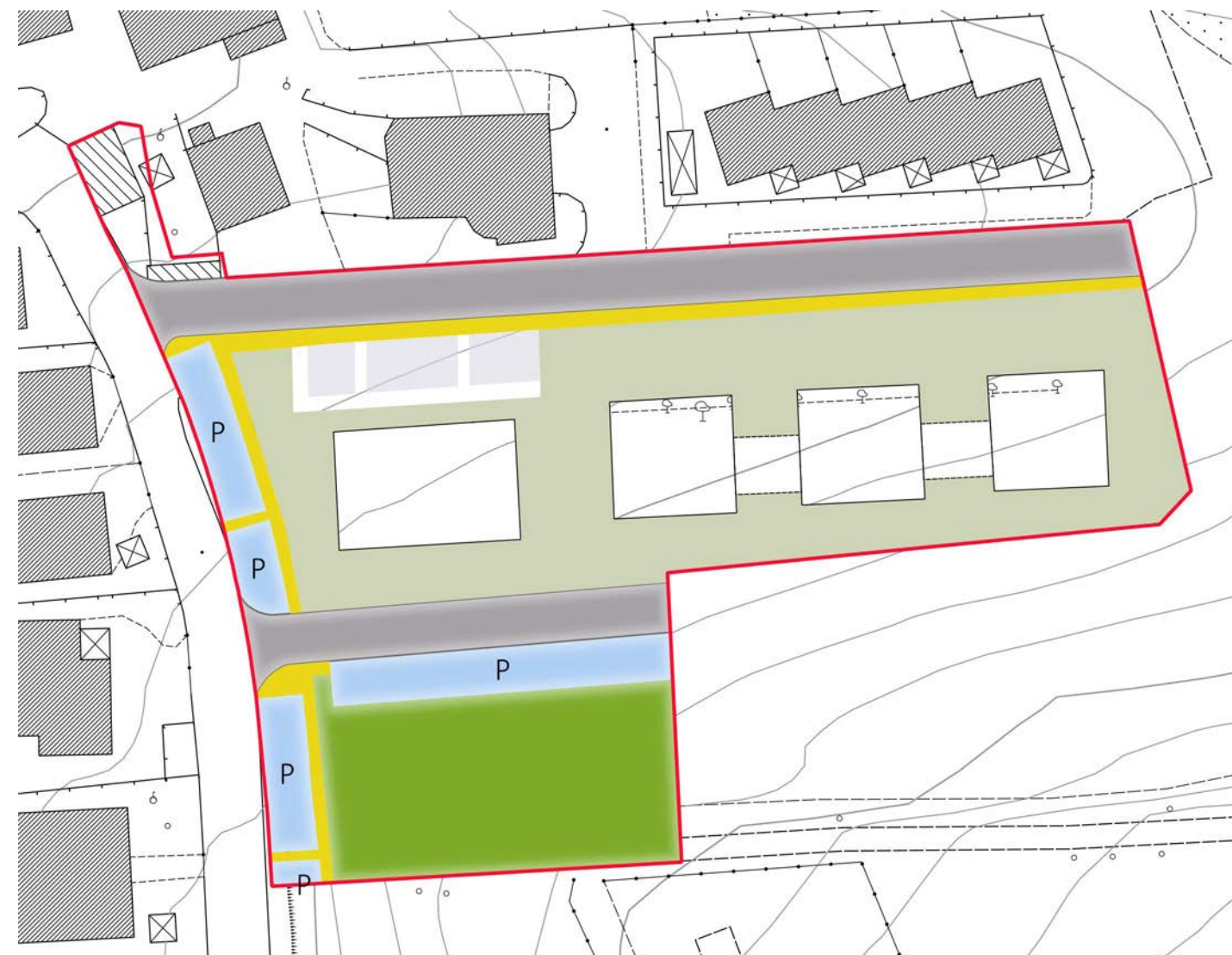
Il piano attuativo è inoltre corredato:

a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;	Tavv. QC1, QC2 e QC3 + Doc.1: Relazione illustrativa
b) dalla normativa tecnica di attuazione;	Doc. 2: Norme Tecniche di Attuazione
c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 (della LR 65/14) o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo;	Non sono previste forme di perequazione in quanto l'area risulta di una unica proprietà.
d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;	Doc. 1: Relazione illustrativa
e) da una relazione di fattibilità.	Doc 3: Relazione di fattibilità

6. il PUA stabilisce che la superficie utile lorda (SUL) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere inferiore a mq 45, solo sul 5% delle superfici utili totali dell'intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.
7. il numero dei piani massimo è 2 fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) seminterrati;
8. l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra;
9. l'altezza di interpiano è compresa fra m 3,00 e m 3,30;
10. la quota del piano terreno non supera gli 80 cm rispetto alla quota del marciapiede;
11. il rapporto massimo di copertura risulta inferiore al 50% del lotto edificabile;
12. è stata garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
13. è previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo;
14. l'edificazione avviene esclusivamente al di fuori dell'area interessata dal vincolo cimiteriale;
15. nel comparto sono state reperite aree a standard urbanistici nella misura di 600 mq a parcheggio e di 700 mq a verde pubblico;
16. il numero di posti auto privati dovrà essere superiore al doppio del numero degli alloggi;
17. il PUA stabilisce che i posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera; il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare; la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.
18. Sono riconosciuti validi i contenuti della Convenzione già stipulata con l'Amministrazione in merito alla strada esistente a nord del comparto che consente anche l'accesso al comparto TU9.

A fianco è riportato l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento proposto (lettera b) della tabella degli elaborati..





L'intervento prevede la realizzazione di due distinti edifici a destinazione residenziale posti parallelamente alla strada interna di lottizzazione già esistente e con identica giacitura rispetto al nuovo e recente edificio residenziale realizzato a monte della suddetta strada.

I nuovi edifici si adagiano sul terreno assecondandone l'andamento orografico e risultano tra di loro separati da uno spazio libero trattato a verde privato. Il secondo edificio, di fatto, è articolato in tre distinti blocchi separati tra di loro; al piano terra lo spazio tra i tre blocchi è occupato da due edifici ad un piano adibiti a garage. Le tipologie adottate e consentite dal Piano Attuativo sono quelle in linea o a schiera per due piani fuori terra.

