



Comparto TU25

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

Progettisti: *Arch. Matteo Barducci _Ing. Giovanni Toscano*

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

Premessa

Il presente documento costituisce la relazione generale del Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione dell'Area di Trasformazione Urbanistica TU 25 del Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni.

La relazione ha lo scopo di raccordare la normativa e le previsioni del Regolamento Urbanistico ed in particolare con gli artt. 29, 31, 82 ed 83, che sono riportati integralmente nel capitolo 1.

Al capitolo 2 viene presa in considerazione una esaustiva descrizione del contesto di intervento sito nel Comune di Monteriggioni (SI), in località Montarioso-Belvedere, ed al capitolo 3 una analisi della evoluzione insediativa del contesto. Il capitolo 4 contiene una analisi e descrizione degli elementi naturali ed antropici del contesto di intervento, cioè i caratteri geomorfologici, idrologici e quelli vegetazionali.

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

Il capitolo 6 contiene l'analisi di tutti i vincoli paesaggistici presenti nell'area di intervento, dettagliando in particolare, il riscontro con le disposizioni del D.M. 228/1970 e con le prescrizioni della scheda sezione 4 del PIT.

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

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

- Tav. QC.1 – Inquadramento
- Tav. QC.2 –Vincoli
- Tav. QC.3 –Rilievo topografico
- Tav. P1 – Individuazione area di intervento e Particellare catastale
- Tav. P.2 – Opere urbanizzazioni primarie (individuazione di massima)
- Tav. P.3 –Planivolumetrico dell'area di intervento
- Tav. P.4 – Prospetti e sezioni
- Tav. P.5 - Tipologie

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

1. Regolamento Urbanistico

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

Il 09.05.2018 con Delibera di C.C. n.32 è stata approvata una Variante normativa al Regolamento Urbanistico che costituisce oggi la norma in vigore cui riferirsi con il presente Piano Attuativo.

Il Regolamento Urbanistico prevede il ricorso alle cosiddette Aree di Trasformazione Urbanistica che riguardano "aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine ed alla riqualificazione ambientale e paesistica". Per ciascuna area il Regolamento Urbanistico "definisce le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari." Tra le aree previste dal RU rientra la TU 25 – Località Montarioso, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo.

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

Le prescrizioni previste dalla scheda TU25 cui si è uniformato il presente Piano Urbanistico Attuativo sono le seguenti:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione in area di espansione..

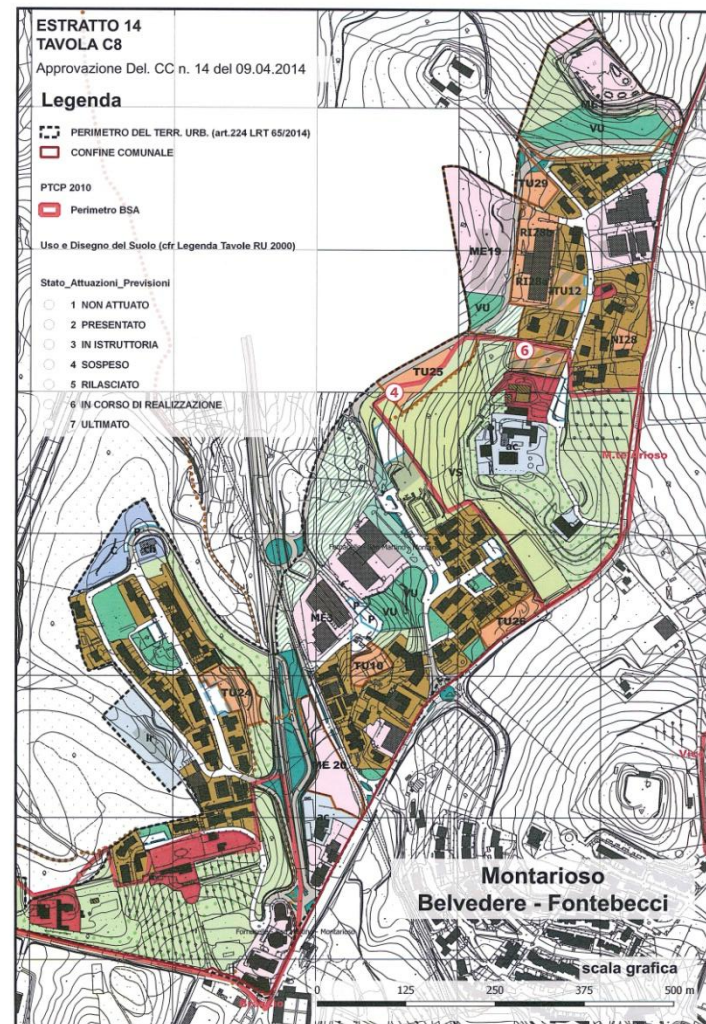
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento mediante Piano Attuativo, con le prescrizioni di cui All'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art.13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

