



PIANO ATTUATIVO relativo alla progettazione dell'Area di Trasformazione Urbanistica TU 20
(art.31 delle NTA di RU) in Loc.San Martino

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Proprietà: MASSINI & GORI S.r.l.  **MASSINI & GORI**
COSTRUTTORI S.p.A.

Progettisti: ARCH.FIAMMA CATALDO & ARCH.ALBERTO PIERALLINI



Sommario

1. Inquadramento territoriale

2. Quadro normativo

1.1. Regolamento Urbanistico Vigente

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

1.3. Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)

3. I Vincoli

4. Documentazione fotografica

5. Il progetto

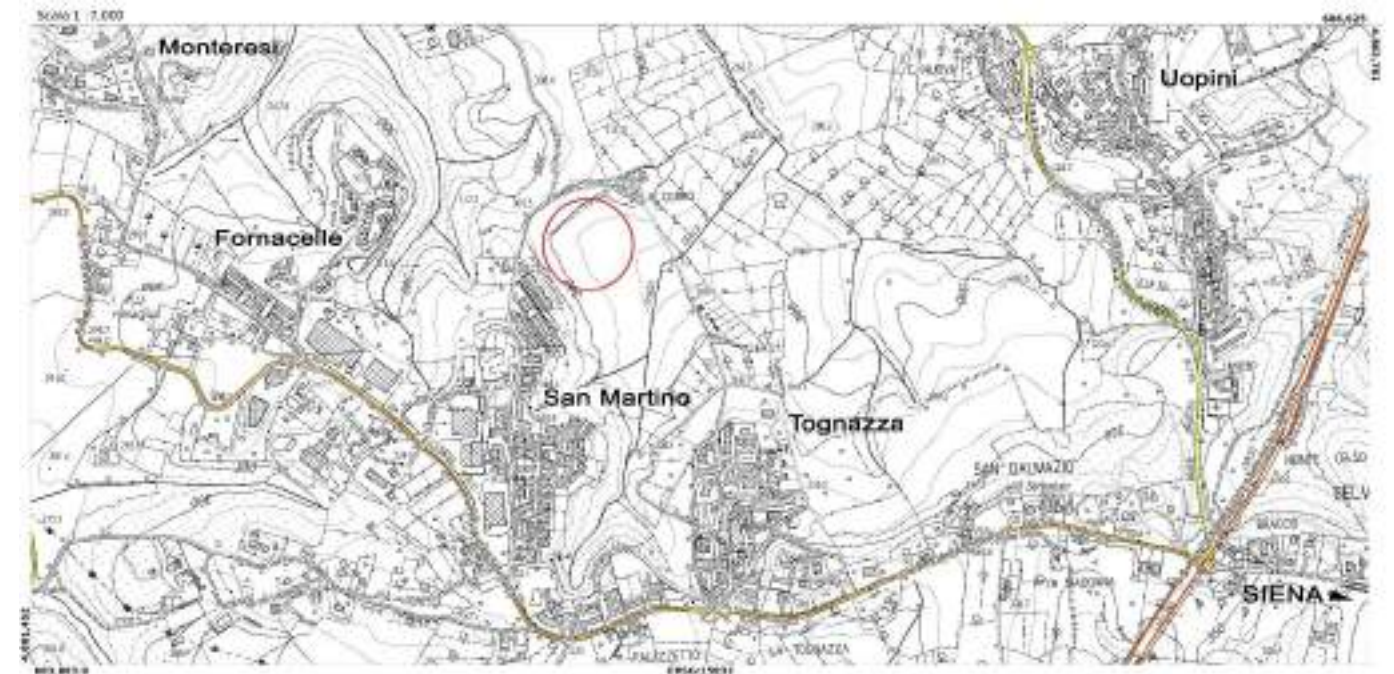
6. Verifica dei livelli di intervisibilità dell'intervento

7. Fotoinserimento delle volumetrie di progetto

1. Inquadramento territoriale

L'area in oggetto di Piano attuativo è un terreno libero da piantumazioni e con una pendenza in direzione nord-est inizialmente più accentuata e poi più lieve.

Esso si trova al margine nord della frazione di San Martino in adiacenza con un tessuto edilizio di recente formazione ed in posizione più valliva rispetto ad esso.



San Martino, insieme a Fornacelle, Monteresi e La Tognazza, fa parte di quel sistema urbanizzato della Cassia, in prossimità di Siena, organizzato per nuclei e aggregati distinti di recente formazione, localizzati in parte sul crinale principale della Cassia, e, in parte, su crinali secondari che si staccano, a pettine, da quello principale. Esso è il centro più consistente con un'articolazione accettabile tra le varie zone e funzioni.

Ha un carattere misto residenziale, commerciale e produttivo con scarsa presenza di servizi, con intreccio caotico di funzioni e di tipologie edilizie disparate, di bassa qualità urbana e architettonica.

I valori naturalistici, storico-culturali sono assai limitati: del tutto assenti quelli storico-architettonici; limitati a qualche boschetto quelli naturalistici; di grande valenza, dati i siti elevati dell'edificato, le visuali paesistiche verso l'intorno.

Per quanto riguarda la viabilità, dato il modello insediativo basato sulla Cassia come percorso matrice, dalla quale si staccano i percorsi di impianto edilizio, le condizioni della mobilità sono sfavorevoli. Ci sono stati degli interventi di miglioramento come per esempio il sistema di rotatorie lungo la S.R. 2 Cassia.

Nella frazione di San Martino l'intervento di previsione più importante è il collegamento viario fra la zona di espansione della lottizzazione Fornacelle (TU 13) fino a Via del Pozzo e da qui fino alla Località Uopini ad intersecarsi sulla bretella della provinciale esistente.

Il secondo in ordine di importanza è il potenziamento della viabilità intorno al plesso scolastico e area sportiva di San Martino fra Via del Pozzo e Via delle Nazioni Unite.