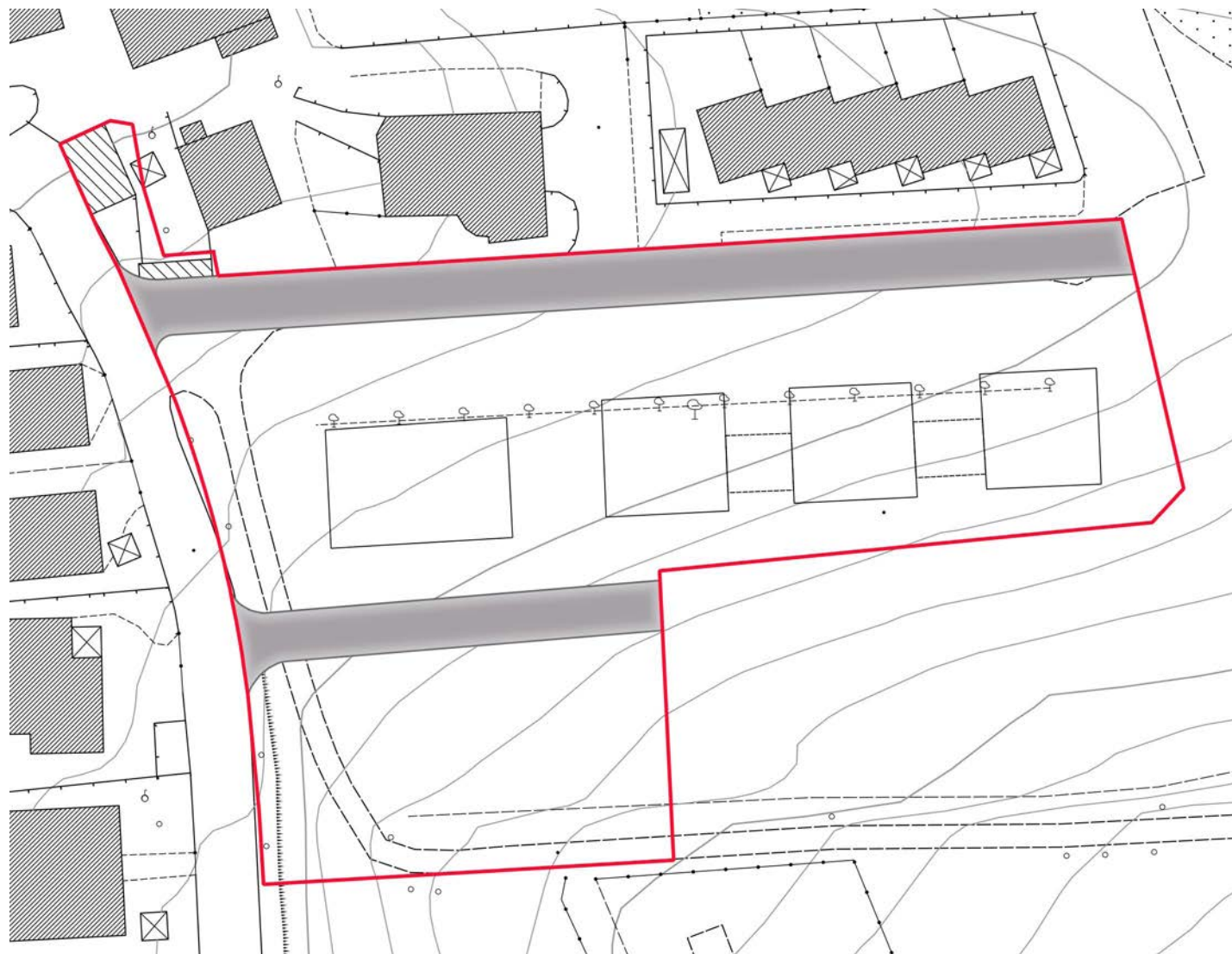
Il Piano contiene e riporta il progetto di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. Si tratta della nuova strada di lottizzazione, dei parcheggi pubblici, del verde pubblico attrezzato e di alcuni percorsi pedonali.

Per quanto riguarda i percorsi meccanizzati il nuovo edificio residenziale predisporrà gli accessi carrabili ai parcheggi privati mediante la strada di lottizzazione già esistente e realizzata nell'ambito del precedente intervento residenziale fronte stante, già più volte citato. L'accesso ai parcheggi pubblici avverrà invece, per quelli lungo strada, direttamente dalla via Don Minzoni, mentre per quelli adiacenti l'area a verde pubblico, ci si avvarrà di una nuova ed apposita strada a fondo chiuso; quest'ultima potrà all'occorrenza servire anche all'accesso carrabile dell'area a verde e costituire l'eventuale raccordo con la viabilità di campagna, garantendo una servitù di passaggio e di accesso ai campi ed agli orti sottostanti.

Le due aree da adibire a parcheggi pubblici dovranno rispettare lo standard previsto dal piano pari a 600 mq. così come l'area a verde pubblico che non dovrà essere inferiore a 700 mq.

Nello schema proposto dal presente Piano Attuativo le misure minime a standard sono ampiamente rispettate. All'interno dell'area a verde pubblico potrà essere riservato un percorso di accesso alle aree agricole sottostanti che sarà realizzato con materiali drenanti e pavimentazione architettonica.