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

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera; SUN 650 mq; SUL 830 mq Vm mc 2.250, n° dei piani massimo uno fuori terra oltre garage seminterrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: 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 del amministrazione Comunale e dovrà essere sottoscritta apposita convenzione.

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



Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

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

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

2. Sono ammesse le seguenti funzioni:

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

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

- gli edifici costituiti dal solo piano terra potranno essere sopraelevati di 1 piano, anche con la costituzione di nuove unità immobiliari, subordinatamente, in quest'ultimo caso, al reperimento dei necessari posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni;
- negli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse a condizioni che non si superino le altezze dei corpi adiacenti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario. Nel caso si creino nuove unità immobiliari ad uso abitativo è necessario reperire posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni;
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori, è consentito lo sbassamento di 30 cm. di media del piano terra finalizzato all'ottenimento dei requisiti igienico sanitari previsti per la realizzazione di una nuova unità immobiliare.

Qualora l'edificio sia composto dal piano terra abitabile e dal piano seminterrato a locali accessori od altro, lo sbassamento di 30 cm è consentito solo se non più del 30% del perimetro dell'edificio interessato da detto sbassamento si trova al di sotto del livello del terreno circostante per più di 70 cm, anche dopo la realizzazione dell'intervento a condizioni che sia dimostrata la salubrità dei locali mediante adeguate tecniche di isolamento (scannafossi, pareti isolanti ecc).

Resta inteso che tale intervento è subordinato al reperimento dei necessari posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni.

4. Nelle aree ricomprese all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

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

5. Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 (località Badesse) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Regionale 53R;

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 (località Badesse) sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b) e c) senza cambio di destinazione d'uso dell'art. 17.

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

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

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

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

Le aree si distinguono in:

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

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

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

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

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

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

Piano Urbanistico Attuativo - TU25

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

7. Tutti gli interventi che prevedano una SUL uguale o superiore a 520 mq possono essere realizzati per stralci funzionali, di tale superficie minima, con autonomi Permessi di Costruire, a condizione che venga presentata una tavola unitaria dalla quale si desumano le caratteristiche costruttive dell'intero comparto.

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

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

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

(...)

Area TU25- Località Montarioso

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione in area di espansione..

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento mediante Piano Attuativo, con le prescrizioni di cui

All'elaborato di coerenza con il PTCP si Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art.13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

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

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera; SUN 650 mq; SUL 830 mq Vm mc 2.250, n° dei piani massimo uno fuori terra oltre garage seminterrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: 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 del mmministrazione Comunale e dovrà essere sottoscritta apposita convenzione.

(...)

Art. 82 Valutazione degli Effetti Ambientali

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

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

1. Ambiti di applicazione

La VEA si applica alle fasi di attuazione e di progetto esecutivo delle principali previsioni di questo Regolamento Urbanistico, definite in base a:

- superficie di suolo impegnata o trasformata,
- numero di residenti o insediati,
- numero di addetti previsti.

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

1.2. Si riportano di seguito gli ambiti di applicazione:

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

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

1.4. Fattori quali: l'importanza dello studio ambientale, l'impegno scientifico che comporta, il suo costo, il tempo necessario per redigerlo, sono commisurati all'importanza del progetto che viene valutato e al grado di conoscenza dell'ambiente che lo ospita. Quanto più l'ambiente è già "eterminato" quanto più agevole risulta acquisire le informazioni e meno oneroso redigere lo studio.

2. Struttura della procedura di valutazione

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

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

3. Struttura di valutazione

La struttura di valutazione è individuata in diversi rappresentanti dei dipartimenti comunali, con competenze in campo tecnico, gestionale, economico e amministrativo.