2. Quadro normativo

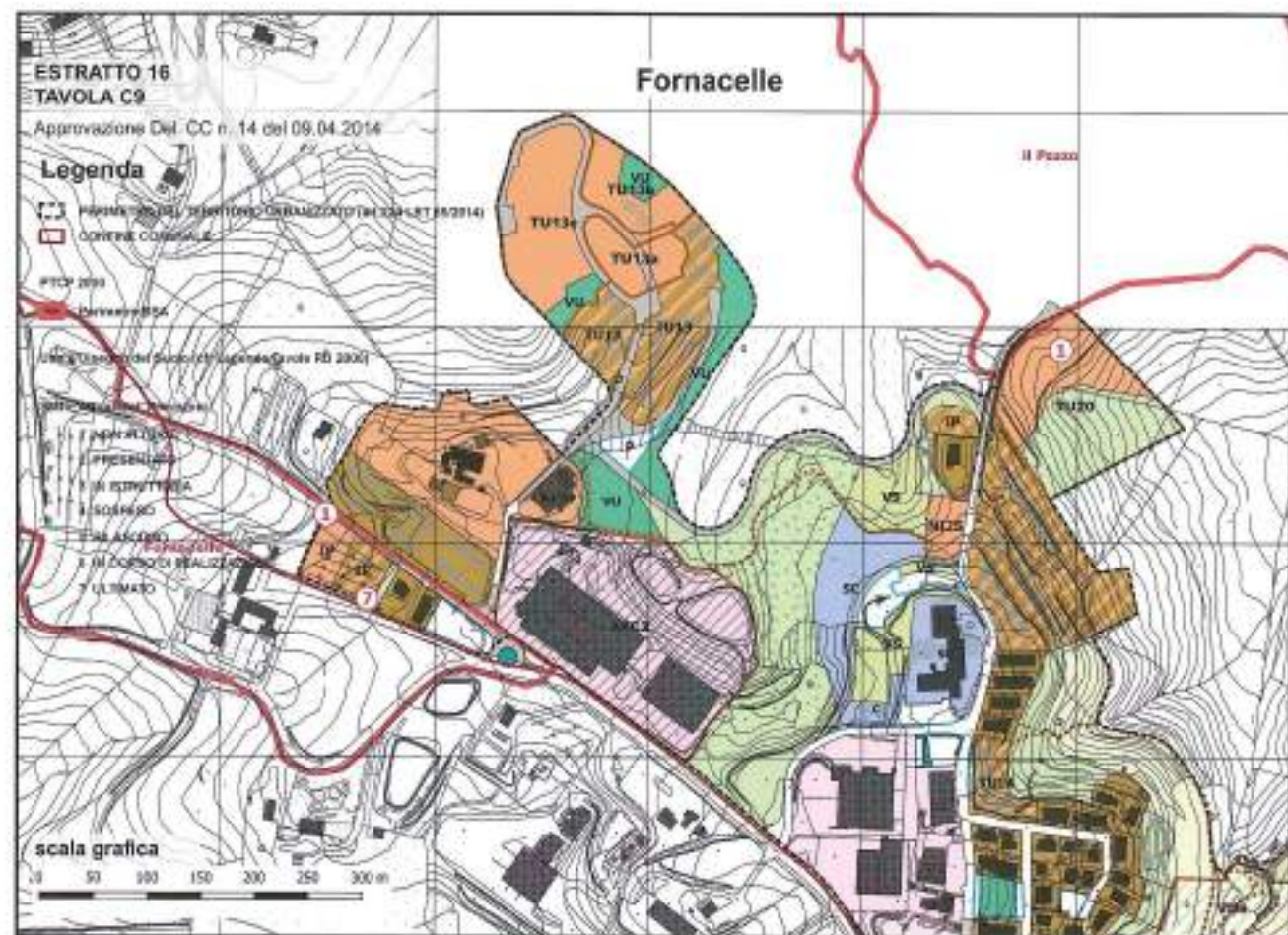
1.1. Il Regolamento Urbanistico Vigente

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**.



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 TU20 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.

Per l'Area TU 20 – Località S.Martino, coerentemente con l'*art. 55 – U.T.O.E.: Centri del Sistema Urbano Provinciale di P.S.*, l'obiettivo è quello di prevedere una moderata espansione dell'edificato della frazione che consenta uno sviluppo abitativo funzionale al mantenimento dei servizi essenziali per una buona qualità della

vita. L'intervento a basso impatto paesaggistico, dovrà architettonicamente riconfigurare il fronte costruito esistente che risulta in contrasto con la frazione."