OPERE DI URBANIZZAZIONE



STRADE



PARCHEGGI



VERDE PUBBLICO



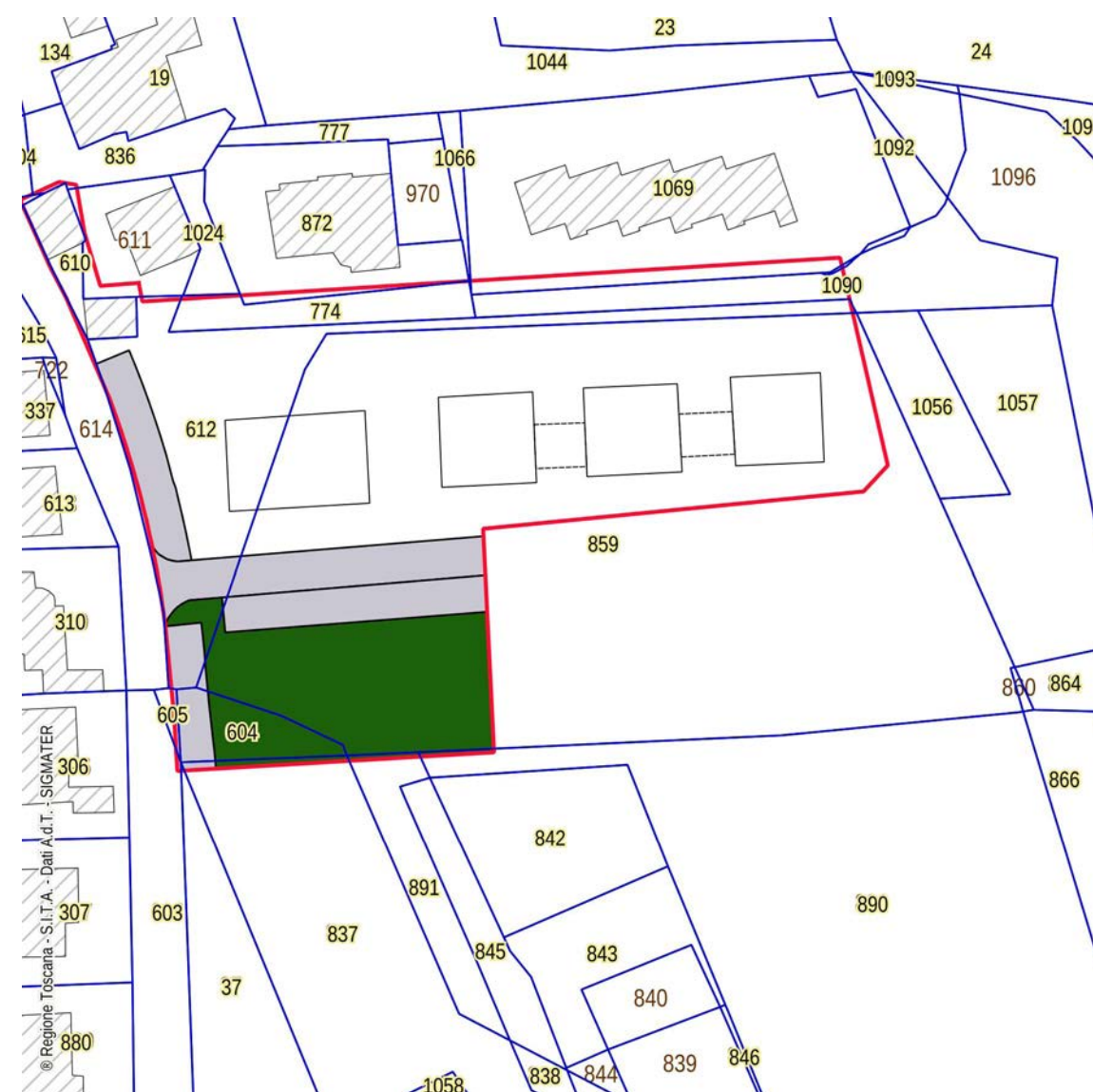
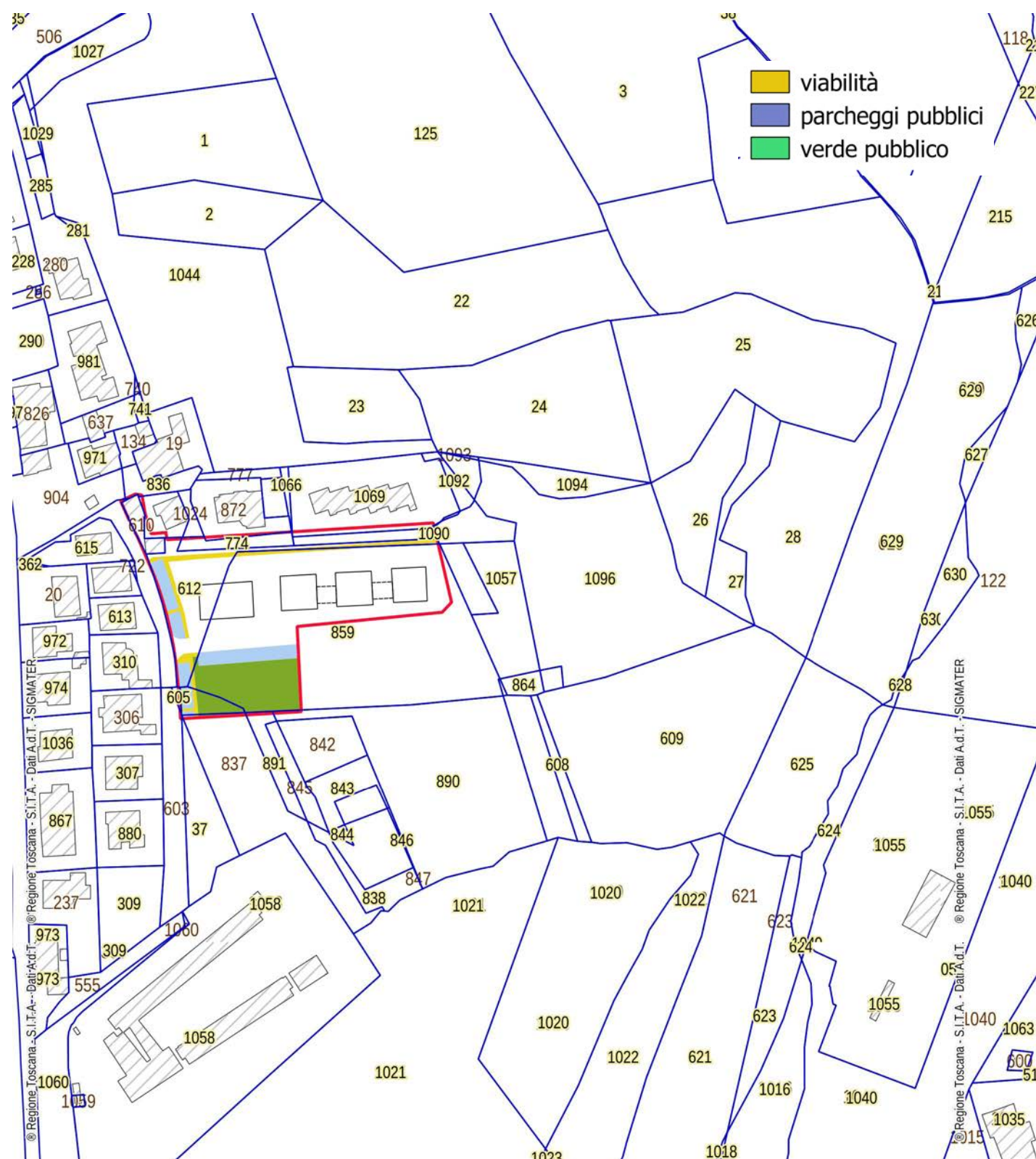
PERCORSI PEDONALI



VERDE PUBBLICO, PERCORSI PEDONALI E VERDE PRIVATO



SUPERFICI A STANDARD (le superfici sopra riportate sono indicative e servono solo a dimostrare che con lo schema proposto è possibile rispettare le superfici minime previste dal RU)

