



VAS: Relazione Paesaggistica

Piano Attuativo_ *TU25 Loc. Montarioso*

Committente: *Terra Toscana S.r.l.*



Progettisti:

Arch. Matteo Barducci _Ing. Giovanni Toscano



Sommario

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVO

- 1.1 Regolamento Urbanistico Vigente
- 1.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP)
- 1.3 Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)
- 1.4 Piani di Bacino per la Tutela Idraulica, Geomorfologica e Tutela delle Acque

2. LO STATO ATTUALE:

- 2.1 Descrizione del contesto paesaggistico e livelli di tutela
- 2.2. Documentazione fotografica

3. IL PROGETTO

- 3.1 Elementi per la verifica di compatibilità paesaggistica (livelli di intervisibilità dell'intervento)
- 3.2 Fotoinserimento delle volumetrie di progetto
- 3.3 Opere di mitigazione

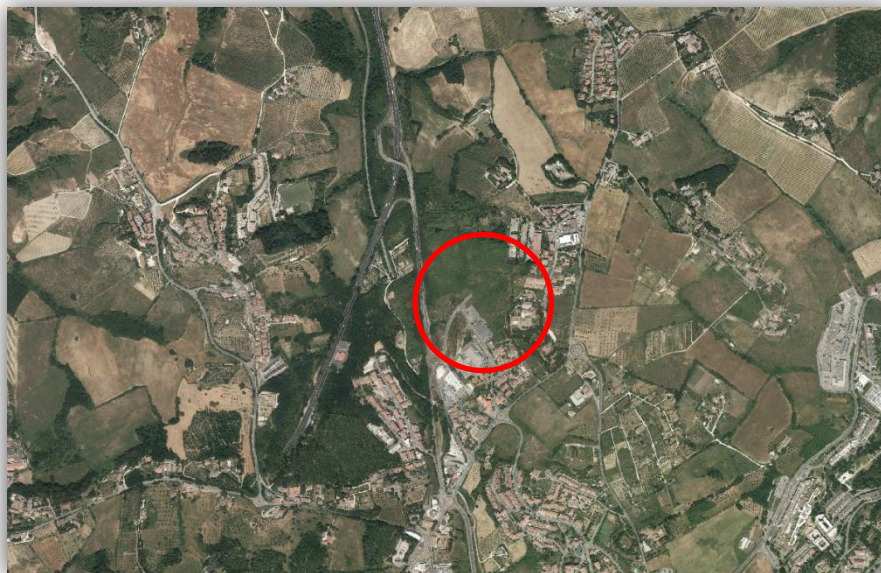
CONSIDERAZIONI FINALI



1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVO

L'area di intervento è sita nel Comune di Monteriggioni, in località Montarioso, 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. L'insediamento residenziale di Montarioso, prossimo al seminario arcivescovile, nasce tra gli anni '60 / '70, presentandosi oggi pressappoco nella stessa configurazione, almeno per la parte residenziale.



1.1 Regolamento Urbanistico Vigente

Il primo Regolamento Urbanistico di Monteriggioni fu approvato in data 14.07.2006 a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale in data 20.04.2004.

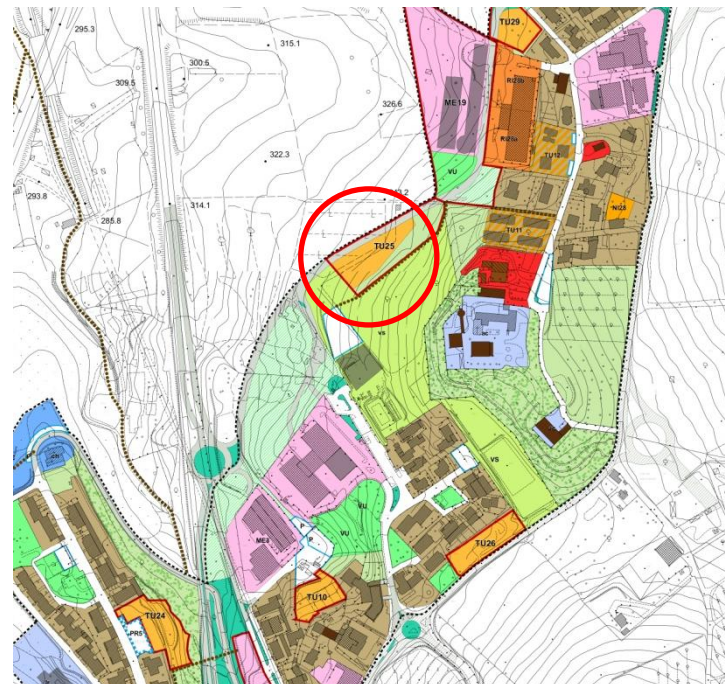
Quello attualmente vigente è la Variante adottata con Del. C.C. 62 del 31.07.2017.

La norma tecnica di riferimento per l'area in oggetto è l'art.31 - Aree di Trasformazione urbanistica (TU n). L'area di San Martino è la TU 20.



LEGENDA

- Perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05 (art. 26)
- Aggiornamento dell'edificato
- Tessuti storici (art. 27)
- Edifici di interesse storico-tipologico classificati nelle schede allegate al P.S. (art. 15)
- Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)
- Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento (art. 29 bis)
- RI n° Aree di riqualificazione dei tessuti esistenti (art. 30)
- NI n° Aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti (art. 30 bis)
- Comparti edificatori (art. 31, 33)
- TU n° Aree di trasformazione urbanistica (art. 31)
- IP Interventi puntuali a destinazione residenziale (art. 32); * previsione soggetta alle salvaguardie del c. 3
- Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento (art. 33)
- DE n° Aree produttive artigianali e/o industriali di espansione (art. 33)
- Aree ex PIP di Badesse: ~~PIP1~~ PIP1 ~~PIP2~~ PIP2 (art. 33)
- Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento su lotti ineditificati: lett. a, b e c di cui al c. 4 bis (art. 33)
- Aree per allevamenti intensivi e per la trasformazione di prodotti agricoli (art. 55)
- Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature (art. 34)
- ME n° Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature di previsione (art. 34)
- Aree per attività turistico-ricettive (art. 35)
- RE n° Aree per attività turistico-ricettive di previsione (art. 35)
- APC Aree sottoposte a Piano Complesso di Intervento (art. 34 bis)
- Aree pubbliche per attrezzature e servizi (art. 36): attrezzature scolastiche 'sc' esistenti 'SC' di previsione; attrezzature di interesse comune 'c' esistenti 'C' di previsione; municipio 'am'; chiese e opere parrocchiali 'ch' esistenti 'CH' di previsione; cimitero 'cm' esistente 'CM' di previsione; impianti tecnologici 't' esistenti 'T' di previsione; residenza universitaria 'ru' esistente 'RU' di previsione
- Attrezzature private di interesse collettivo (art. 37): Sedi di associazioni culturali, ricreative, religiose 'ac' esistenti; Nuovo Centro di Castellina Scalo 'CB' di previsione; Clinica Rugani in località Colombaio 'cl' esistente; Centro Servizi della Diocesi di Siena in località Montaroso 'CS' di previsione; Centro sociale e ricreativo di Badesse 'CX' di previsione; Area per i trasporti e la logistica a Badesse 'L' di previsione; Laboratorio di ricerca 'lr' esistente.
- PR n° Piazze e luoghi urbani da riqualificare (art. 38)
- Verde privato di pertinenza dell'edificato (art. 39)
- Verde privato di pertinenza dell'edificato di valore storico e ambientale (art. 39)
- Verde privato in salvaguardia idraulica (art. 39)
- Verde di arredo stradale (art. 45)



Estratto Tav.C8_Uso e Disegno del Suolo

1.1 Regolamento Urbanistico Vigente

Il primo Regolamento Urbanistico di Monteriggioni fu approvato in data 14.07.2006 a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale in data 20.04.2004.

Quello attualmente vigente è la Variante adottata con Del. C.C. 62 del 31.07.2017.

La norma tecnica di riferimento per l'area in oggetto è l'art.31 - Aree di Trasformazione urbanistica (TU n). L'area di Mont arioso è la TU 25.

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 ed alla riqualificazione ambientale e paesistica.

Le aree si distinguono in aree assimilabili alle zone B ed aree assimilabili alle zone C del D.M.1444/1968 e ciò a seconda della densità territoriale del tessuto edilizio in cui si collocano.

Il comparto TU25 si assimila alle zone C. Per questo gli interventi si potranno attuare tramite Piano Attuativo e nel rispetto dei parametri e prescrizioni indicati nelle specifiche disposizioni normative.