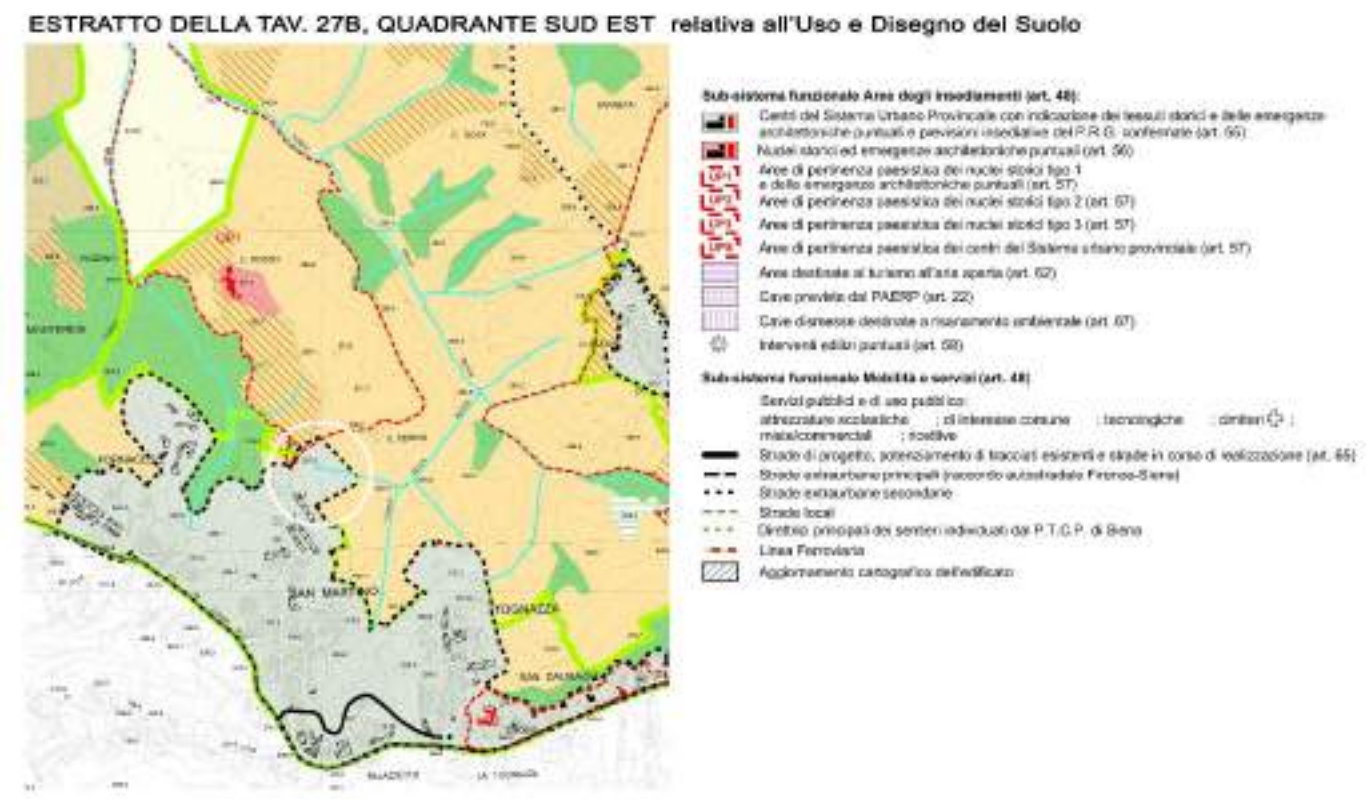


La norma, oltre a richiedere che la nuova edificazione si relazioni al PEEP di San Martino, precisa che la progettazione dell'area dovrà tenere conto degli allineamenti con il tessuto esistente

Nella norma tecnica si dice che l'intervento prevede la redazione di un Piano Attuativo ma *"con le prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP."* Visto che nella tavola 27B di Piano Strutturale l'area in oggetto risulta essere al di fuori dell'area di pertinenza del BSA, abbiamo chiesto chiarimenti al responsabile tecnico del Comune di Monteriggioni tramite PEC (prot.9496 del 03.06.2022).

Con nota scritta (prot. N.0012087/2022), la Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e attività produttive, l'arch.Valeria Capitani, previa verifica con il Servizio di Pianificazione Territoriale della Provincia di Siena, ci ha confermato l'esclusione dell'area del TU20 dall'area di pertinenza del BSA scheda n.056V- Pozzo specificando quindi che il Piano Attuativo dell'area 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.

Quanto sopra scritto risulta evidente dall’estratto della tavola 27B di Piano riportato di seguito.



Le tipologie edilizie da prevedere sono quella in linea e quelle a schiera con i seguenti parametri urbanistici:

SUN	SUL	V	n. max dei piani
2.800 mq	3.220 mq	9.660 mc	3 fuori terra oltre ai garage interrati

L’intervento a carico dei lottizzanti è subordinato a due prescrizioni:

- La progettazione di massima della strada a doppio senso di marcia di collegamento con Fornacelle
- La progettazione e realizzazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a via delle Nazioni Unite.

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.

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 esse-re 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 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.

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: (...)

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

Il PTCP tramite l’Atlante dei paesaggi della Provincia di Siena raccoglie in maniera sistematica informazioni e contenuti dei vari sistemi di paesaggio presenti inerenti la struttura, la visibilità e i processi di trasformazione, al fine di elaborare la diagnosi e fornire la successiva fase propositiva. Di fatto fornisce degli indirizzi utilizzabili sia al livello di pianificazione che di progettazione locale.

Nell’Atlante il territorio viene diviso in UNITA’ DI PAESAGGIO, porzioni di territorio complesse articolate per morfologia, forme di uso del suolo, struttura insediativa, vegetazione....

Le unità risultano pertanto il principale soggetto di riferimento per la gestione del paesaggio stesso finalizzato ad individuare strategie, azioni e indirizzi per la gestione, conservazione, riqualificazione, valorizzazione del paesaggio.

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

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 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).

L’area di intervento è collocata ai margini dell’area di pertinenza del **BSA scheda n.056V- Pozzo**.

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.

1. REGIONI

- 1. Valle d'Aosta
- 2. Piemonte
- 3. Liguria
- 4. Lombardia
- 5. Trentino-Alto Adige
- 6. Veneto
- 7. Friuli-Venezia Giulia
- 8. Emilia-Romagna
- 9. Toscana
- 10. Marche
- 11. Umbria
- 12. Lazio
- 13. Abruzzo
- 14. Molise
- 15. Basilicata
- 16. Puglia
- 17. Campania
- 18. Basilicata
- 19. Calabria
- 20. Sicilia
- 21. Sardegna