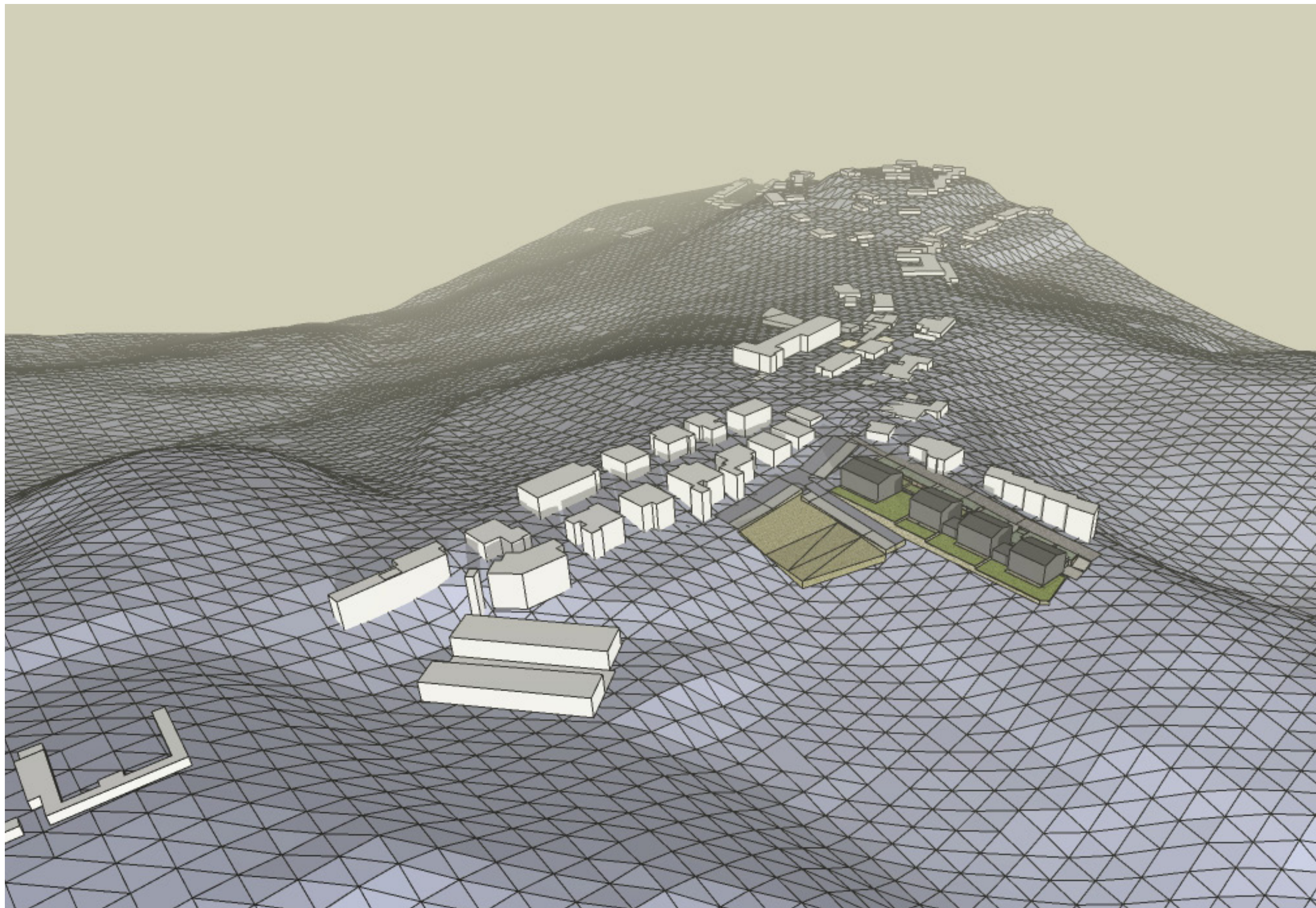


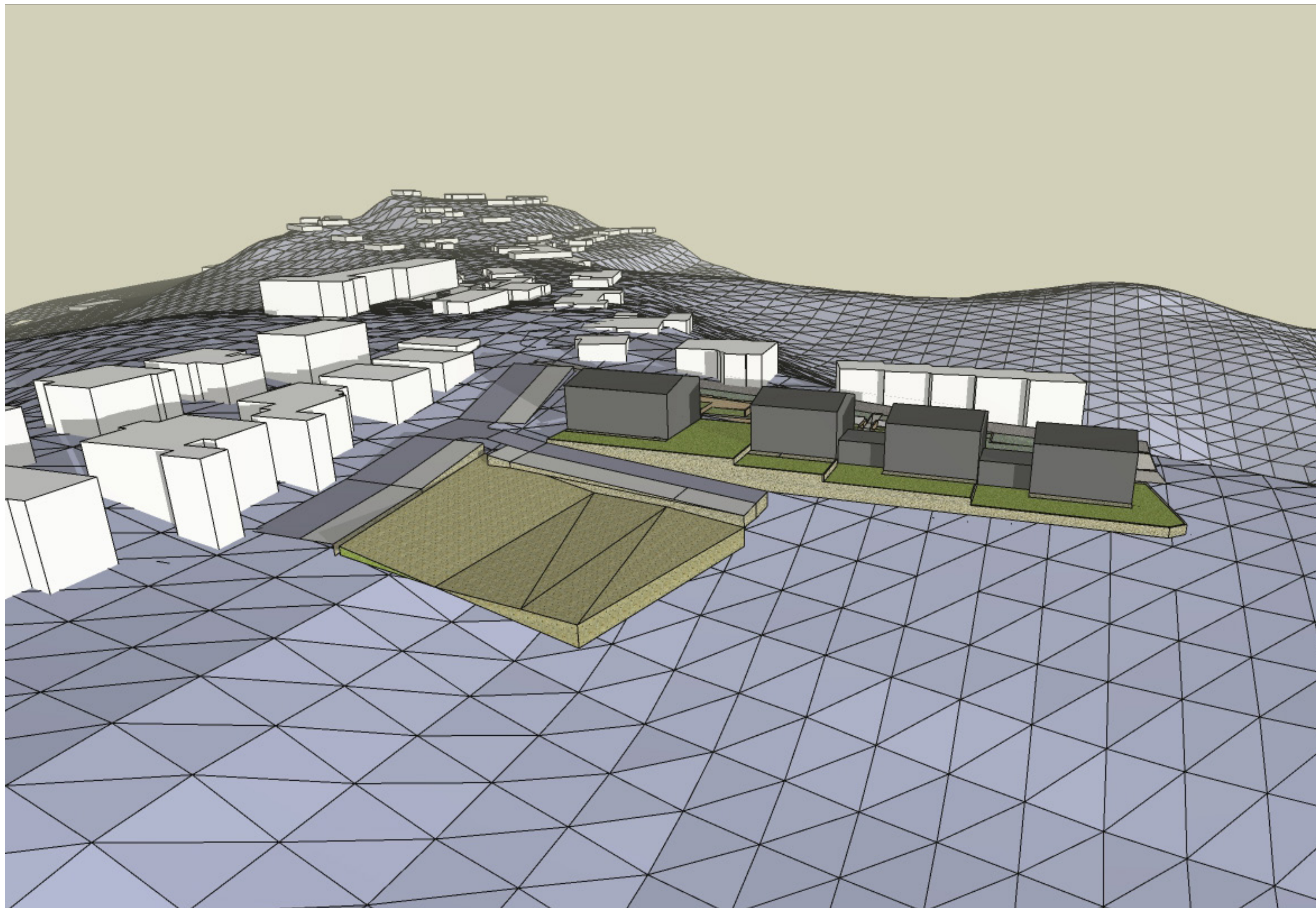
Nell'immagine soprastante è riportato il disegno del progetto degli spazi pubblici (parcheeggi, strade e verde pubblico, sulla planimetria catastale allo scopo di evidenziare le particelle coinvolte ed a lato un ingrandimento. Queste risultano:

part. 604	parte
part. 612	parte
part. 859	parte



Nell'immagine sopra sono invece individuati gli edifici da sottoporre ad intervento di demolizione. Tale intervento consentirà di migliorare l'attuale sezione di via Don Minzoni. In quella a lato sono rappresentate le superfici permeabili costituite dal verde pubblico e dal verde privato che nel loro insieme garantiscono che le superfici permeabili risultino in misura superiore al 25% superficie dell'intera superficie del lotto. La verifica puntuale di tale rapporto, come previsto dalle NTA del Piano Attuativo, verrà effettuata e dimostrata in sede di presentazione della richiesta di permesso a costruire.





8. VERIFICA DEI LIVELLI DI INTERVISIBILITA' DELL'INTERVENTO



L'analisi dei livelli di intervisibilità dell'intervento è stata effettuata sui tre elementi (emergenze) più significativi dal punto di vista architettonico ambientale che hanno effettiva relazione visiva con l'area di intervento, anche in relazione alle motivazioni contenute nel decreto di vincolo paesaggistico.

I tre elementi analizzati sono:

- Lo Spedaletto di Uopini
- La superstrada Siena Firenze
- Il complesso di Montarioso

Lo Spedaletto di Uopini era originariamente una struttura adibita all'accoglienza di viandanti e bisognosi costruita in epoca medioevale e che nel 1363 viene donata l'ospedale di Siena, il Santa Maria della Scala. Nel 1751 viene chiuso e venduto a privati che lo utilizzano, nel tempo, come dimora privata. Oggi il complesso è in parte adibito a "Bed and Breakfast".

Il complesso è ubicato lungo la via Uopini, la via principale della frazione di Uopini e pur trovandosi in linea d'aria a non più di 150 metri di distanza dall'area di intervento non ha alcuna relazione visiva con questa.