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



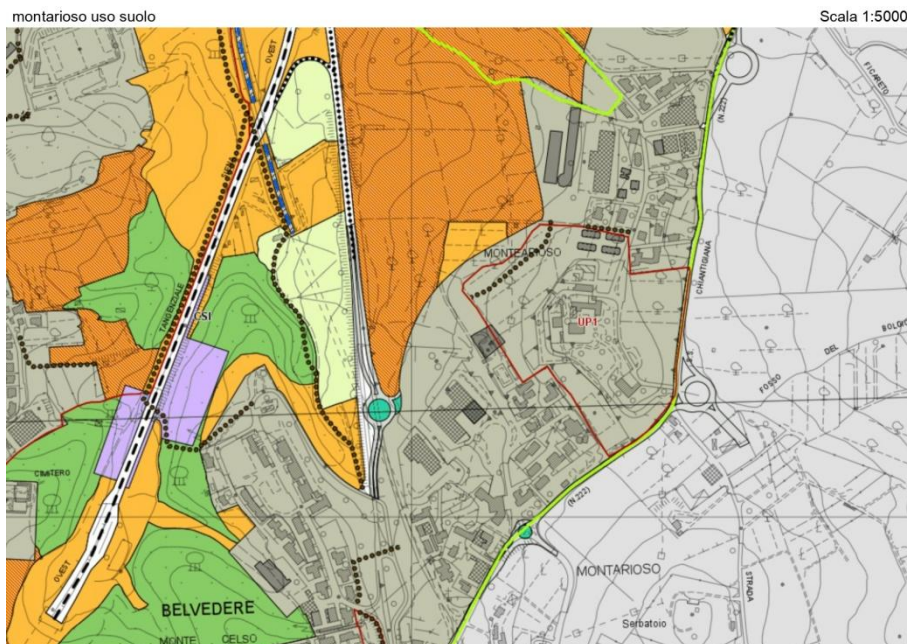
- ☒ ☒ Emergenze geologiche
- ☒ ☒ Mobilità
 - Raccordo autostradale Firenze-Siena - classe A
 - Strade extraurbane secondarie - classe C
 - Strade locali - classe F
 - Ferrovie
- ☒ ☒ Elementi lineari
 - Percorso pedonale/Pista ciclabile
 - Percorso "Via Francigena"
- ☒ ☒ S.I.R. Montagnola Senese
- ☒ ☒ Interventi oggetto di scheda norma
- ☒ ☒ Pertinenza paesaggistica
- ☒ ☒ Sub-Sistemi
- ☒ ☒ Aggiornamento edificato
- ☒ ☒ Centri abitati
- ☒ ☒ Disciplina dei suoli
 - Tessuti storici
 - Area ferroviaria
 - Allevamenti avicoli intensivi
 - Aree agricole della struttura appenninica a maglia fitta, a coltura tradizionale
 - Aree agricole della struttura appenninica a maglia media
 - ApA_B_rad
 - APC
 - B
 - B1
 - B2
 - bo
 - bo_potenz
 - C_CSL_mf
 - C_CSL_mm
 - cave_dis
 - cave_es
 - D
 - D1
 - D2

Tra le aree previste dal RU rientra la TU 25 – Località Montarioso, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo.

Nella descrizione dell'intervento si prevede un'edificazione in area di espansione mediante un intervento diretto, contemplato dall'art 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

La tipologia prevista di abitazioni è quella in linea o a schiera; i parametri edificatori previsti sono SUN 650 mq; SUL 830 mq Vm mc 2.250, n° dei piani massimo uno fuori terra oltre garage seminterrati.

Le prescrizioni previste dalla norma sono che *"l'intervento dovrà essere destinato ad edilizia libera e dovrà prevedere la realizzazione del tratto di strada di collegamento fra il palazzetto del Costone a sudovest e il costruendo albergo a nord-est con la cessione al Comune delle relative aree e delle opere di urbanizzazione primaria. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione di tale viabilità, almeno a livello di strada di cantiere e secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere sottoscritta apposita convenzione."*





Per la realizzazione dell'intervento 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 superiore 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.

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.

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).

Tutti gli interventi che prevedano una SUN uguale o superiore a 450 mq e 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.

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: (...)



1.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP)

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 poderale, 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 San Martino è ricompresa all'interno di un ambito di pertinenza dei centri urbani.

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)

"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, 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).



1.3 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT)

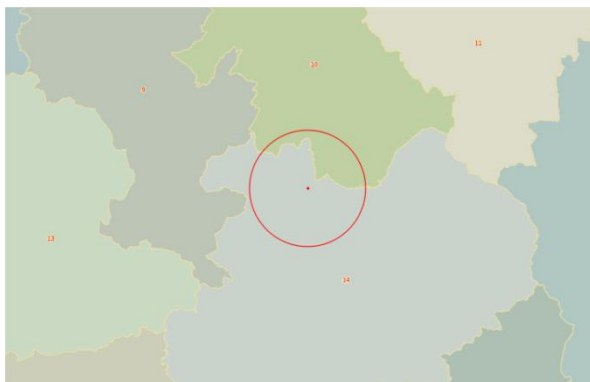
Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti di pianificazione territoriale e gli strumenti di pianificazione urbanistica (art. 88, c. 1 LRT 65/2014).

Il PIT ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs.42/2004) e dell'art. 59 della LRT 65/2014

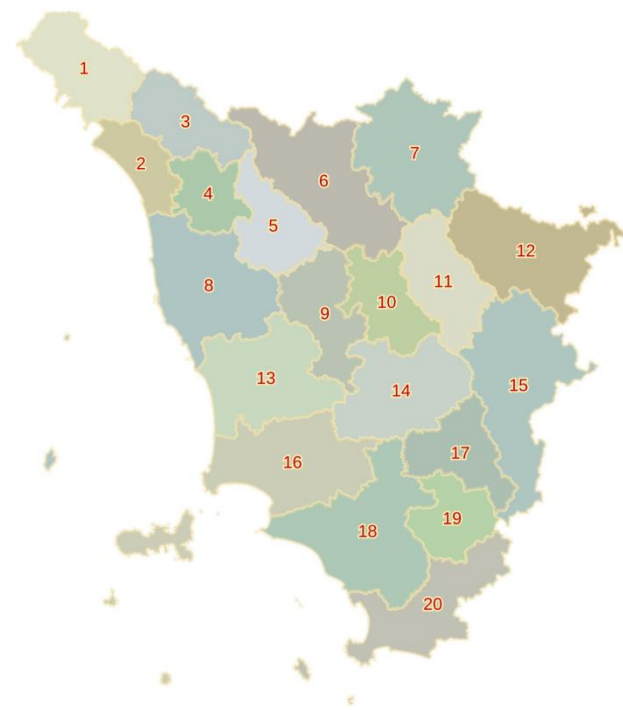
Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente i seguenti elementi:

- i sistemi idro-geomorfologici;
- i caratteri eco-sistemici;
- la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata;
- i caratteri del territorio rurale;
- i grandi orizzonti percettivi;
- il senso di appartenenza della società insediata;
- i sistemi socio-economici locali;
- le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.



Estratto PIT _Inquadramento



È la valutazione ragionata di questi diversi elementi, finalizzata a una loro sintesi, ad aver prodotto l'individuazione dei 20 ambiti.

Nella logica del piano paesaggistico l'ambito deve essere in grado di supportare una rappresentazione degli elementi e delle strutture complesse rilevanti nella caratterizzazione paesaggistica dei diversi territori.



Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

1.1- evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi 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-Bettole 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)

1.3- salvaguardare la struttura insediativa d'impianto storico che si snoda lungo i percorsi a raggiera in uscita, localizzati prevalentemente sui crinali sabbiosi, in direzione delle principali polarità (Arezzo, Firenze, Grosseto) e dei territori del contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Val d'Orcia)

Orientamenti:

preservare la continuità tra l'insediamento, le aree coltivate situate nelle valli interposte e adiacenti al circuito murario, e il tessuto agricolo circostante articolato in un mosaico di appezzamenti occupati da seminativi, oliveti e piccoli vigneti e punteggiato da numerose ville-fattoria e case coloniche.

1.4- mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;



1.5- tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale;

1.6- tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;

1.7- valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

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

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

1.9- riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

1.10- garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

1.11- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito.

Obiettivo 2

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra morfologie addolcite, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

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

2.1- tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali



Orientamenti:

tutelare in particolar modo i centri storici di Asciano, San Giovanni d'Asso, Rapolano, Lucignano d'Arbia, Buonconvento, nonché i complessi di matrice rurale di Serravalle, della fattoria Piana, della villa-fattoria Chigi Saracini, l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore e la Grancia di Cuna;

evitare i fenomeni di saldatura lungo gli assi infrastrutturali con particolare attenzione alle urbanizzazioni nella valle dell'Arbia/ Ombrone lungo la via Cassia, quali isola d'Arbia, Ponte a Tressa, Cuna, Monteroni d'Arbia e Buonconvento;

predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca interscambiabilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

2.2- tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie;

2.3- Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane, e residue isole di bosco storicamente note come "banditelle" per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contestodell'ambito.