2. PROVINCE

- 1. Valle d'Aosta
- 2. Aosta
- 3. Cuneo
- 4. Ivrea
- 5. Biella
- 6. Verbania
- 7. Novara
- 8. Intra
- 9. Verbania
- 10. Aosta
- 11. Cuneo
- 12. Ivrea
- 13. Biella
- 14. Verbania
- 15. Novara
- 16. Intra
- 17. Verbania
- 18. Aosta
- 19. Cuneo
- 20. Ivrea
- 21. Biella
- 22. Verbania
- 23. Novara
- 24. Intra
- 25. Verbania
- 26. Aosta
- 27. Cuneo
- 28. Ivrea
- 29. Biella
- 30. Verbania
- 31. Novara
- 32. Intra
- 33. Verbania
- 34. Aosta
- 35. Cuneo
- 36. Ivrea
- 37. Biella
- 38. Verbania
- 39. Novara
- 40. Intra
- 41. Verbania
- 42. Aosta
- 43. Cuneo
- 44. Ivrea
- 45. Biella
- 46. Verbania
- 47. Novara
- 48. Intra
- 49. Verbania
- 50. Aosta
- 51. Cuneo
- 52. Ivrea
- 53. Biella
- 54. Verbania
- 55. Novara
- 56. Intra
- 57. Verbania
- 58. Aosta
- 59. Cuneo
- 60. Ivrea
- 61. Biella
- 62. Verbania
- 63. Novara
- 64. Intra
- 65. Verbania
- 66. Aosta
- 67. Cuneo
- 68. Ivrea
- 69. Biella
- 70. Verbania
- 71. Novara
- 72. Intra
- 73. Verbania
- 74. Aosta
- 75. Cuneo
- 76. Ivrea
- 77. Biella
- 78. Verbania
- 79. Novara
- 80. Intra
- 81. Verbania
- 82. Aosta
- 83. Cuneo
- 84. Ivrea
- 85. Biella
- 86. Verbania
- 87. Novara
- 88. Intra
- 89. Verbania
- 90. Aosta
- 91. Cuneo
- 92. Ivrea
- 93. Biella
- 94. Verbania
- 95. Novara
- 96. Intra
- 97. Verbania
- 98. Aosta
- 99. Cuneo
- 100. Ivrea
- 101. Biella
- 102. Verbania
- 103. Novara
- 104. Intra
- 105. Verbania
- 106. Aosta
- 107. Cuneo
- 108. Ivrea
- 109. Biella
- 110. Verbania
- 111. Novara
- 112. Intra
- 113. Verbania
- 114. Aosta
- 115. Cuneo
- 116. Ivrea
- 117. Biella
- 118. Verbania
- 119. Novara
- 120. Intra
- 121. Verbania
- 122. Aosta
- 123. Cuneo
- 124. Ivrea
- 125. Biella
- 126. Verbania
- 127. Novara
- 128. Intra
- 129. Verbania
- 130. Aosta
- 131. Cuneo
- 132. Ivrea
- 133. Biella
- 134. Verbania
- 135. Novara
- 136. Intra
- 137. Verbania
- 138. Aosta
- 139. Cuneo
- 140. Ivrea
- 141. Biella
- 142. Verbania
- 143. Novara
- 144. Intra
- 145. Verbania
- 146. Aosta
- 147. Cuneo
- 148. Ivrea
- 149. Biella
- 150. Verbania
- 151. Novara
- 152. Intra
- 153. Verbania
- 154. Aosta
- 155. Cuneo
- 156. Ivrea
- 157. Biella
- 158. Verbania
- 159. Novara
- 160. Intra
- 161. Verbania
- 162. Aosta
- 163. Cuneo
- 164. Ivrea
- 165. Biella
- 166. Verbania
- 167. Novara
- 168. Intra
- 169. Verbania
- 170. Aosta
- 171. Cuneo
- 172. Ivrea
- 173. Biella
- 174. Verbania
- 175. Novara
- 176. Intra
- 177. Verbania
- 178. Aosta
- 179. Cuneo
- 180. Ivrea
- 181. Biella
- 182. Verbania
- 183. Novara
- 184. Intra
- 185. Verbania
- 186. Aosta
- 187. Cuneo
- 188. Ivrea
- 189. Biella
- 190. Verbania
- 191. Novara
- 192. Intra
- 193. Verbania
- 194. Aosta
- 195. Cuneo
- 196. Ivrea
- 197. Biella
- 198. Verbania
- 199. Novara
- 200. Intra
- 201. Verbania
- 202. Aosta
- 203. Cuneo
- 204. Ivrea
- 205. Biella
- 206. Verbania
- 207. Novara
- 208. Intra
- 209. Verbania
- 210. Aosta
- 211. Cuneo
- 212. Ivrea
- 213. Biella
- 214. Verbania
- 215. Novara
- 216. Intra
- 217. Verbania
- 218. Aosta
- 219. Cuneo
- 220. Ivrea
- 221. Biella
- 222. Verbania
- 223. Novara
- 224. Intra
- 225. Verbania
- 226. Aosta
- 227. Cuneo
- 228. Ivrea
- 229. Biella
- 230. Verbania
- 231. Novara
- 232. Intra
- 233. Verbania
- 234. Aosta
- 235. Cuneo
- 236. Ivrea
- 237. Biella
- 238. Verbania
- 239. Novara
- 240. Intra
- 241. Verbania
- 242. Aosta
- 243. Cuneo
- 244. Ivrea
- 245. Biella
- 246. Verbania
- 247. Novara
- 248. Intra
- 249. Verbania
- 250. Aosta
- 251. Cuneo
- 252. Ivrea
- 253. Biella
- 254. Verbania
- 255. Novara
- 256. Intra
- 257. Verbania
- 258. Aosta
- 259. Cuneo
- 260. Ivrea
- 261. Biella
- 262. Verbania
- 263. Novara
- 264. Intra
- 265. Verbania
- 266. Aosta
- 267. Cuneo
- 268. Ivrea
- 269. Biella
- 270. Verbania
- 271. Novara
- 272. Intra
- 273. Verbania
- 274. Aosta
- 275. Cuneo
- 276. Ivrea
- 277. Biella
- 278. Verbania
- 279. Novara
- 280. Intra
- 281. Verbania
- 282. Aosta
- 283. Cuneo
- 284. Ivrea
- 285. Biella
- 286. Verbania
- 287. Novara
- 288. Intra
- 289. Verbania
- 290. Aosta
- 291. Cuneo
- 292. Ivrea
- 293. Biella
- 294. Verbania
- 295. Novara
- 296. Intra
- 297. Verbania
- 298. Aosta
- 299. Cuneo
- 300. Ivrea
- 301. Biella
- 302. Verbania
- 303. Novara
- 304. Intra
- 305. Verbania
- 306. Aosta
- 307. Cuneo
- 308. Ivrea
- 309. Biella
- 310. Verbania
- 311. Novara
- 312. Intra
- 313. Verbania
- 314. Aosta
- 315. Cuneo
- 316. Ivrea
- 31

La frazione di San Martino e tutto il Comune di Monteriggioni ricade nell’AMBITO 14, Colline di Siena, interessato dalla disciplina diretta di tutela ai sensi della Parte III del Codice con D.M. 04/03/1966 – GU56/1996.

Tale disciplina è analizzata e normata nelle SCHEDA SINOTTICA specifica del vincolo, nella quale si riportano:

- a. gli obiettivi con valore di indirizzo finalizzati a garantire la coerenza degli interventi di completamento al fine di non compromettere ulteriormente la struttura storica.
- b. le direttive a cui 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, devono provvedere.
- c. le prescrizioni



Regione Toscana

SEZIONE 4

art.126
D.Lgs. n.
42/2004

disciplina degli insediati e delle aree di notevole interesse pubblico



Ministero
dei Beni e delle
Attività Culturali
e del Turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Scoperta/definizione rappresentazione	D.M. o G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologie art. 136 D. Lgs. 42/04			
100253	0808	000253/01	D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1996	SI	Monteriggioni	182,26	14 Colline di Siena	a	b	c	d
denominazione		Le zone situate nel territorio del Comune di Monteriggioni (Siena) delle Tognozze e Fontebassi.									
motivazione		1. Le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituiscono un carattere tipico, unico del paesaggio sommerso da elementi architettonici, vegetazionali, delle verdi colture, partecipe delle massicce scure dei cipressi, dei nuclei storici e delle antiche ville, formano una serie di quadri notevoli di notevole bellezza, caratterizzati da formose parti di vista armoniosi al pubblico ed in particolare dalle statue Coscia e Chiantigiana.									