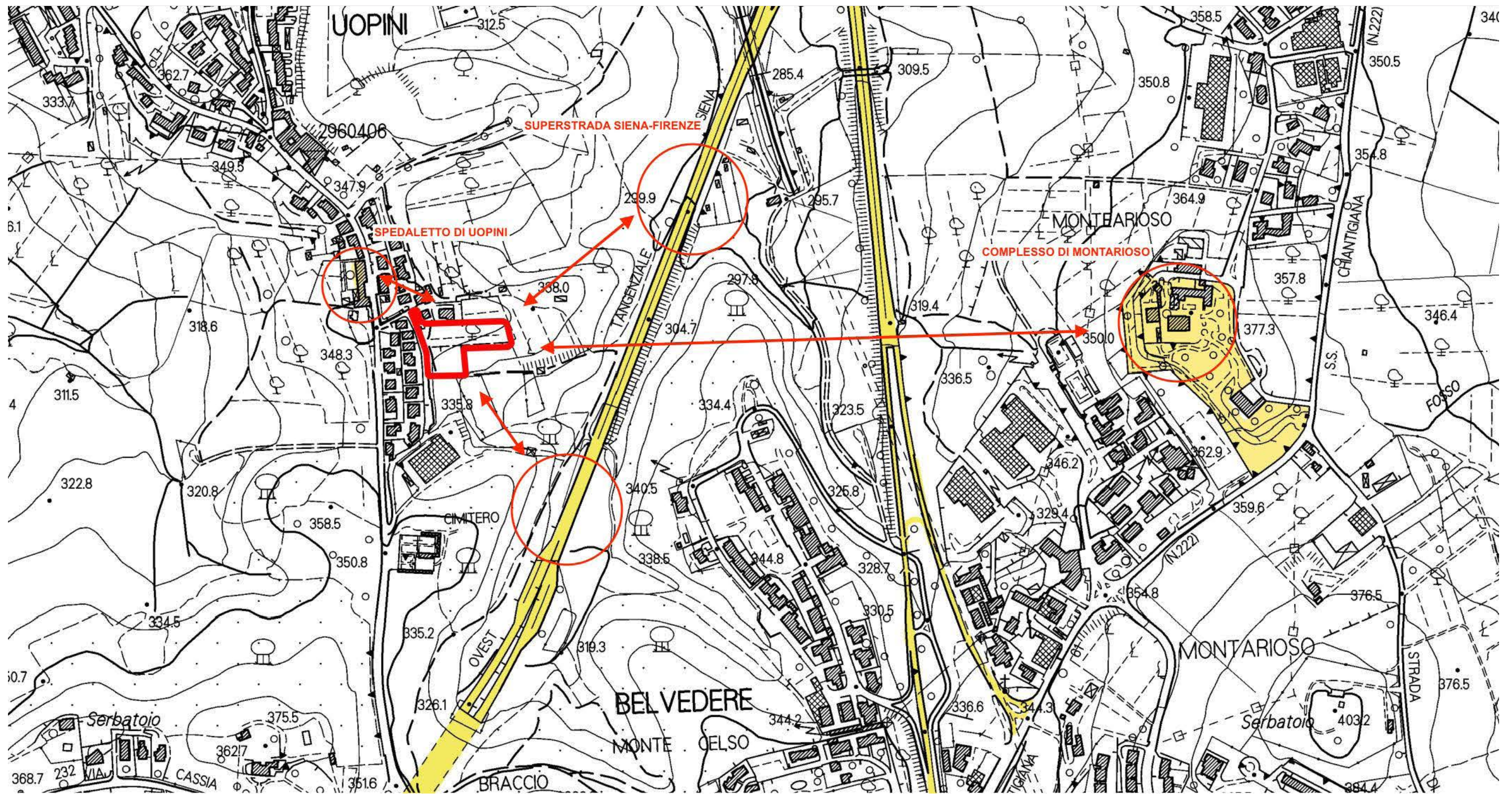
Il DM 228/1970 vuole tra le altre cose "salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si

aprono dalla Superstrada Siena-Firenze verso il centro storico fortificato di Monteriggioni, le morfologie collinari ed il mosaico agroecosistemico circostante, le emergenze architettoniche quali il complesso abbaziale di Abbazia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini, nuclei rurali sparsi." (vedi la scheda sezione 4 del PIT)

In relazione all'area di intervento il tratto interessato è quello compreso tra l'uscita dalla galleria dell'acqua calda, in direzione Firenze e l'uscita Siena Nord. In questo tratto il tracciato risulta interamente sul fondovalle da dove non è possibile percepire né l'area di intervento né le emergenze storico architettoniche citate nel Decreto.

Il complesso di Montarioso è costituito dalla villa del Seminario, dal parco e dalla fattoria. Si trova lungo la strada di Montarioso al numero civico 35. E' stato oggetto di provvedimento di tutela del 23/05/2000 ai sensi del D.Lgs 29/10/1990 n.490 e successivamente del 05/08/2008 ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n.42.

Esso si trova in linea d'aria a circa 900 metri dall'area di intervento, risultando visibile in particolar modo da un varco esistente su via Don Minzoni e dalla nuova strada di lottizzazione realizzata con il nuovo fabbricato a schiera. L'intervento in esame non altera le viste percepibili dalle due strade lasciando ampi margini di visibilità, in particolare, della struttura vegetazionale del parco e delle sommità (la torretta) del complesso.













APPENDICE: gli elaborati grafici del PUA

Con le modifiche richieste in sede di conferenza dei servizi del 5.3.2021

TAV. QC01- Inquadramento

PUNTI DI VISTA FOTO

ESTRATTO CARTOGRAFICO CON PERIMETRO DELL'AREA SU BASE CATASTALE (INGRANDITO IN SCALA 1:1000)

ESTRATTO CARTOGRAFICO CON PERIMETRO DELL'AREA SU ORTOFOTOCARTA

Comune di Monteriggioni

Piano urbanistico attuativo comparto TU23bis

progetto: architetto Antonio Mugnai	committente: Pacella Real Estate S.r.l.
collaboratori: architetto Roberta Ciccarelli	

Revisione	Data	Note	Percorso File
	20.06.2019		

INQUADRAMENTO

QC.1 scala 1:1000 20.06.2019

ESTRATTO CARTOGRAFICO CON PERIMETRO DELL'AREA SU CTR (INGRANDITO IN SCALA 1:1000)

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

75

VINCOLI ART.136

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO



DM 29 / 08 / 1970 G.U. n.228 del 09 / 09 / 1970

Zona circostante la superstrada Siena - Firenze sita nel comune di Monteriggioni

Comune di Monteriggioni

Piano urbanistico attuativo comparto TU23bis

progetto:
architetto Antonio Mugnai

committente:
Pacella Real Estate S.r.l.

collaboratori:
architetto Roberta Ciccarelli

Revisione	Data	Note	Percorso File
	20.06.2019		

VINCOLI

QC.2 scala 1:2000 20.06.2019

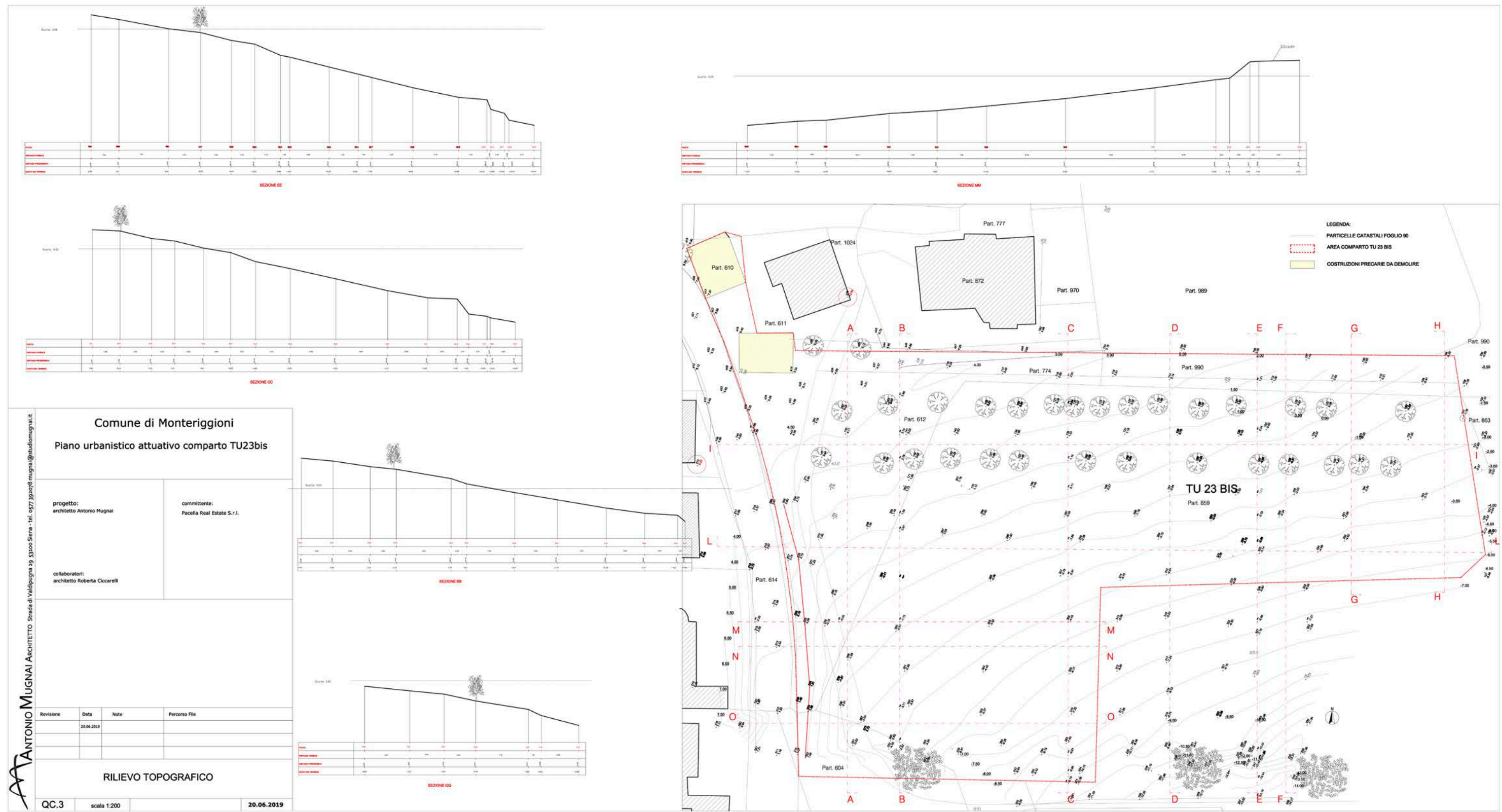
AA ANTONIO MUGNAI ARCHITETTO - Strada di Valdipugna 29 - 53100 Siena - tel. 0577 93978 mugnai@studiomugnai.it