3.1. Ambito di studio

Le fasi di studio dell'ambiente nel quale il progetto si colloca, riguardano, di norma il complesso delle componenti come descritto nella tabella seguente, per una estensione territorio capace di contenere il propagarsi degli effetti. Le carte tematiche descriventi i diversi ambiti di studio risulteranno di diversa scala e potranno descrivere processi e temi su superfici anche molto diverse.

3.2. Indicatori ambientali

a) Rappresentano le entità misurabili di un effetto prodotto dal complesso di azioni elementari costituenti il progetto, nelle sue fasi di cantiere e a regime (a progetto realizzato); quelle strategiche, utilizzate nella Valutazione Integrata del R.U. sono state: il numero di residenti insediati, il numero di abitanti equivalenti, le superfici trasformate, i coefficienti di consumo delle risorse, le superfici delle previsioni interessate da rischio idraulico e geomorfologico. A livello di valutazione dell'attuazione di una previsione si dovrà scendere ad un dettaglio maggiore, definito da indicatori quali concentrazioni di emissioni, intensità, costi economici e ambientali. Gli effetti misurati a seguito del comportamento dell'indicatore saranno positivi, negativi, transitori, irreversibili, reversibili nel medio o lungo termine.

b) Le stime degli effetti potranno essere sia qualitative, per i progetti di minore rilevanza, che quantitative e potranno avvalersi di simulazioni e applicazioni di modelli matematici e previsionali. Le valutazioni sull'estetica dei luoghi e sul paesaggio dovranno avvalersi di strumenti evoluti di rendering.

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

Art. 83 Valutazione delle trasformazioni

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

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.
2. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza di edifici.
3. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.
4. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

2. Disposizioni generali relative al risparmio idrico

1. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei prelievi e alla eliminazione degli sprechi.
2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.
3. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
 - la valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
 - la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune.
4. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
 - la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;
 - la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
 - la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;
 - l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
 - la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).
5. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

3. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque

3.1 Monitoraggio

1. I progetti riguardanti i nuovi interventi, nei casi di assenza di rete fognaria collegata al depuratore, dovranno essere corredati da un piano di monitoraggio delle acque di scarico (le loro caratteristiche qualitative in relazione ai limiti di accettabilità ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee) e dello stato di efficienza degli impianti o sistemi di depurazione.
2. I dati, con la scadenza stabilita dal Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C. che li inserirà nel proprio Sistema Informativo.
3. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere prevista la messa in opera di sistemi finalizzati a un affinamento degli effluenti e comunque alla salvaguardia del corpo recettore da eventuali impatti dovuti a situazioni di emergenza nella gestione dell'impianto.

3.2 Elaborati di progetto

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
 - a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
 - b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;
 - c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
 - la verifica della necessità o opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati;
 - la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;
 - la realizzazione, nel territorio rurale, di impianti di fitodepurazione, a servizio di piccole comunità.
2. Si dispone inoltre che:
 - a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;
 - b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ai parassiti, ecc.;
 - c) in occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:
 - tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
 - le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 mm. (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
 - le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.
3. Le presenti norme potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

4. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico

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

2. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti localizzati in aree con livelli critici di rumorosità dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;
- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;
- prevedere la realizzazione degli interventi con soluzioni tecniche e costruttive che permettano un buon isolamento acustico;
- prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.

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

- essere corredati da studi e indagini che valutino i volumi di traffico indotto e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalla realizzazione delle opere, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;
- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e materiali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

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

5. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti

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

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

6. Terre e rocce da scavo

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

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

- a) siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti; b) sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;
- c) l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo, sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- d) sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

- e) sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
 - f) le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
 - g) la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, e' consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183 del D.Lgs. 152/06.
3. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti del D.Lgs 152/06.