Al punto 3 della SEZIONE C della nostra scheda si analizza la struttura antropica del paesaggio definendo gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

Obiettivi

3.a.3.
Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (pievi, abbazie, castelli, edifici specialistici) ivi inclusi gli aggregati urbani e/o rurali.

3.a.4.
Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) del sistema insediativo storico (urbano e rurale).

3.a.5. Garantire la coerenza degli interventi di completamento al fine di non compromettere ulteriormente la struttura storica insediativa di alto promontorio.

3.a.6. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, (con particolare riferimento ai muri a secco che delimitano le carreggiate che tendono a qualificare l’identità e la riconoscibilità dei percorsi).

3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l’insediamento storico, in particolare di crinale.

3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso di valore storico tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.

Direttive correlate

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, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.

3.b.3.

Riconoscere la struttura insediativa storica di crinale, in particolare legata alla Via Cassia e alla Via Chiantigiana, i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e la rilevanza visiva e identitaria nel contesto paesaggistico con particolare attenzione alla gerarchia dei centri urbani maggiori e minori, nelle loro interrelazioni e nel rapporto figurativo con il territorio aperto.

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

- 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;
- assicurare 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;
- a riconoscere l’assetto delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) del sistema insediativo nel suo complesso, urbano e rurale, di impianto storico;
- orientare le trasformazioni verso la riconoscibilità delle relazioni del sistema insediativo di impianto storico comprensivi dei rapporti tra città e campagna e tra centri, nuclei, complessi, aggregati, ecc., storici.

3.b.5. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio conterminare;
- gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche) e le destinazioni d'uso con essi compatibili;
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, e ad eventuali elementi di disturbo delle visuali del paesaggio sia di crinale sia di fondovalle;
- i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.

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

- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l’integrità morfologica ed estetico-percettiva, la qualità visiva dei paesaggi di crinale;
- evitare lo sfrangiamento e la dispersione di tessuti urbanizzati attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;
- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l’aggregato storico;
- prevedere interventi di riqualificazione sia del tessuti residenziali, sia produttivi al fine di migliorarne l’impatto estetico-paesaggistico, assicurando il mantenimento delle aree ancora libere presenti,
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali in edificati esistenti;
- garantire qualità insediativa anche attraverso un’articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;
- migliorare la transazione tra paesaggio urbano e territorio aperto;
- evitare che le nuove espansioni erodano l’integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore;

- garantire che eventuali nuovi tracciati viari siano modellati sulla morfologia dei suoli e assicurino la continuità visiva dei crinali.

3.b.7. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;

- 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.

- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

3.b.9. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:

- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);

- le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;

- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico percettivo che su quello funzionale;

- gli assetti colturali.

3.b.10. Riconoscere, all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.

3.b.11. Individuare:

- le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico).

- le formazioni forestali di origine artificiali realizzate su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.

3.b.12. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.

3.b.13. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;

- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);

- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano;

- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villafattoria) 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;

- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

Prescrizioni

Per gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi completamenti edilizi si fa riferimento al punto 3.c.5.

3.c.5. Essi 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 con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

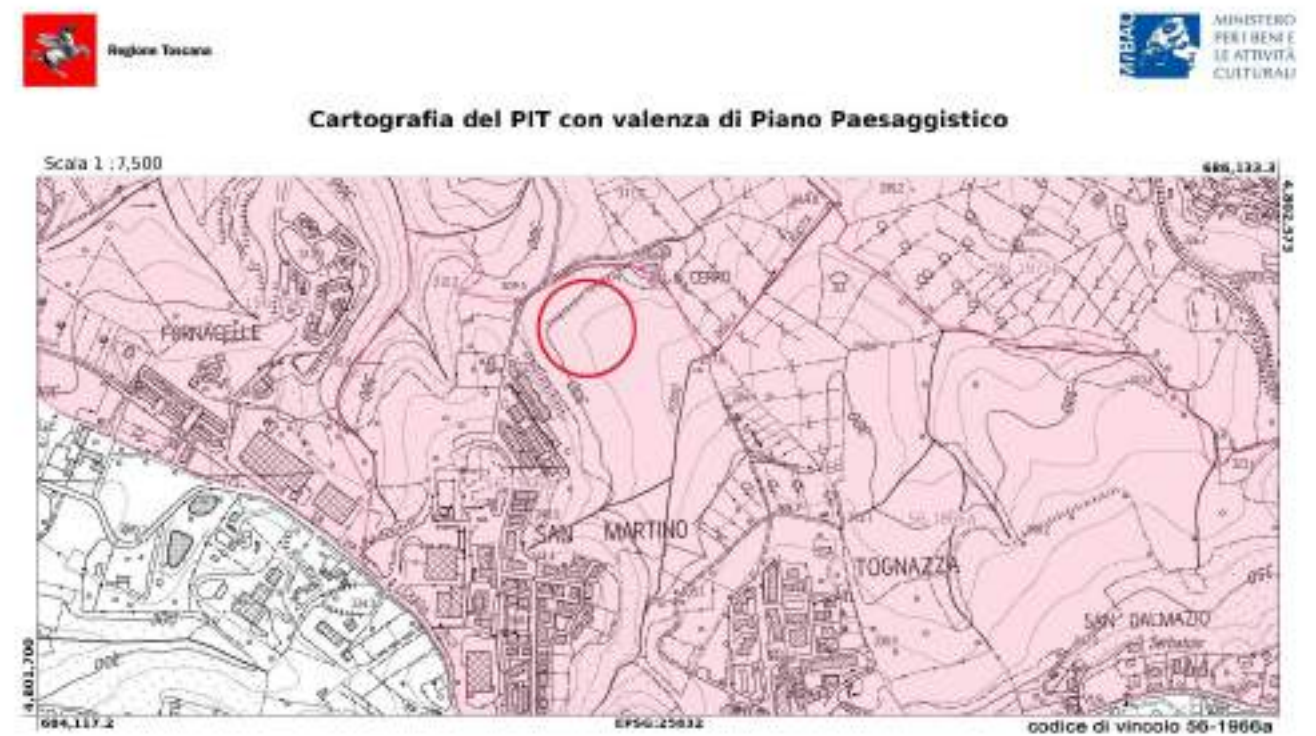
- siano coerenti con i caratteri morfologici del paesaggio,

- 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. I vincoli

L'area è sottoposta al solo **vincolo paesaggistico** (D. Lgs.42/2004; codice di vincolo: 56-1966a – ZONE DELLA TOGNAZZA E FONTEBECCI IN COMUNE DI MONTERIGGIONI). Si tratta di zone con notevole interesse pubblico; “costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi delle antiche ville, formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza (...)” godibili da diversi punti di vista e accessibili al pubblico.