VINCOLI ART.142

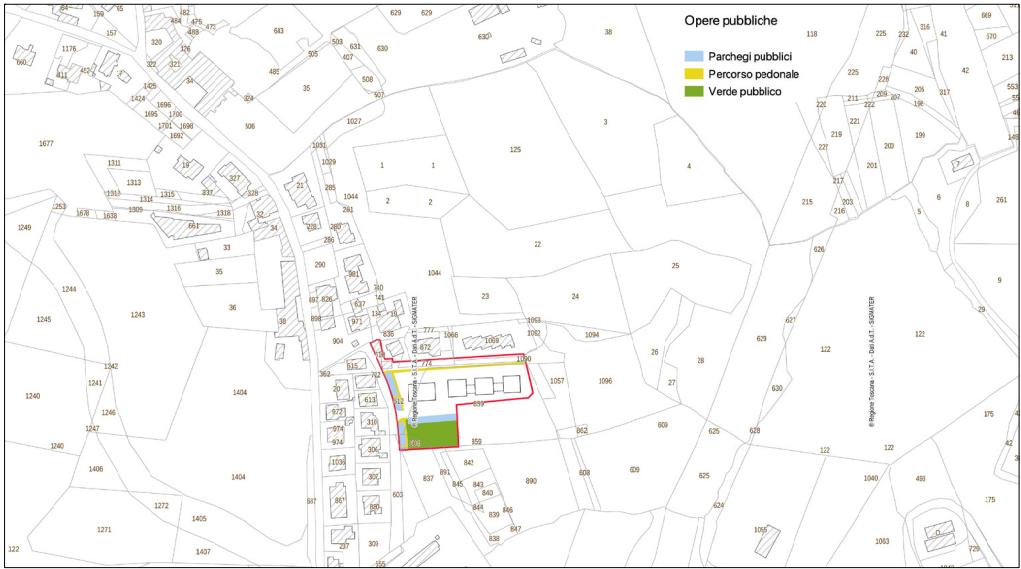
VINCOLO CIMITERIALE

VINCOLO IDROGEOLOGICO

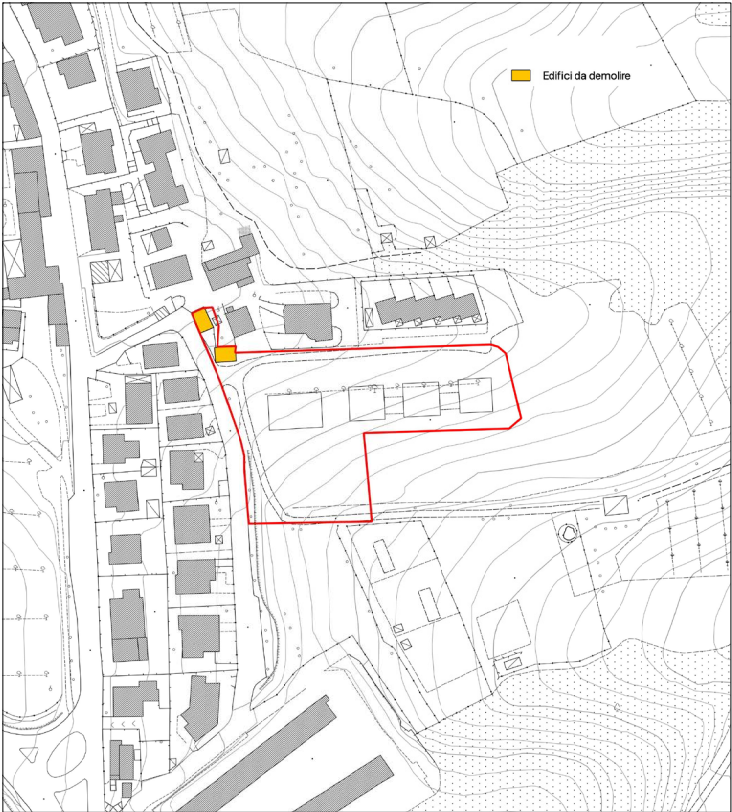
TAV. QC03- Rilievo topografico



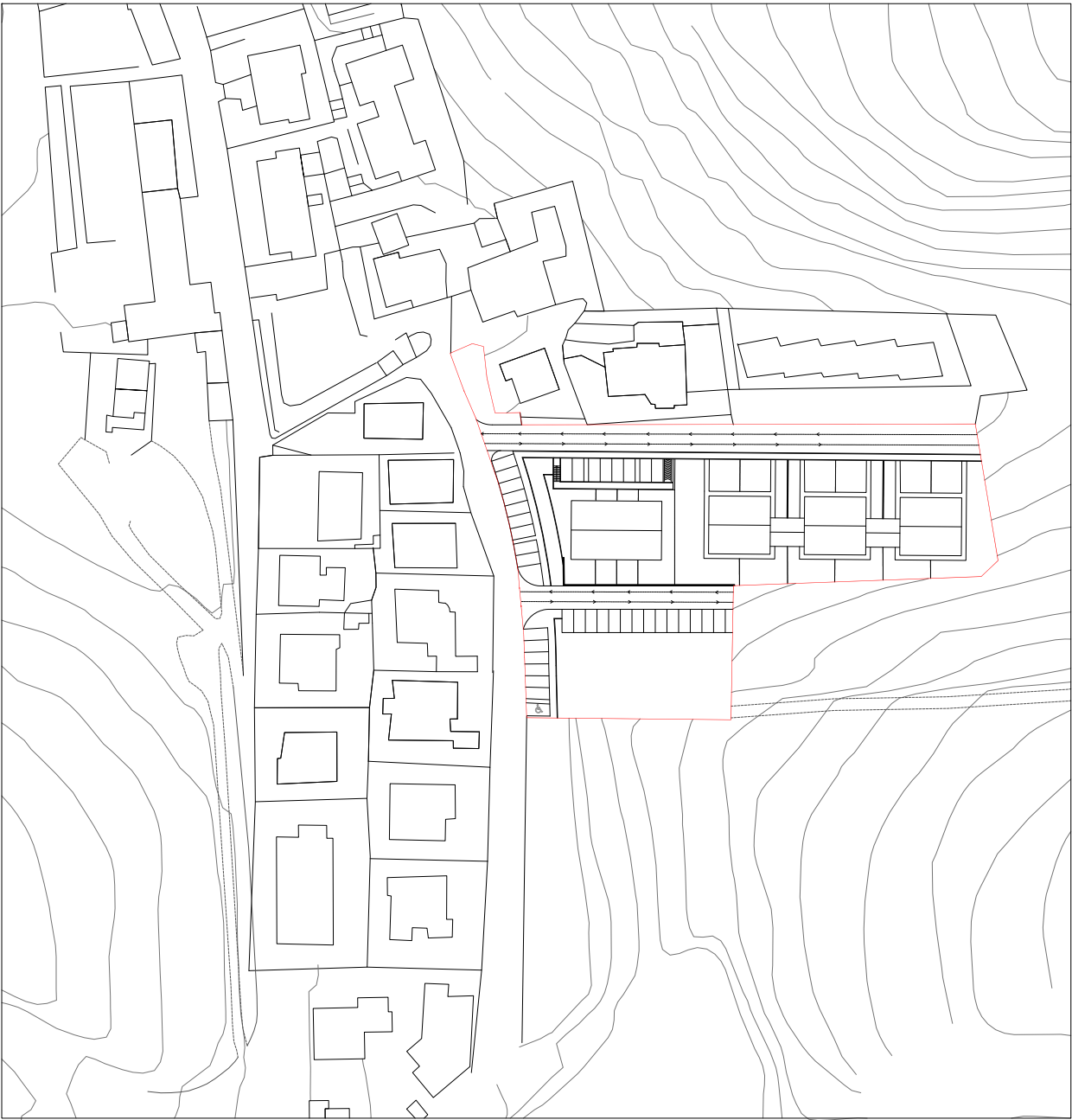
TAV. P01- Inquadramento e particellare



PARTICELLARE 1:2000



DEMOLIZIONI 1:1000



INQUADREMENTO AREA DI PROGETTO 1:500

ANTONIO MUGNAL ARCHITETTO
Strada di Valdipugna 29, 53100 Siena - tel. 0577 292078
mugnal@studiomugnal.it

Comune di Monteriggioni

Piano urbanistico attuativo comparto TU23bis

progetto:
architetto Antonio Mugnal

collaboratori:
architetto Roberta Ciccarelli

committente:
Pacella Real Estate S.r.l.

Revisione	Data	Note	Percorso File
	20.06.2019		