Orientamenti:

evitare con la creazione e l'ampliamento di campi da golf, rimodellamenti dei suoli che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici;

mantenere o introdurre gli elementi di diversificazione paesaggistica ed ecologica (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, "banditelle") con particolare riferimento alle direttrici di connettività da ricostruire e da riqualificare (individuare nella Carta della rete ecologica), alle aree di pertinenza fluviale e ai terrazzi ghiaiosi con particolare riferimento alle aree classificate come corridoi ecologici fluviali da riqualificare (individuati nella Carta della rete ecologica);

2.4- tutelare integralmente le residue forme erosive, (particolarmente rilevanti nel territorio di Asciano e San Giovanni d'Asso) evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto;

2.5- nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuare nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso.



2.6- tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti.

Obiettivo 3

Tutelare l'elevato valore paesistico, naturalistico e idrogeologico del territorio della Montagnola, dei rilievi di Monticiano e dell'alta valle del Merse, attraversato dall'importante sistema idrografico dei fiumi Merse e Farma, e favorire il mantenimento del mosaico di coltivi e pascoli che interrompono la copertura forestale

Direttive correlate

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

3.1- Tutelare il sistema di aree carsiche della Montagnola (Collina Calcaree individuata nella carta dei Sistemi Morfogenetici), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale.

Orientamenti:

contrastare i processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde;

migliorare la gestione delle superfici boscate, pascolive e quelle coltivate a bassa intensità;

migliorare la sostenibilità delle attività estrattive.

3.2- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come corridoio ecologico fluviale da riqualificare nella Carta della rete ecologica, con particolare riferimento al fiume Ombrone e alla Merse;

3.3- arginare i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico agrosilvopastorale composto da seminativi e pascoli a campi chiusi, riccamente infrastrutturati dal punto di vista paesistico ed ecologico, che costituiscono il vasto nodo della rete degli agroecosistemi compreso tra Chiusdino e Monticiano (individuato nella Carta della rete ecologica), favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

3.4- migliorare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate a prevalenza di castagneti, boschi mesofili misti e pinete.

Orientamenti:

migliorare le aree boscate con particolare riferimento ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale individuati nella carta della rete ecologica (comprensivi delle Riserve Naturali Tocchi e dell'Alto Merse) anche attraverso la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali e la conservazione dei castagneti da frutto;



- preservare i valori paesistici e storico-culturali di significative emergenze culturali quali l'Abbazia di San Galgano, Monteriggioni, la Pieve di San Giovanni a Sovicille e dei nuclei storici di Chiusdino, Ciciano, Stigliano, San Lorenzo a Merse contornati da piccole isole di coltivi per lo più di impianto tradizionale che interrompono la continuità del manto boschivo;

- contenere i processi di urbanizzazione e consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato nelle aree di pertinenza fluviale del fiume Merse, nella pianura di Pian di Rosia e nella relativa fascia pedecollinare, limitando ulteriori espansioni degli insediamenti residenziali e produttivi (anche attraverso la loro riconversione in "aree produttive ecologicamente attrezzate") e salvaguardando i varchi inedificati.

Obiettivo 4

Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico- percettivi ad esse legate

Direttive correlate

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

4.1- salvaguardare i valori scenografici dei numerosi affioramenti presenti con particolare riferimento a Rapolano e Petriolo, anche attraverso una corretta gestione del ciclo delle acque dalle sorgenti agli stabilimenti termali e agli impluvi naturali;

4.2- individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.

Obiettivo 5

Razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità ambientale delle attività estrattive marmifere e dei relativi impianti di lavorazione nella Montagnola Senese, dei vasti bacini estrattivi di travertino della zona di Rapolano e delle cave situate nelle aree di pertinenza fluviale

Direttive correlate

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

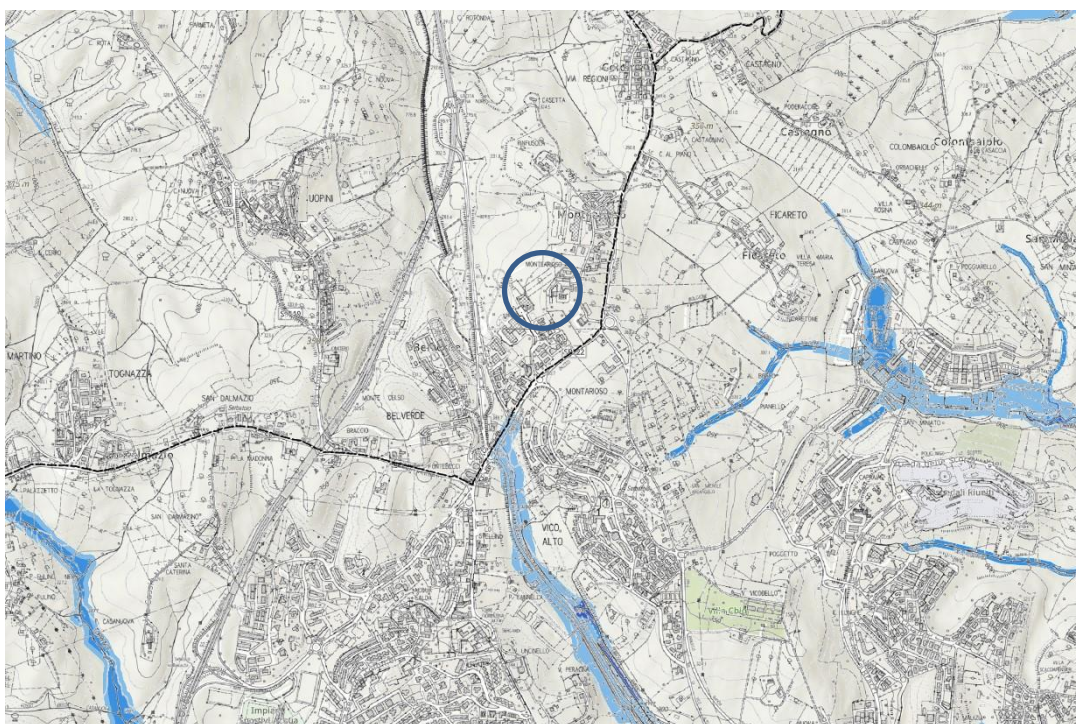
5.1 - valorizzare le produzioni marmifere di pregio e limitare la realizzazione di nuove attività estrattive, recuperando i siti dismessi e le aree di discarica.

1.4 Piani di Bacino per la Tutela Idraulica, Geomorfologica e Tutela delle Acque

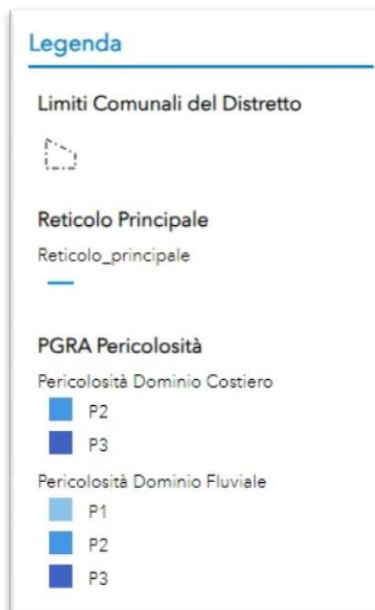
o PIANI DI BACINO PER LA TUTELA IDRAULICA

→ Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) previsto dalla direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni')

L'area in oggetto non ricade tra le aree a pericolosità da alluvione (si veda il seguente estratto, verificato al link: https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5262).



Estratto cartografia PGRA – Pericolosità Dominio Fluviale



→ Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti Lo stralcio "Riduzione del Rischio Idraulico" dell'Appennino settentrionale, è lo strumento del Piano di Bacino per la valutazione del rischio alluvionale sull'asta dell'Arno e dei principali affluenti, e per la individuazione delle strategie di intervento per la sua mitigazione: nella fattispecie, nell'area in studio non sono presenti interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico del Bacino dell'Arno e pertanto si omette la cartografia.



→ Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti

Lo stralcio "Riduzione del Rischio Idraulico" dell'Appennino settentrionale, è lo strumento del Piano di Bacino per la valutazione del rischio alluvionale sull'asta dell'Arno e dei principali affluenti, e per la individuazione delle strategie di intervento per la sua mitigazione: nella fattispecie, nell'area in studio non sono presenti interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico del Bacino dell'Arno e pertanto si omette la cartografia.

o PIANI DI BACINO PER LA TUTELA GEOMORFOLOGICA

→ Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005)

È lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione e alla difesa del suolo da rischi geomorfologici; con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici").