L'area non è sottoposta a **vincolo archeologico**. Ciò nonostante nella precedente proposta era stato evidenziata la presenza di numerose e importanti testimonianze archeologiche nel territorio del Comune di Monteriggioni nel Verbale della Conferenza dei Servizi (Prot.8093 del 17.05.2023) .

Per questo l'intervento del comparto TU20 sarà sottoposto alla procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 25 del D.Lgs.50/2016, con trasmissione del piano di indagini archeologiche preventive elaborato da un professionista archeologo qualificato e comprensivo di localizzazione di indagini geofisiche e/o scavi stratigrafici esaustivi. Come confermato anche dal responsabile per la parte Archeologica, il funzionario archeologo dott. Enrico Maria Giuffrè, durante l'incontro del 22.05.2023 presso gli uffici della S.A.B.A.P. di Siena, Grosseto e Arezzo , tali verifiche verranno effettuate e trasmesse preventivamente al rilascio dei permessi a costruire.

4. Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3

5. 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:

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" (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 20** – Località San Martino; 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-est inizialmente più accentuata e poi più lieve.

Il progetto proposto e di seguito descritto, riprende integralmente quanto indicato nell'art.31 delle NTA (c.4, c.5) relativo alle "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 2.800 mq.; la SUL massima prevista è pari a 3.220 mq; il volume massimo Vm mc. 9.660;
6. Il numero di piani massimo è 3 fuori terra oltre a garage interrati
7. 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.
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 dei lotti edificabile;
13. dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento al successivo punto 9) sono da rispettare come limite massimo dell'edificabilità ammessa sia i parametri SUN e SUL che il parametro del volume Vm.
14. è previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo;
15. nel comparto sono state reperite aree a standard urbanistici nella misura di 785,50 mq a parcheggio e di 1.089 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.

Di seguito è riportato l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento proposto.



L'intervento prevede la suddivisione del comparto TU20 in 2 lotti. In ognuno di questi sono previsti edifici a destinazione residenziale che seguono l'allineamento e l'orientamento del tessuto urbano limitrofo

disponendosi in posizione ortogonale al tracciato stradale esistente di Via del Pozzo. Questa scelta favorisce il mantenimento dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).

L’ubicazione e la dislocazione dei nuovi volumi è stata organizzata in continuità con la matrice insediativa limitrofa secondo un orientamento a chiusura del margine.



Ognuno dei due lotti è servito da una viabilità privata, a doppio senso di marcia a cui si accede dalla strada pubblica di Via del Pozzo, la cui pendenza è inferiore al 10% e il cui tracciato è stato adeguato ai requisiti dimensionali di legge. Per far questo è stato necessario allargare la sede stradale di Via del Pozzo verso l’area del lotto TU20. Dalla “nuova Via del Pozzo”, partono le due arterie private di distribuzione ai lotti. Nel primo tratto di quella a nord est, in un’area compresa tra il lotto 2 e Via del Pozzo, sono stati posizionati i parcheggi pubblici (DM 1444/68). Quelli privati sono per il lotto 1 al piano interrato dell’edificio in linea; a raso e lungo la strada invece, quelli del lotto 2 a servizio delle schiere. Le tipologie adottate sono quelle indicate nella NTA di riferimento: in linea nel lotto 1, a schiera nel lotto 2. La linea prevede tre piani fuori terra per gli appartamenti oltre al piano interrato per il garage. Le schiere invece si sviluppano su due piani fuori terra con la cantina interrata accessibile dall’esterno ed hanno i posti auto pertinenziali esterni (2 per alloggio). Come già scritto la frazione di San Martino si presenta come un intreccio caotico di funzioni e di tipologie edilizie disparate, di bassa qualità urbana e architettonica. Nella composizione dei volumi abbiamo cercato di ricucire questo tessuto, cercando di mantenere una coerenza con l’edificato esistente e privilegiando il contenimento delle cubature, scomponendo il più possibile la volumetria prevista dalla Norma Tecnica. Il volume di progetto in effetti risulta essere molto inferiore rispetto a quello indicato dalla norma del RU. Rispetto alle stecche residenziali poste sul limite est del TU20, planimetricamente molto compatte, imponenti in relazione all’edificato circostante che comunque presenta caratteri caotici e di bassa qualità urbana e architettonica, gli edifici di nuova previsione avranno volumetrie più contenute e più “scomposte” in modo da non ostacolare la percezione degli scorci sul paesaggio rurale. Per favorire l’inserimento nel contesto paesaggistico è stata prestata molta cura e attenzione alle dotazioni di verde. Tutti i fabbricati infatti sono

circondati da grandi aree a giardino garantendo una qualità abitativa di grande livello. In particolare gli appartamenti hanno tutti ampie dotazioni di verde privato o, in alternativa, ampie terrazze. Il verde pubblico e il verde privato nel loro insieme verificano ampiamente la permeabilità del suolo in misura superiore al 25% dell’intera superficie del comparto. La verifica puntuale di tale rapporto, come previsto dalle NTA del Piano Attuativo, verrà comunque effettuata e dimostrata in sede di presentazione della richiesta di permesso a costruire.