7. Disposizioni per il risparmio energetico

7.1 Disposizioni generali

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire un corretto uso delle risorse energetiche, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative e ridurre i consumi riconducibili agli insediamenti e attività esistenti.
2. I progetti, sottoposti all'esame degli Uffici competenti della A.C. dovranno prevedere soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili.
3. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base di quanto prescritto dalla normativa vigente e contemplato nel Piano Energetico Regionale, dovranno adeguarsi alle disposizioni del Piano Energetico Provinciale.
4. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica del bilancio complessivo dell'insediamento e/o della attività e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei consumi e alla eliminazione degli sprechi. In particolare si dovrà valutare la possibilità di realizzare impianti di produzione di energia diffusa tramite microgenerazione a fonti rinnovabili o coGENERATIVA.
5. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

7.2 Disposizioni particolari

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere la valutazione del fabbisogno energetico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento e la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio energetico complessivo del comune.
2. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
 - a) l'ottimale disposizione degli edifici all'interno della lottizzazione, in modo da utilizzare la schermatura prodotta anche dai volumi edificati circostanti per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
 - b) l'ottimale disposizione dei locali e delle aperture nei confronti delle condizioni di irraggiamento stagionale delle facciate, in modo da permettere il massimo irraggiamento possibile in inverno e il minimo in estate;
 - c) la realizzazione di locali adibiti alla maggiori frequenze con aerazione naturale diretta, evitando di realizzare locali con illuminazione e ventilazione forzata;
 - d) l'utilizzo di materiali edili e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;
 - e) la colorazione opportuna delle coperture, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione;
 - f) la realizzazione di coperture di tipo ventilato e disposte e già predisposte ad accogliere impianti solari termici o solari fotovoltaici;
 - g) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
 - h) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
 - i) l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali);

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

- j) la realizzazione di impianti di climatizzazione in luogo di soli impianti di riscaldamento o condizionamento;
- k) gli strumenti di controllo dei consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, interruttori crepuscolari;
- l) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate grazie all'evapotraspirazione e controllando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti con l'ombreggiamento attraverso la progettazione del verde (l'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e ovest è consigliato in quanto può ridurre l'assorbimento della radiazione solare in estate e limitare le dispersioni delle pareti in inverno oltre all'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord può ridurre le dispersioni per convezione e proteggere dai venti freddi in inverno) e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
- m) l'uso di impianti centralizzati di produzione calore negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale composti da più di 4 unità immobiliari è opportuno prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi.

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

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

7.3 Impianti d'illuminazione esterna

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

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

8. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico

8.1 Monitoraggio

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti e da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile.
2. L'Amministrazione Comunale provvederà a verificare periodicamente i livelli di emissioni attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.

8.2 Disposizioni generali

1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi risultino compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.
2. I progetti di nuovi impianti, fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:
 - la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto,
 - la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica,
 - i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.
3. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

2. Il Contesto

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.

Provenendo da Siena la frazione è raggiungibile attraverso la Strada Chiantigiana n.222 che dalla frazione di Fontebecci, passando da Montarioso prosegue in direzione Quercegrossa-Firenze. Il comparto oggetto dello studio si trova nel versante a Nord-Ovest del seminario di Montarioso in un'area compresa tra il complesso commerciale di Montarioso-Palaspport Costone, a sud del Seminario, e l'area a carattere prevalentemente residenziale a Nord del Seminario.

Il lotto può essere raggiunto anche dalla rotonda dello svincolo tangenziale Nord nella direzione del Palaspport/Palestra del Costone.

L'area di intervento TU25 prevista dal RU si colloca sul margine nord-ovest del complesso di Montarioso. L'edificio di nuova previsione si disporrà con il suo asse longitudinale, parallelamente alle curve di livello tra l'area sportiva del Costone e il Complesso residenziale, costituendo così il logico completamento del tessuto esistente organizzato lungo la nuova strada di lottizzazione.