Si è proceduto a consultare i suddetti piani di bacino relativamente all'area in studio, al fine di verificare la compatibilità con le condizioni di pericolosità del suddetto piano, per l'area in esame:

http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5734 (Progetto PAI Dissesti)

https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3487 (PAI Arno)



Estratto cartografia "Progetto PAI Dissesti Geomorfologici"



Come si evince dalla cartografia di progetto PAI Dissesti Geomorfologici, gli interventi previsti dal Piano Attuativo ricadono all'interno delle seguenti classi:

- Classe PF2 pericolosità da frana media: rientrano in questa classe di pericolosità tutti gli edifici in progetto e le sistemazioni esterne;
- Classe PF3 pericolosità da frana elevata: rientrano in questa classe di pericolosità una minima parte delle sistemazioni esterne più a sud del lotto..

Le suddette aree a pericolosità per frana PF1, PF2 e PF3, sono normate dagli articoli delle NTA della disciplina del PAI:

▣ *Art. 11. Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art. 10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.*

Art. 12. Aree a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana

Nelle aree P.F. 2 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di governo del territorio purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.

Nelle aree P.F.2 e P.F.1 si persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 di programmi di previsione e prevenzione.

Pertanto, in relazione alle tipologie delle opere in progetto ed ai precedenti articoli delle NTA del PAI, è possibile trarre le seguenti considerazioni:

In pericolosità PF1 e PF2 ricadono tutte le nuove volumetrie, le sistemazioni esterne dei fabbricati, i parcheggi, la viabilità di accesso e la parte più consistente delle opere a verde. I suddetti interventi, risultano compatibili con le prescrizioni di cui all'art. 12 della disciplina del PAI. Le opere così come progettate, garantiscono le condizioni di stabilità del versante e non determinano aggravii dei processi morfologici nell'area oggetto dei lavori (si vedano le verifiche di stabilità allegate e descritte nel seguente paragrafo).



o PIANI DI BACINO PER LA TUTELA DELLE ACQUE

Per l'area in esame il Piano di Gestione delle Acque individua la presenza di:

Corpo idrico superficiale "TORRENTE STAGGIA MONTE", classificato in stato ecologico SCARSO (con obiettivo del raggiungimento dello stato buono al 2027) ed in stato chimico BUONO (con obiettivo del mantenimento dello stato buono);

Corpo idrico sotterraneo "CORPO IDRICO CARBONATICO DELLA MONTAGNOLA SENESE E PIANA DI ROSIA", classificato in stato quantitativo BUONO (con obiettivo del mantenimento dello stato buono) e stato chimico BUONO (con obiettivo del mantenimento dello stato buono).

Con riferimento al Piano di Bilancio Idrico del bacino del fiume Arno si segnala che sull'area in esame è presente:

Interbacino a deficit idrico superficiale elevato "C3" (ai sensi dell'art. 22 delle norme di PBI).

In relazione a ciò si fa presente che le nuove edificazioni saranno interessate da adeguate opere fognarie, con allaccio alla fognatura pubblica esistente, in modo tale da non determinare impatti negativi su corpi idrici superficiali o sotterranei; inoltre, non è previsto lo sfruttamento di risorsa idrica sotterranea.

2. LO STATO ATTUALE

2.1 Descrizione del contesto paesaggistico e livelli di tutela

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 04/02/1966 pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 56 del 04/03/1966

Il contesto vincolato individuato è una "Zona circostante la superstrada Siena – Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni". (...) "le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Statali Cassia e Chiantigiana. ."

Nella scheda di vincolo tra gli elementi di valore individuati risultano citati ville signorili con parchi e giardini (Monte Celso, Montarioso, etc.), chiese (S. Dalmazio, etc.) e altri edifici rurali.

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:

“I tracciati della S.S. N°2 “Cassia” e della S.S. N°222 “Chiantigiana” sono già citati nell’elenco delle nove *“vie et strate principales”* della Repubblica Senese.

La via Francigena e le infrastrutture specialistiche ad essa connesse (presenza dei tracciati integrativi al percorso principale), viabilità storica minore e poderale di impianto storico, presenza di strade bianche.

Tra gli elementi della percezione vengono segnalate:

- Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere- Strade di valore paesaggistico in particolare lungo la Via Cassia e la Via Chiantigiana.

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

3.a.1. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica.

3.a.2. Conservare le relazioni (gerarchiche, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna.

Direttive:

3.b.1. Riconoscere:

-i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici;

- gli ambiti di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;

- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna.

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

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle);

-assicurare la compatibilità tra destinazioni d’uso anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e degli ambiti di pertinenza;

-nell’intorno territoriale delle ville, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive

Prescrizioni:

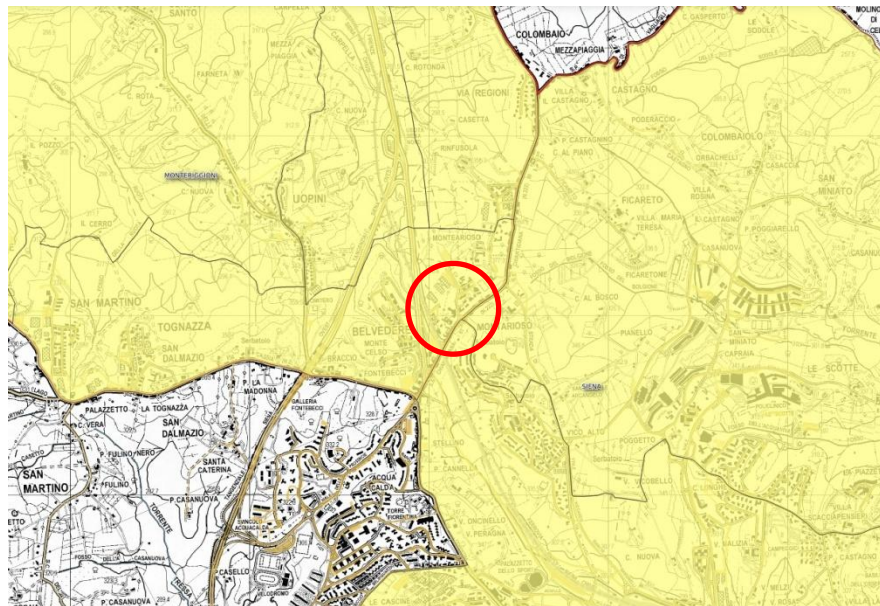
3.c.5. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi completamenti edilizi sono ammessi a condizione che:

- mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storicoculturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano coerenti con i caratteri morfologici del paesaggio,
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare.

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

3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- 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;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage 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;



Estratto Vincolo Paesaggistico RT



- riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato

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 dei nuclei vicini, né delle emergenze architettoniche (quali il complesso di Montarioso). Tutte le emergenze citate dal vincolo infatti non hanno relazione 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 all'interno del lotto 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 con i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)
 - o l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

L'area di intervento è collocata ai margini dell'area di pertinenza del BSA scheda n.068V- Monte Arioso.

Essendo al di fuori di tale perimetrazione, il Piano Attuativo non è soggetto né alle limitazioni previste dalla disciplina del PTCP di cui all'art.13.14 co.5 né all'eventuale procedimento valutativo previsto dall'art. 13.14 co.6. In ogni modo con l'emergenza non ci sono relazioni visive.

Nelle pagine successive le schede di vincolo.



Regione Toscana

MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI

ARTICOLO 143 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO
ARTICOLO 33 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N. 1
(NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO)

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

ZONE DELLA "TOGNAZZA" E "FONTEBECCI" IN COMUNE DI MONTERIGGIONI

CODICE REGIONALE: **9052253**
CODICE MINISTERIALE: **90538**
GAZZETTA UFFICIALE: **N. 56 DEL 4 MARZO 1966**

PROVINCIA: **SIENA**
COMUNE: **MONTERIGGIONI**

GIUGNO 2012

Compilatori: Costantini R.
Angeli L.

Scheda DM



Regione Toscana

MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

MOTIVAZIONE

[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Statali Cassia e Chiantigiana.