PARAMETRI URBANISTICI MASSIMI			
SUN	mq	2.800,00	
SUL	mq	3.220,00	
VOLUME	mc	9.660,00	
PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO			
SUN	mq	2.797,40	
SUL	mq	3.112,50	
VOLUME	mc	9.337,50	

Il Piano contiene e riporta il progetto di massima delle opere d’urbanizzazione primaria e secondaria. Oltre all’allargamento della strada pubblica di Via del Pozzo per l’accesso ai lotti e ai parcheggi pubblici, sono state individuate le aree destinate a verde pubblico e a verde attrezzato, oltre ai percorsi pedonali. Il verde pubblico è previsto sul confine est del comparto in modo da renderlo più facilmente accessibile a tutto il quartiere. Vi si accede da un tracciato pedonale che corre in quota nella fascia lungo sottostante gli edifici in linea esistenti ed è caratterizzato da alberature di mitigazione a basso fusto così come lungo Via del Pozzo, in modo da non impedire la percezione del tessuto agrario circostante.

Oltre quest’area è stata prevista una zona da dedicare agli orti periurbani (art.40 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente). In essi è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio secondo le modalità indicate nella Norma di riferimento.

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

STANDARD URBANISTICI RICHIESTI			
Calcolo abitanti di progetto			
VOLUME MASSIMO		9660 mc	
volume /abitante		80 mc/ab	
SUL MASSIMA		3220 mq	
Sup. Lorda / abitante		25 mq/ab	
n° abitanti di progetto		129	
VERDE MIN. da D.M. 1444/68	9 mq/ab	1161,00	
PARCHEGGI MIN. da D.M. 1444/68	2,5 mq/ab	322,50	
STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO			
		MQ	
PARCHEGGI da D.M. 1444/68		418,00	
VERDE da D.M. 1444/68		1586,00	
STRADE E MARCIAPIEDI		1250,00	



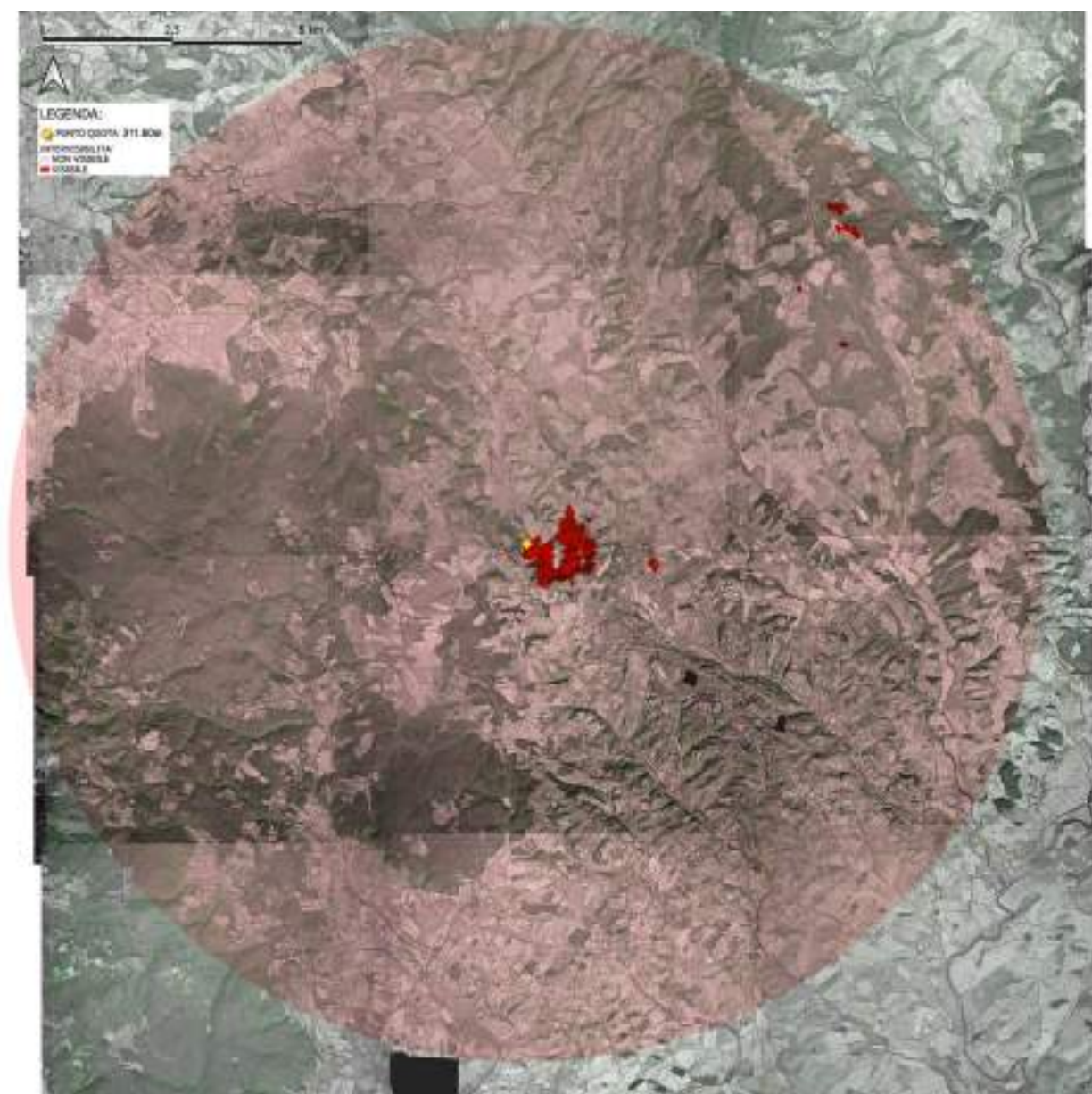
Le superfici sopra riportate sono indicative e servono solo a dimostrare che con lo schema proposto è possibile rispettare le superfici minime previste dal RU.

6. Verifica dei livelli di intervisibilità dell'intervento

Come già detto, l'area in oggetto si trova all'interno di un tessuto insediativo storico di crinale disposto lungo un sistema viario le cui arterie principali sono la S.S. n.2 "Cassia" e la S.S. n.222 "Chiantigiana" caratterizzate da una grande suggestione paesaggistica soprattutto grazie agli scorci visivi ancora presenti. Sul loro tracciato sorgono ville signorili con parchi e giardini, chiese ed altri edifici rurali che formavano piccoli aggregati perfettamente integrati col contesto agricolo circostante.

Sulla base di queste considerazioni tratte dal decreto di vincolo paesaggistico, abbiamo sviluppato l'analisi dei livelli di intervisibilità dell'intervento ponendo particolare attenzione agli elementi (emergenze) più significativi dal punto di vista architettonico ambientale.