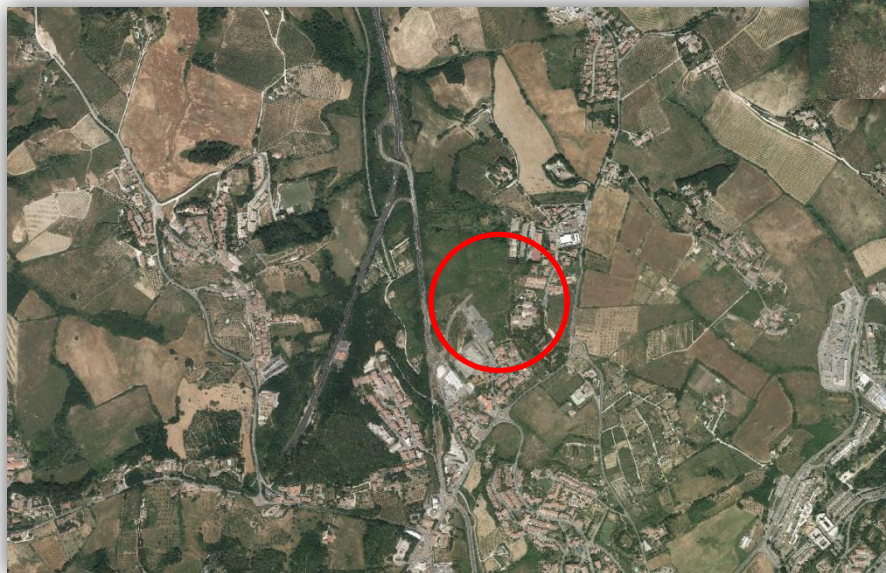
Confini comunali



Estratto CTR Regione Toscana 1/10.000

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

Nelle foto aree di seguito in evidenza (tratto rosso continuo) individuazione dell'area e in una scala maggiore individuazione del perimetro del comparto modificato in base al perimetro del BSA come indicato nello strumento sovraordinato del PTCP, in tratteggio il vecchio confine.