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA VINCOLATA

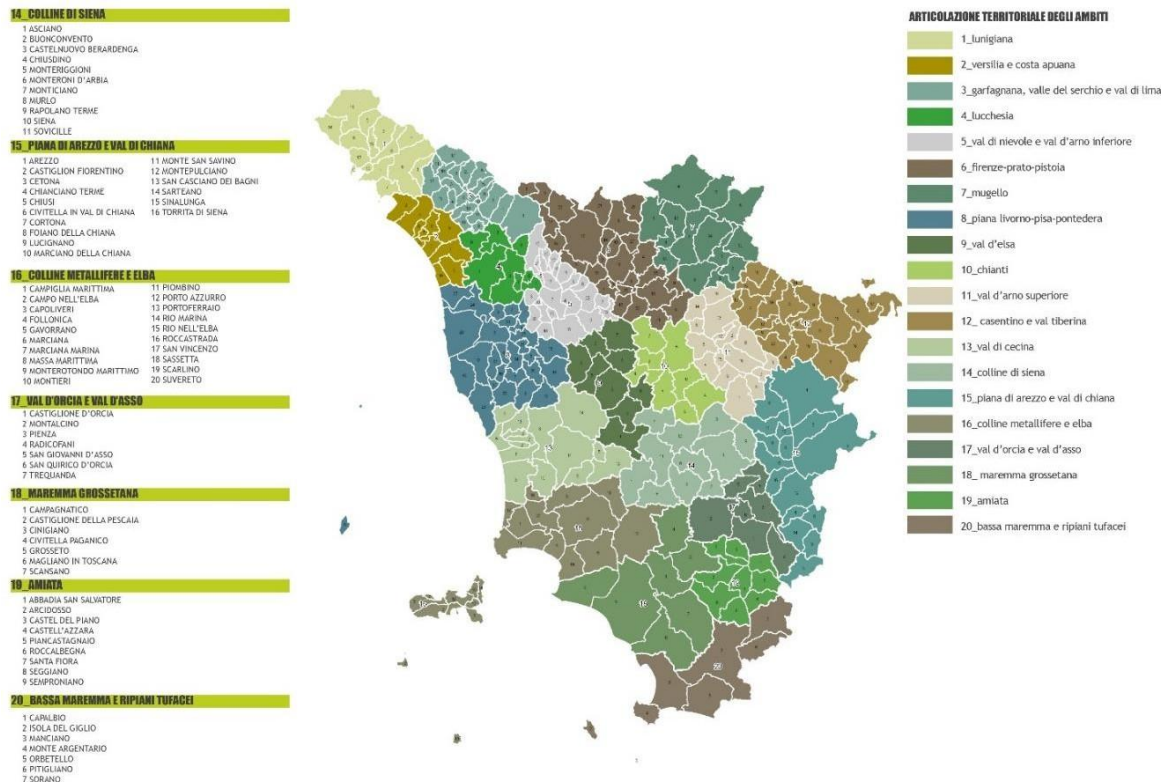
Tali zone sono delimitate nel modo seguente: dalla località "Fontebecci" seguendo in direzione nord-est la statale n. 222 Chiantigiana fino all'incontro della Strada Vicinale del Giardino e lungo questa fino alla Strada Campestre della Vecchia Stazione. Lungo quest'ultima strada, in direzione ovest fino ad incontrare la ferrovia Siena - Poggibonsi. Da questo punto, in direzione sud-ovest risalendo il fosso delimitato a sud dalle particelle 5, 6, 7, 122, 55, 56 e 57 del foglio 90 fino all'incontro della Strada Comunale delle Badesse in prossimità del cimitero di Uopini. Quindi in direzione nord, lungo la Strada delle Badesse, per una lunghezza di m. 120, poi in direzione ovest lungo la strada campestre fino al "Fosso" e lungo questo fino ad incontrare il "Fosso della Ruota". Risalendo detto fosso fino alla strada per il Podere "Cerro" e lungo detta strada, in direzione nord, fino alla omonima casa colonica. Da qui in direzione ovest, lungo la strada campestre fino al "Fosso Legni". Seguendo il fosso medesimo in direzione ovest prima e sud poi, fino all'incontro della Statale Cassia n. 2. Quindi in direzione est, lungo la statale medesima fino ad incontrare la località "Fontebecci", punto di partenza.

Compilatori: Costantini R.
Angeli L.

Scheda DM



All'interno del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT), la frazione di San Martino e tutto il Comune di Monteriggioni nel Piano ricade nell'AMBITO 14, Colline di Siena



cartografia identificativa degli ambiti

AMBITO 14, Colline di Siena Obiettivi di qualità e direttive

Il contesto paesaggistico, come riportato dalla scheda di paesaggio del PIT è così caratterizzato “da un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell’alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville (...) che formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza

godicili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle statali Cassia e Chiantigiana.”

All’interno dell’Atlante del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) il territorio viene diviso in UNITA’ DI PAESAGGIO, porzioni di territorio complesse articolate per morfologia, forme di uso del suolo, struttura insediativa, vegetazione....

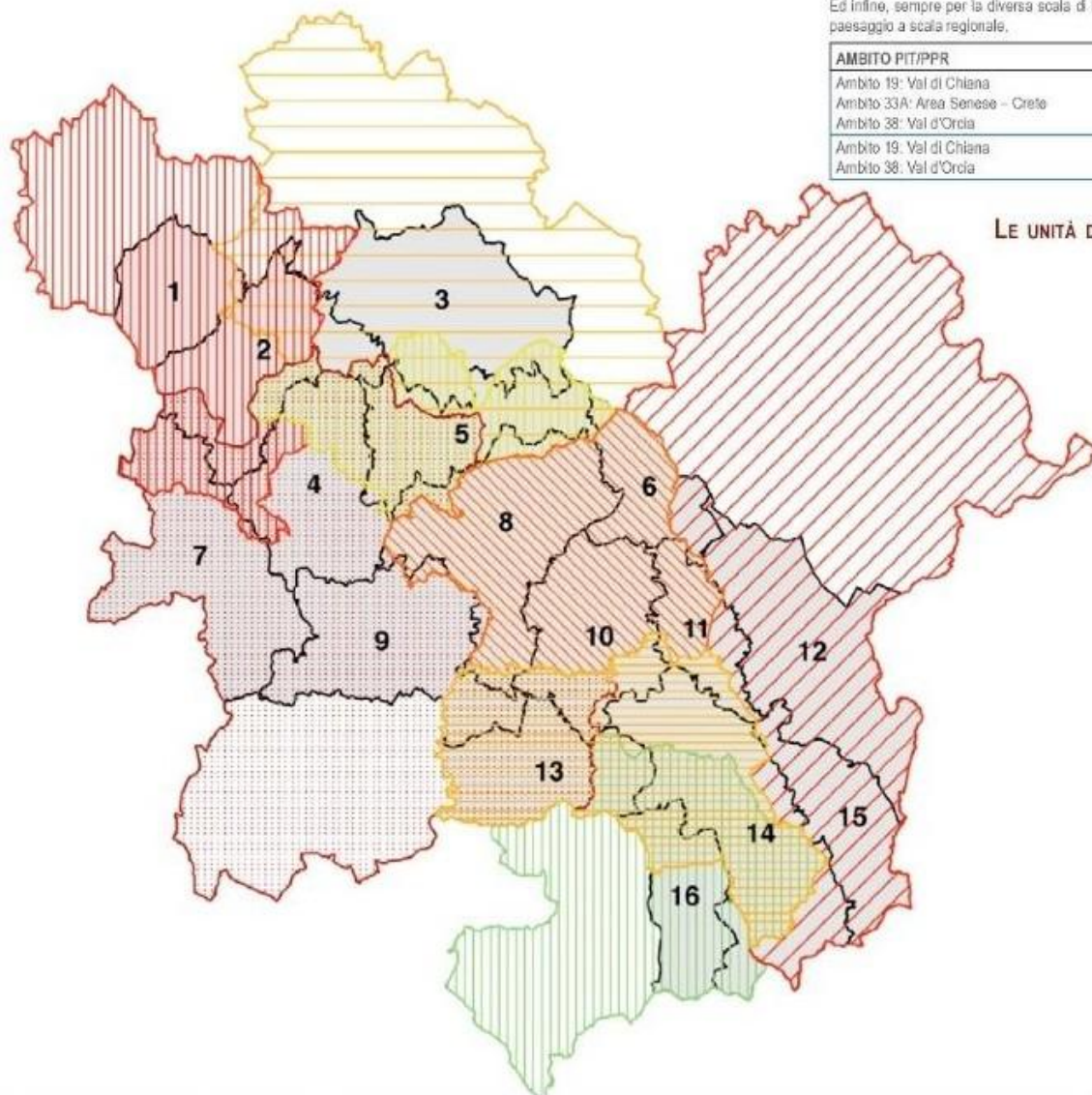
L’area di nostro interesse ricade nell’Unità 4 DELLA Montagnola Senese.



Ed infine, sempre per la diversa scala di lettura, porsi sia come specificazioni che come unità a cerniera dei più vasti ambiti di paesaggio a scala regionale.