	29.09.2021		

INQUADRAMENTO E PARTICELLARE

P.1

scala varie

29.09.2021

TAV. P02- Opere di urbanizzazione



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29</

TAV. P03- Assetto planivolumetrico

Comune di Monteriggioni

Piano urbanistico attuativo comparto TU23bis

progetto:
architetto Antonio Mugnai

collaboratori:
architetto Roberta Ciccarelli

committente:
Pacella Real Estate S.r.l.

Revisione

Data

Note

Percorso File

20.06.2019

29.09.2021

ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

P.3


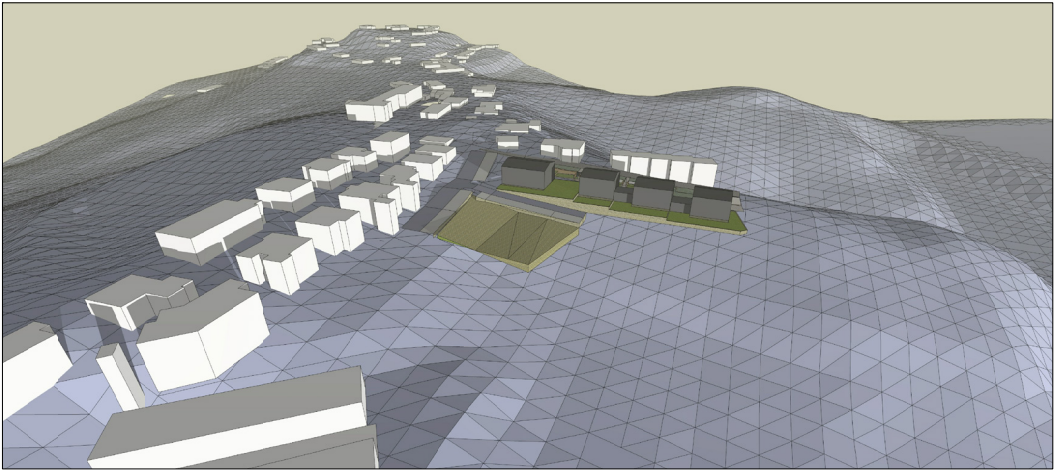
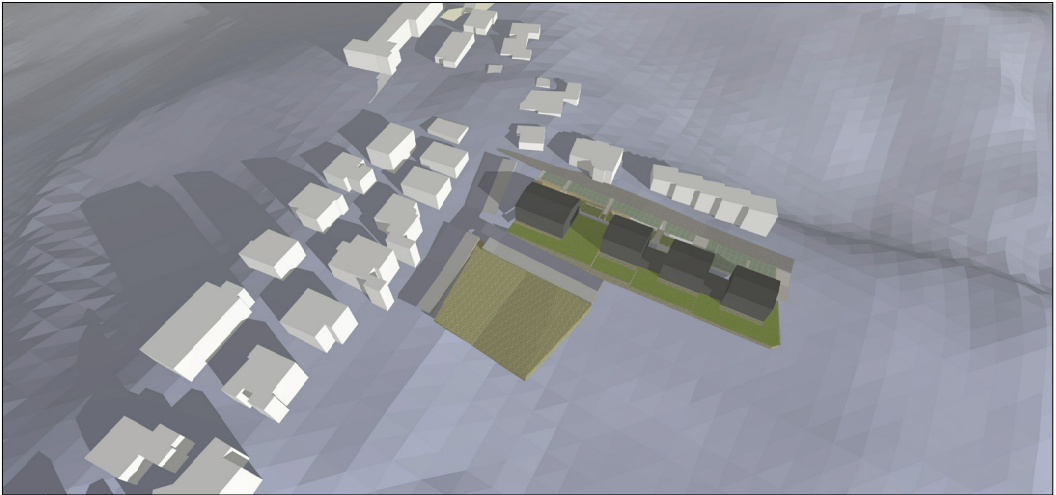
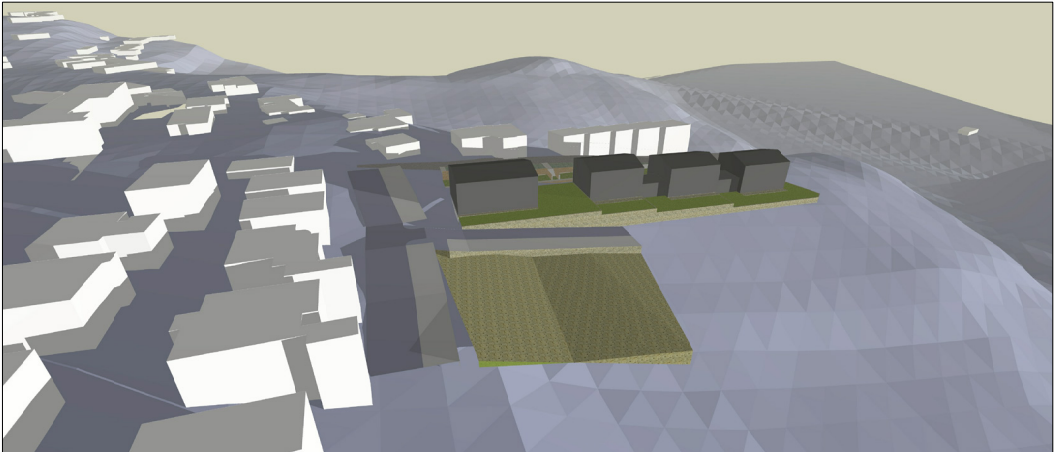
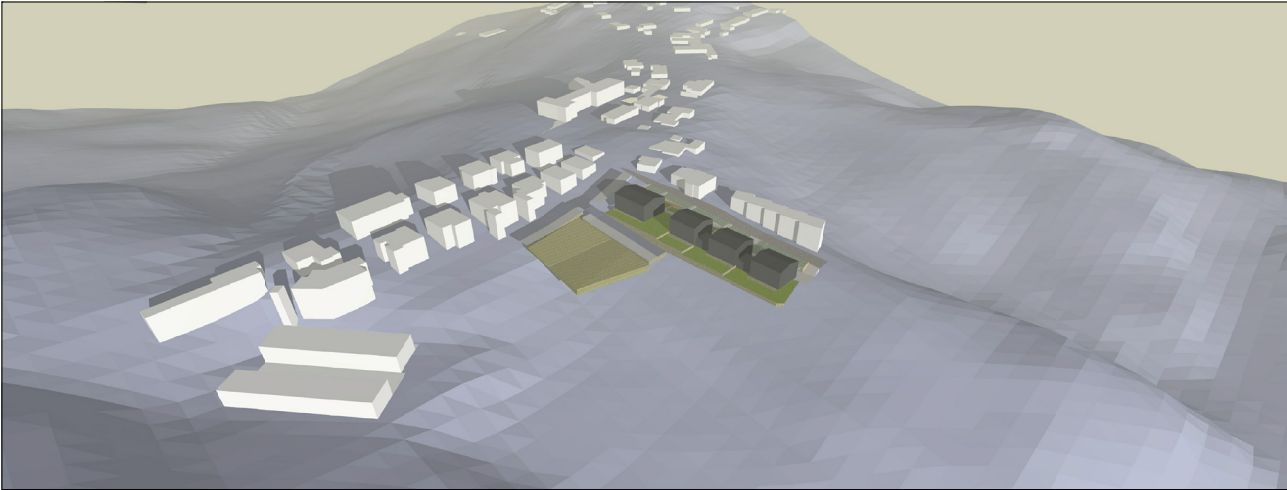
scala 1:200