Questo tipo di analisi è stata effettuato sia con l'ausilio del sistema GIS (Geographic Information System) sia attraverso verifiche sul posto.



Il software impiegato per l'analisi del database cartografico disponibile sul sito della Regione Toscana è **Qgis3.22.9**.

L'analisi è stata fatta prendendo in considerazione un raggio di visibilità di 10km considerando un punto di visuale all'interno del lotto 1, all'ultimo piano di un appartamento (quota 311.60m s.l.m.), che potremmo definire quota "occhio" (310.00m+1.60m). (TAV.07)

Tale punto è rappresentato nell'immagine con un simbolo giallo a forma di stella.

In rosso scuro sono evidenziate le aree dalle quali l'intervento risulta visibile secondo l'elaborazione dei dati geospaziali.

E' opportuno precisare che tale software tiene conto solo dell'orografia del terreno; sfuggono all'analisi sia tutti gli elementi antropici di barriera visiva presenti sul territorio quali fabbricati, muri, cancelli.... sia le barriere visive costituite dalla vegetazione esistente.

E' per questo che abbiamo ritenuto necessario incrociare i dati elaborati con dei sopralluoghi. La verifica sul posto ci ha confermato che l'elaborazione digitale risulta essere effettivamente molto più impattante della realtà.



Dall'analisi si evince che l'intervento risulta visibile solo dall'edificato che lo fronteggia e dalle aree agricole poste nei dintorni.

Lo schema riportato indicherebbe invece alcuni coni visivi dalla viabilità principale. A seguito di sopralluogo invece nessun punto di vista risulta essere libero né dalla Cassia né tantomeno dalla Chiantigiana. Esistono dei limitati scorci lungo la S.P. n.110 nel tratto immediatamente sottostante a Uopini. Sono scorci impercettibili, interrotti dalla vegetazione lungo strada.



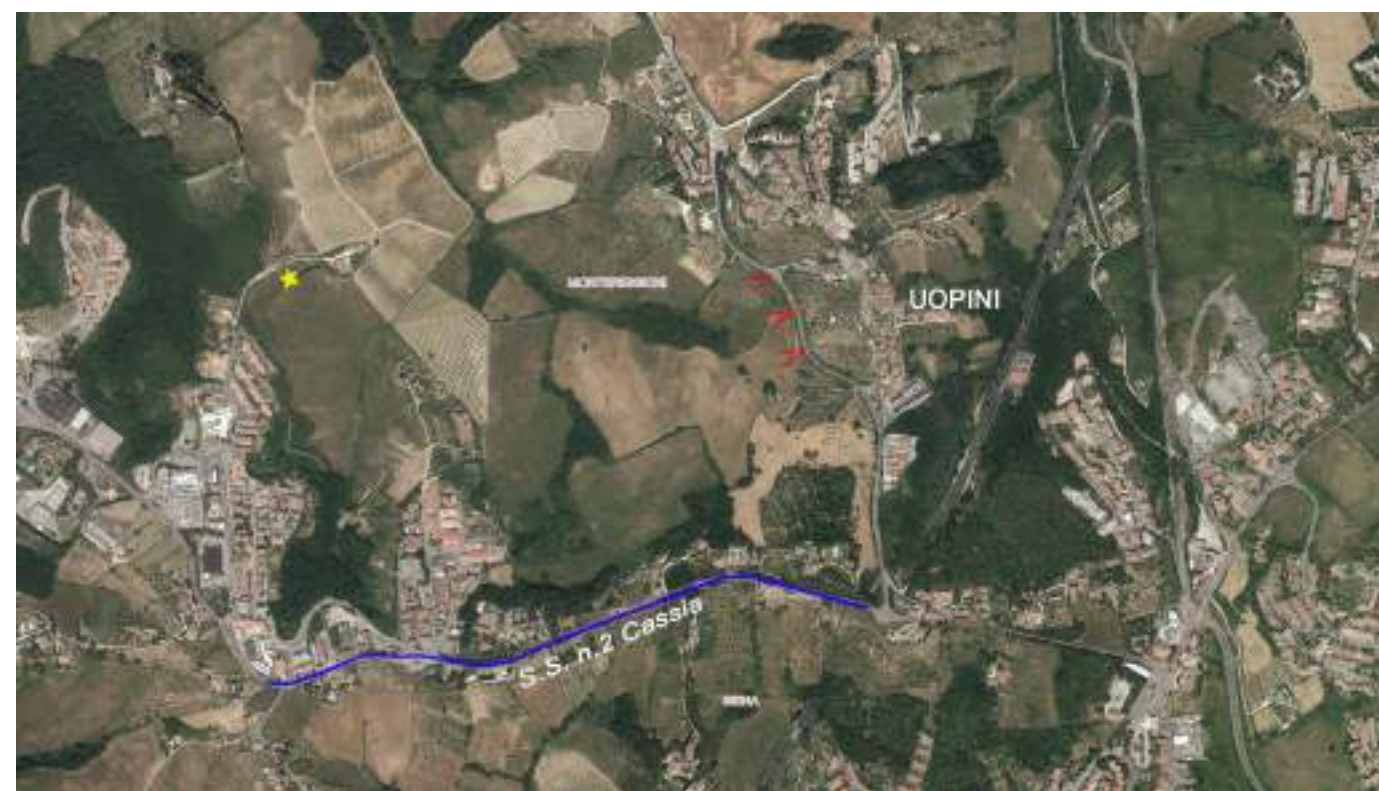
Vegetazione presente lungo la S.P. n.118 da Uopini a Badesse



Scorcio panoramico sul comparto TU20 lungo la S.P. n.118 da Uopini a Badesse

Il Comparto rimane infine completamente invisibile sia dalle aree del prospiciente BSA denominato "Il Pozzo", sia da qualunque altra area edificata nel raggio dei 10 km di studio.

Di seguito la graficizzazione dell'analisi di intervisibilità a seguito di sopralluogo.



In **blu** è rappresentata la barriera visiva costituita principalmente dai fabbricati che si attestano sulla via Cassia (S.S. n.2) mentre in rosso gli unici scorci che si riescono a visualizzare lungo la strada che da Uopini conduce a Badesse, molto contenuti a causa della vegetazione presente.

7. 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 dalla Tognazza ed è la presa 1 riportata nel capitolo della Documentazione Fotografica. Nessun altro punto di vista ci consentiva una visione completa del comparto.



fotoinserimento volumetrie di intervento