AMBITO PIT/PPR	UNITÀ DI PAESAGGIO PTCP 2008
Ambito 19: Val di Chiana Ambito 33A: Area Senese - Crete Ambito 38: Val d'Orcia	11. Dorsale Sommersa
Ambito 19: Val di Chiana Ambito 38: Val d'Orcia	15. Monte Cetona

LE UNITÀ DI PAESAGGIO DELLA PROVINCIA DI SIENA IN RELAZIONE AGLI AMBITI PAESAGGISTICI DELLA REGIONE TOSCANA



1, 2, 3, ... Numero delle Unità di Paesaggio della Provincia di Siena

Ambiti paesaggistici PIT/PPR



Ambito n. 19- Val di Chiana



Ambito n. 31- Val d'Elsa



Ambito n. 32 - Chianti



Ambito n. 33a- Area senese-Crete



Ambito n. 33b- Area senese-Montagnaia e Valli del Merse



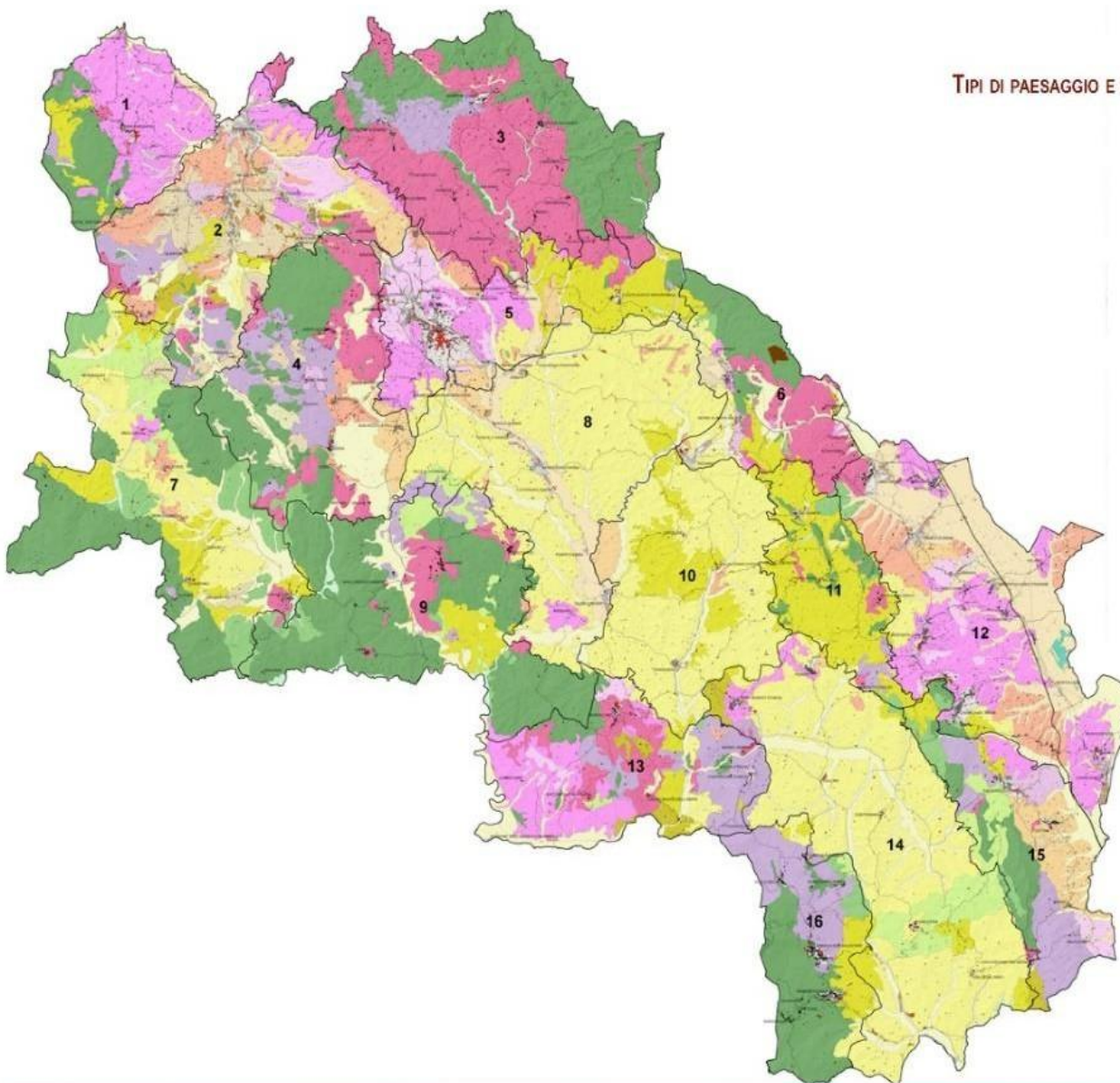
Ambito n. 33c- Area senese



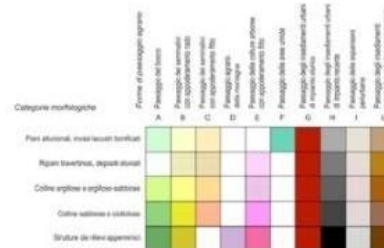
Ambito n. 37- Monte Amiata



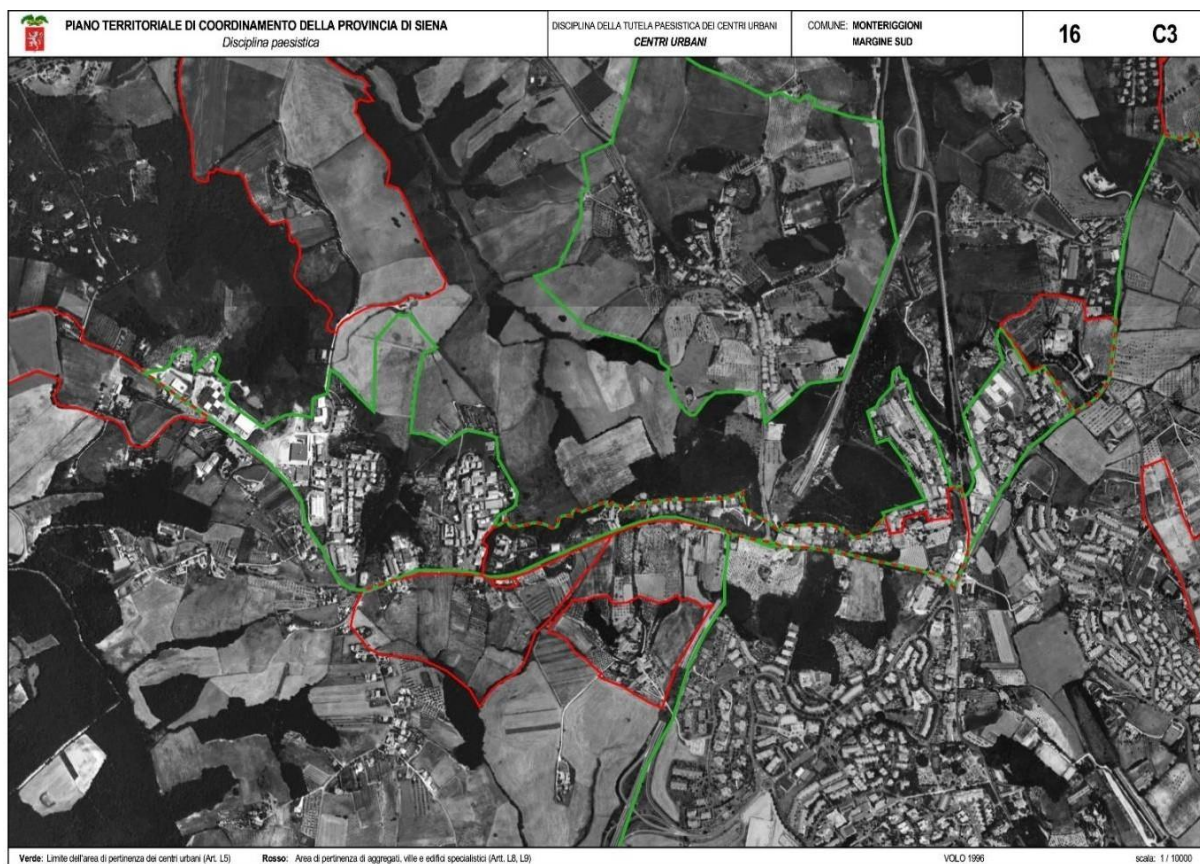
Ambito n. 38 - Val d'Orcia



TIPI DI PAESAGGIO E UNITÀ DI PAESAGGIO DELLA PROVINCIA DI SIENA

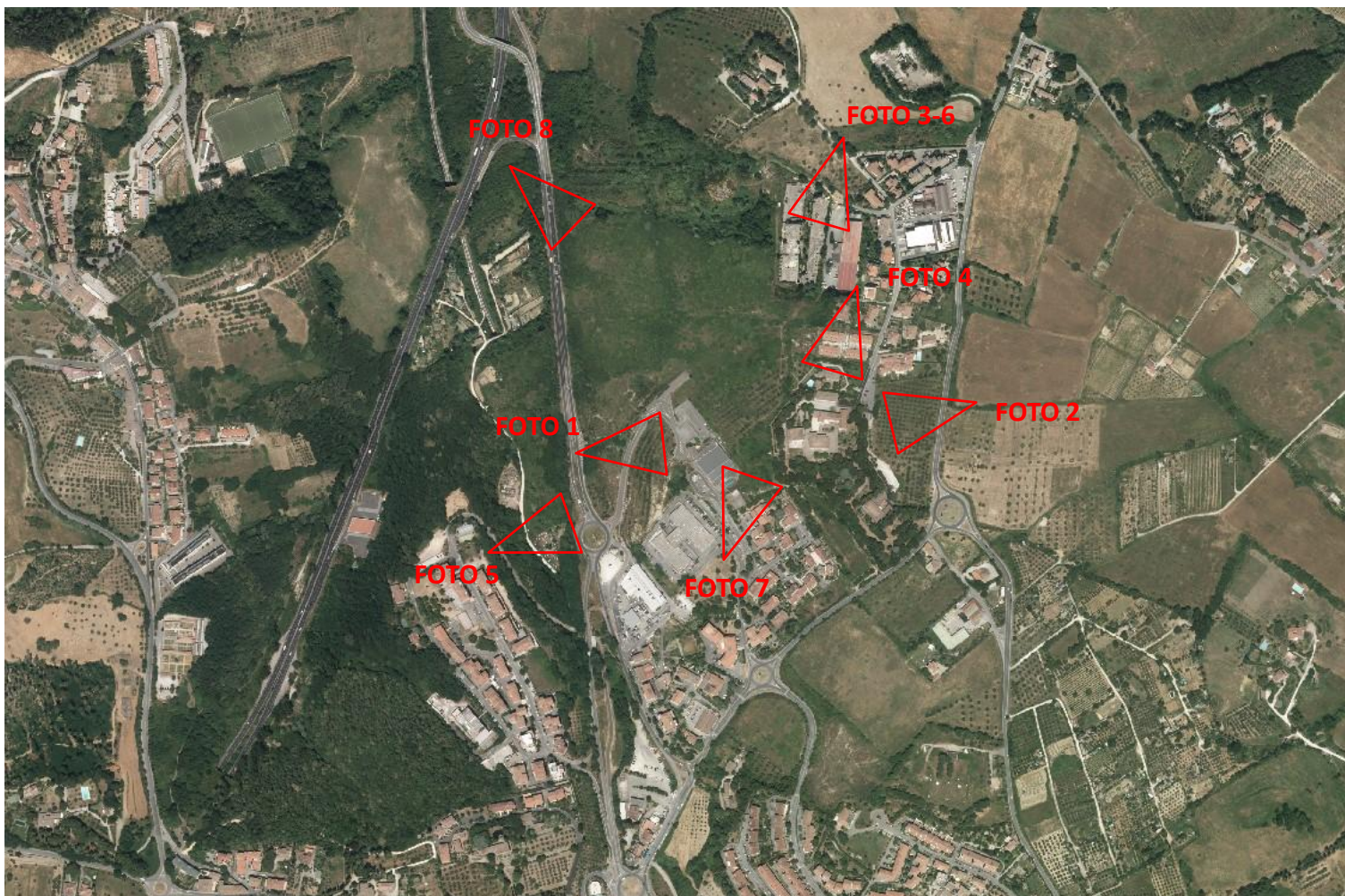


La frazione di Montearioso rientra tra le cosiddette frazioni maggiori che, assieme ai capoluoghi di comune costituiscono il sistema urbano provinciale. Nel Comune di Monteriggioni i centri individuati dal PTCP: Badesse, Belverde, S.Martino Castellina scalo, Quercegrossa (parte), S. Martino-Tognazza, 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.”



In verde il limite dell’area di pertinenza dei centri urbani (art.5), in rosso l’area di pertinenza degli aggregati, ville ed edifici specialistici.

2.2 Documentazione Fotografica



Individuazione punti di ripresa



FOTO 1_ Vista area intervento



FOTO 2_ Vista dal Seminario Pontificio



FOTO 3_ Vista dal complesso Rinfusola



FOTO 4_ Vista aerea da Via della Rinfusola



FOTO 5_ Vista da Belverde



FOTO 6_ Vista da Via della Rinfusola



FOTO 7_ Vista aerea

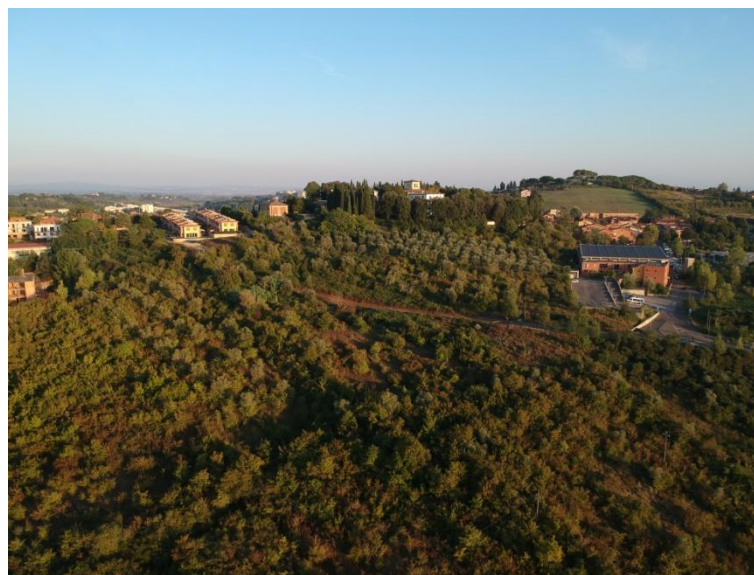


FOTO 8_ Vista aerea dallo svincolo Siena Nord



3 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". In esso 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:

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);

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;

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

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

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" (Art.31-Aree di trasformazione urbanistica TUn delle NTA).

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 come TU 25 – Località Montarioso; L'area in oggetto si trova al margine nord della frazione, in adiacenza ad un tessuto edilizio di recente formazione ed in posizione più valliva rispetto ad esso. Il terreno si presenta libero da piantumazioni e con una pendenza in direzione nord-ovest inizialmente più accentuata e poi più lieve.

Il progetto proposto e di seguito descritto, riprende integralmente quanto indicato nell'art.31 delle NTA relativo alle "Aree di trasformazione urbanistica (TU n)" e pertanto:

1. si tratta di un'area di espansione ;