29.09.2021

ANTONIO MUGNAI ARCHITETTO

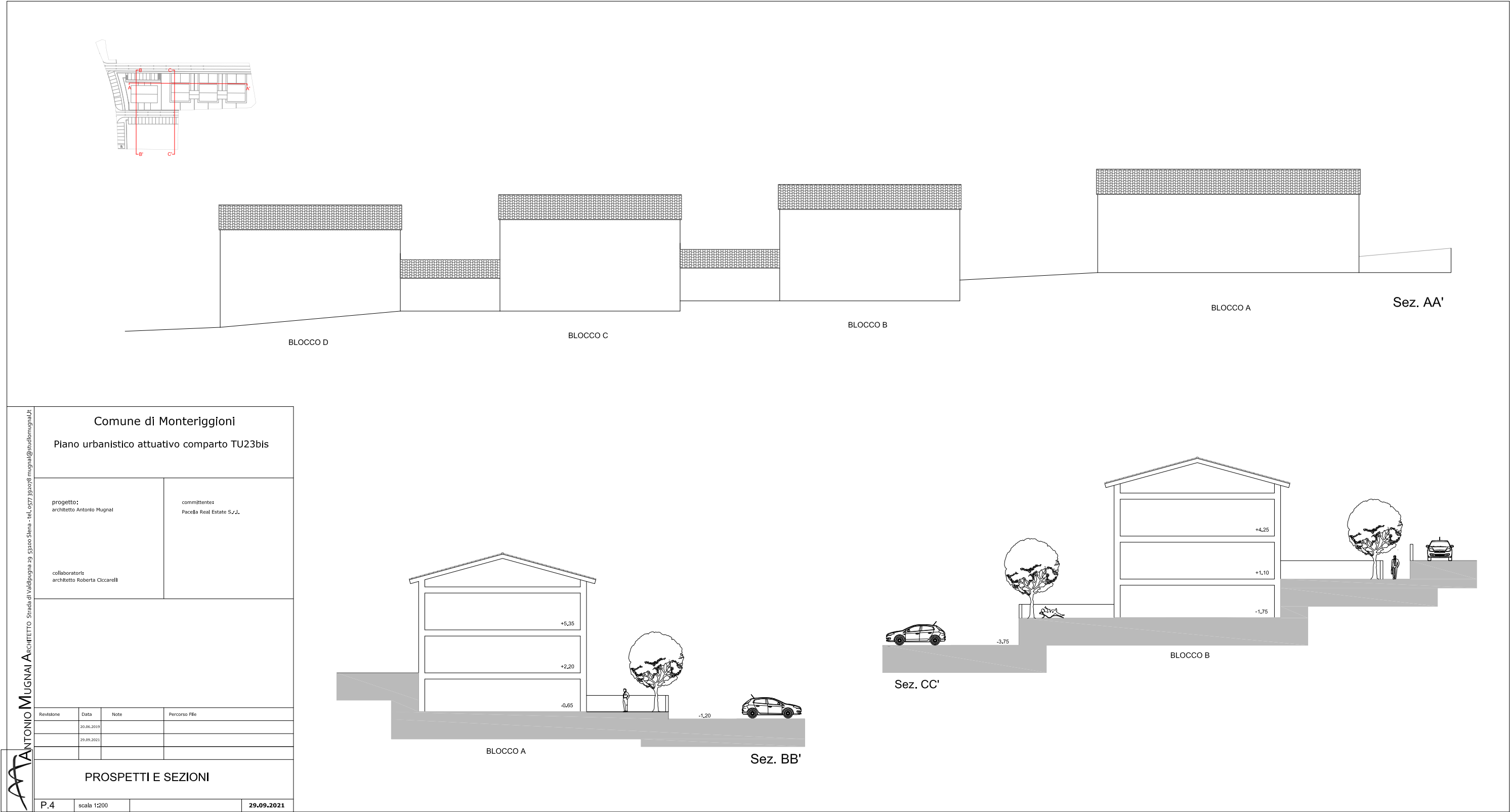
Strada di Val di Puga 29 - 53100 Siena - tel. 0577 392078

mugnai@studiomugnai.it



80

TAV. P04- Prospetti e sezioni





Appartamento tipo A



PIANO PRIMO PIANO TERRA PIANO SEMINTERRATO

Appartamento tipo B



PIANO PRIMO PIANO TERRA PIANO SEMINTERRATO

Appartamento tipo C con garage



PIANO PRIMO PIANO TERRA PIANO SEMINTERRATO

Appartamento tipo B'



PIANO PRIMO PIANO TERRA PIANO SEMINTERRATO

Comune di Monteriggioni

Piano urbanistico attuativo comparto TU23bis

progetto:
architetto Antonio Mugnai

collaboratori:
architetto Roberta Ciccarelli

committente:
Pacella Real Estate S.r.l.

Revisione	Data	Note	Percorso File
	20.06.2019		
	29.09.2021		

TIPOLOGIE

P.5

scala 1:100

29.09.2021

ANTONIO MUGNAI ARCHITETTO

Strada di Val di Piana 29, 53100 Siena - tel. 0577 392078 - mugnai@studiomugnai.it

82