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 650 mq.; la SUL massima prevista è pari a 830 mq; il volume massimo Vm mc. 2.250;
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 uno 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 BSA_Montarioso;
 15. nel comparto sono state reperite aree a standard urbanistici nella misura di 400 mq a parcheggio e di circa 1300 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. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione del tratto di strada di collegamento fra il palazzetto del Costone a sudovest e il costruendo albergo a nord-est con la cessione al Comune delle relative aree e delle opere di urbanizzazione primaria. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione di tale viabilità, almeno a livello di strada di cantiere e secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere sottoscritta apposita convenzione.
- Sotto è riportato l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento proposto.





L'intervento prevede la realizzazione di un edificio in linea a destinazione residenziale posto parallelamente alla strada interna di lottizzazione da realizzare. Il nuovo edificio si adagia sul terreno assecondandone l'andamento orografico separata dalla strada da una fascia di rispetto a verde privato e spazi pertinenziali a parcheggio; il complesso ha un andamento "a scala" a vari livelli questo per assecondare la natura del terreno e minimizzare l'impatto. Le tipologie adottate e consentite dal Piano Attuativo sono quelle in linea o a schiera per uno piano 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, verde privato e di alcuni percorsi pedonali.

Per quanto riguarda i percorsi carrabili il nuovo edificio residenziale predisporrà gli accessi carrabili ai parcheggi dalla strada di nuova realizzazione. L'accesso al parcheggio pubblico avverrà lungo strada. Nella parte a monte del fabbricato è previsto un verde privato e un percorso pedonale.

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 a verde privato sottostanti che sarà realizzato con materiali drenanti e pavimentazione architettonica.

Tutti gli appartamenti hanno ampie dotazioni di verde privato o, in alternativa, ampie terrazze al fine di garantire uno sviluppo abitativo con un buon livello qualitativo.

PARAMETRI URBANISTICI MASSIMI		
SUN	mq	650,00
SUL	mq	830,00
VOLUME	mc	2.250,00

PARAMETRI URBANISTICI PREVISIONALI DI PROGETTO		
SUN	mq	645,20
SUL	mq	762,30
VOLUME	mc	2.058,20

I parametri urbanistici dimensionali di progetto risultano da una previsione progettuale preliminare. Gli indici e i valori definitivi saranno verificati e valutati in fase di stesura del progetto definitivo-esecutivo in sede di richiesta del titolo edilizio



Nello schema proposto dal presente Piano Attuativo le misure minime a standard sono ampiamente rispettate come evidenziato dalla tabella che segue.

CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI Ab/Eq

$V_m 2250 \text{ mc} : 80 \text{ mc/Ab} = 28 \text{ Ab/Eq}$

CALCOLO DOTAZIONE MINIME D.M.1444

$28 \text{ Ab/Eq} \times 18 \text{ mq} = 504 \text{ mq Sup. Minima di Dotazioni}$

SUPERFICE PARCHEGGI D.M.1444

$2,5 \text{ Mq/Ab} \times 28 \text{ Ab/Eq} = 70 \text{ mq}$

considerando 12,5 mq/Posto Auto

$70 \text{ mq} : 12,5 \text{ mq/P} = 6 \text{ Posti Auto}$

CALCOLO SUPERFICI VERDE e SPAZI PUBBLICI/ATTREZZATI

$504 \text{ mq} - 70 \text{ mq/Parcheggi} = 434 \text{ mq Sup. Verde e Spazi Pubblici}$

VERIFICHE

Verde e Spazi Pubblici

Richiesti mq. 434 < Progetto mq. 602,80

Parcheggi

Richiesti mq.70 (equivalenti a n. 6 posti auto) < Progetto n. 9 posti auto

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.

Il verde pubblico e il verde privato nel loro insieme garantiscono che le superfici permeabili risultino in misura superiore al 25% 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.

3.1 Elementi per la verifica di compatibilità paesaggistica (livelli di intervisibilità 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.

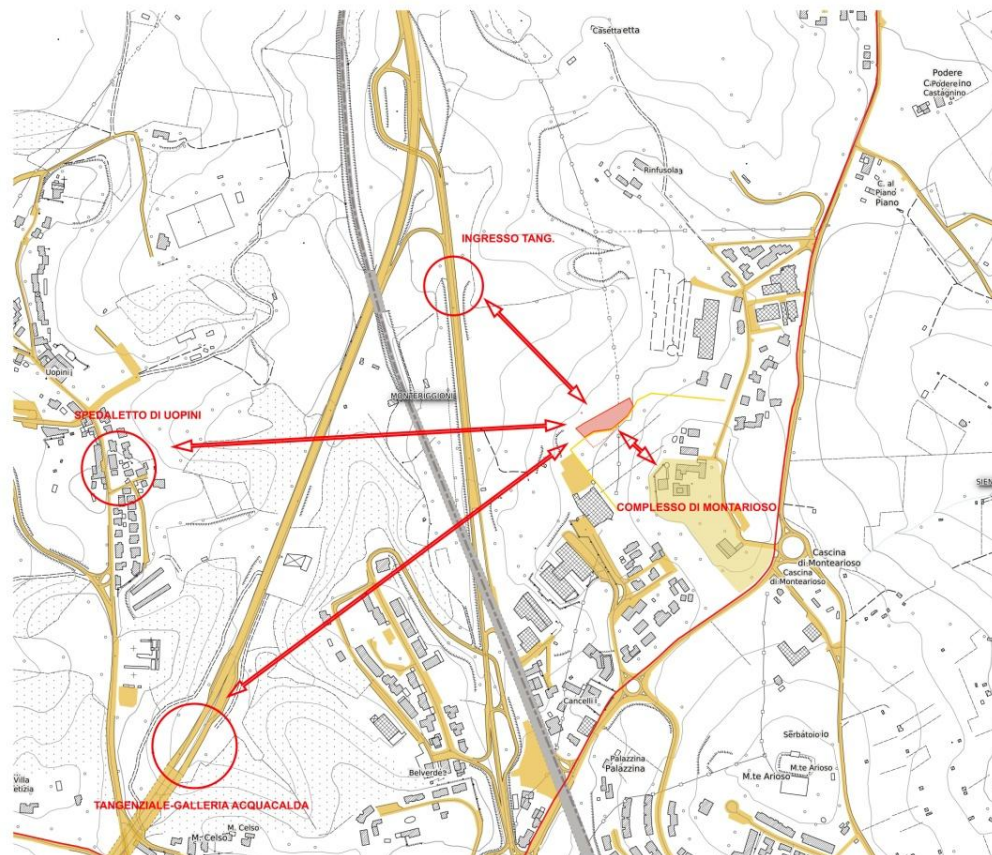
I tre elementi analizzati sono:

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

Intervisibilità con la superstrada Siena-Firenze

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.



Intervisibilità con la superstrada Siena-Firenze

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 Abbadia 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.

Dalla ripresa a fianco fatta all’imbocco della superstrada all’uscita Siena Nord si vede l’area d’intervento, ma di essa si ha soltanto una percezione parziale.



Vista dall'uscita Siena Nord



Intervisibilità con BSA Montarioso

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 100 metri dall'area di intervento, risultando visibile ma solo parzialmente essendo il lotto in una posizione più bassa. L'intervento in esame non altera le viste percettibili dalle due strade lasciando ampi margini di visibilità, in particolare, della struttura vegetazionale del parco e delle sommità (la torretta) del complesso.



Vista da muro di confine del Seminario-Villa Montarioso BSA verso il lotto d'intervento



Vista da Uopini Spedaletto BSA verso il lotto d'intervento

Intervisibilità con BSA Spedaletto di Uopini

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 fabbricato storico si trova ad una quota di circa 100 mt più alta dell'area d'intervento e quindi praticamente non visibile, come si evince dalla foto sopra in cui è visibile la Torretta della Villa Di Montarioso.

3.2 Fotoinserimento delle volumetrie di progetto

In virtù a quanto sopra descritto e alle scelte progettuali adottate riteniamo che l'impatto visivo dell'intervento sia compatibile con tutti gli strumenti urbanistici vigenti, come si dimostra anche dal fotoinserimento delle volumetrie di progetto nell'area di intervento. La presa fotografica su cui è stato realizzato è una ripresa dal drone ad una altezza di circa 20 sopra i tetti del complesso di Belverde. Nessun altro punto di vista ci consentiva una visione completa del comparto.





Come si evince dalla ripresa l'inserimento rimano completamente al di sotto del complesso di Montarioso. La percezione che si ha dall'area dell'intervento è soltanto la torretta della Villa Montarioso.



3.3 Opere di mitigazione

Il progetto di lottizzazione previsto non altera i caratteri del contesto paesaggistico in quanto completa la struttura urbana, migliorando la qualità dei servizi nell'ambito territoriale del Comparto, crea, inoltre, una continuità, un dialogo con il paesaggio circostante che acquisendo nuove valenze estetiche e ambientali dà vita ad un nuovo punto panoramico.

La mitigazione dell'impatto dell'intervento è direttamente correlata alla progettazione effettuata; ciò significa che nella scelta dei materiali utilizzati e degli elementi di arredo urbano è stato tenuto in considerazione il contesto paesaggistico nel quale sarebbe stato inserita l'opera. Gli interventi previsti dalla lottizzazione, si inseriscono perfettamente nel contesto paesaggistico, per cui, non vi sono effetti conseguenziali alla realizzazione.

Anche la tipologia edilizia di nuova previsione avrà volumetrie contenute e distribuite nel comparto in modo da non ostacolare la percezione degli scorci sul paesaggio rurale.

Sempre in relazione a tale percezione, il verde pubblico previsto, necessario a mitigare l'impatto visivo dell'intervento verso la vicina area di BSA è caratterizzato da alberature di mitigazione a basso fusto tali da non impedire la presenza del tessuto agrario circostante.

CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base dei risultati ottenuti dall'analisi preliminare nonché delle analisi paesaggistiche riportate nella presente relazione, si può concludere, a verifica della validità delle scelte progettuali, che non vi sono impatti rilevanti, e che comunque l'opera in progetto incide sul sistema ambientale, nel suo complesso, in misura molto modesta e tale da non arrecare alcuna sensibile alterazione delle preesistenti condizioni anche in ordine all'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale esaminato e descritto.

La lottizzazione in progetto, genera una serie di benefici per l'ambiente e per una migliore qualità della vita di quartiere, nonché per gli aspetti socio-economici, e complessivamente si può affermare che i pur minimi impatti negativi, derivanti dalla occupazione dell'area, sono certamente compensati dagli impatti positivi diretti ed indiretti determinati.

A tal proposito peraltro si evidenzia come l'intervento proposto si inserisce coerentemente nella pianificazione e programmazione urbanistica ed ambientale voluta dall'Amministrazione comunale, integrandosi pienamente nella strategia generale dello sviluppo sostenibile, presupposto imprescindibile per un collettivo miglioramento della qualità della vita.