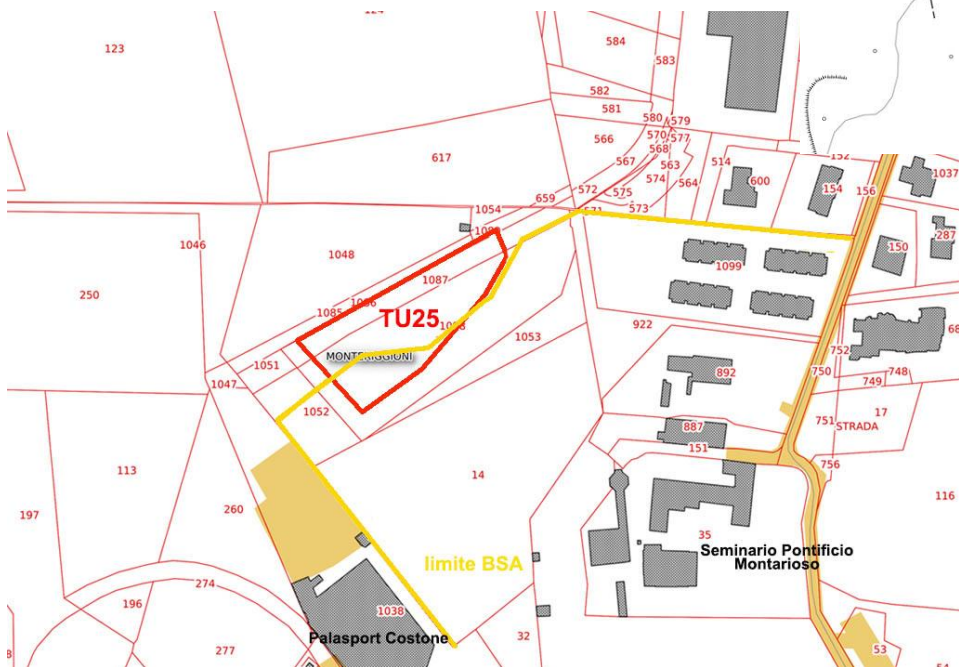
Ortofoto 2019



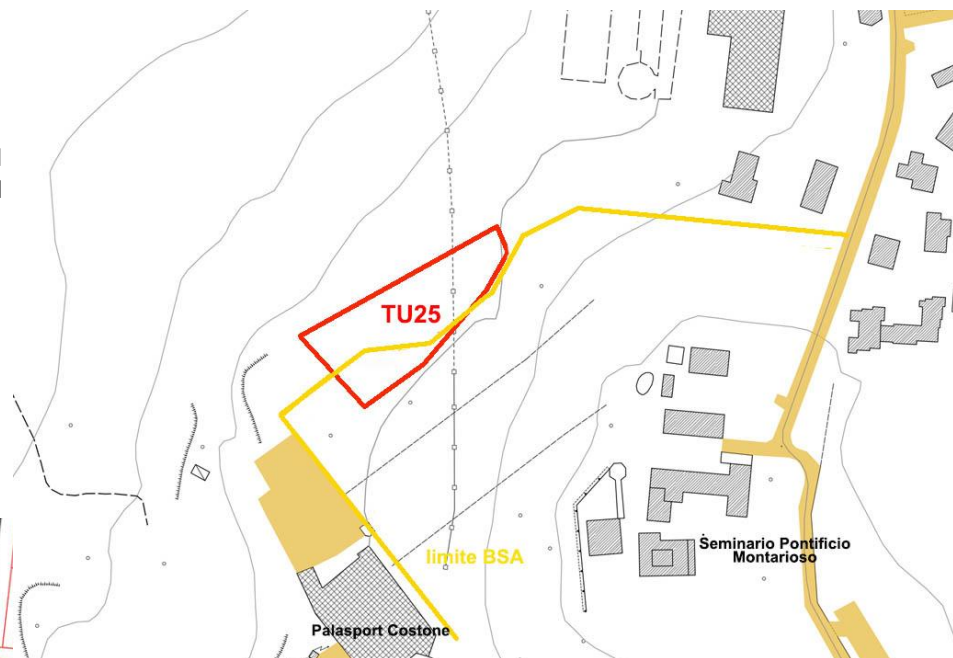
Estratto Ortofoto_2019
con individuazione limite del BSA e del precedente perimetro del comparto

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

Nelle rappresentazioni che seguono sulla sinistra l'inquadramento del lotto sulla base della Mappa Catastale e sulla destra nell'estratto del CTR.



Estratto mappa catastale scala 1/2.000



Estratto Carta Tecnica Regionale CTR scala 1/2.000

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

3. L'evoluzione insediativa

Nel presente capitolo si vuole mettere in evidenza ed analizzare i processi evolutivi che hanno caratterizzato l'area oggetto dell'intervento e il suo intorno. Da una comparazione delle vedute aeree (ortofoto) quelle scattate nel 1954, 1988, 1996, 2002, 2013 e 2019 con l'estratto della Carta Leopoldina del 1825 si può vedere come le aree antropizzate



Estratto CTR Regione Toscana 1/10.000

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

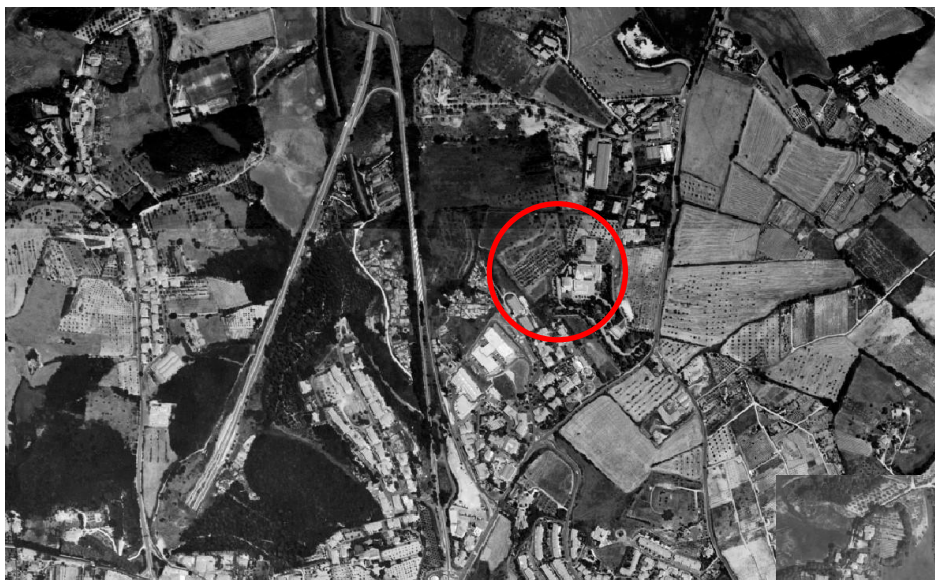


Ortofoto 1954



Ortofoto 1988

Piano Urbanistico Attuativo-TU25



Ortofoto 1996



Ortofoto 2002

Piano Urbanistico Attuativo-TU25



Ortofoto 2013



Ortofoto 2019

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

4. Caratteri Morfologici del Paesaggio

Nel presente capitolo e nelle immagine che susseguono si vuole analizzare quelli che sono gli aspetti naturali, geomorfologici, e antropici dell'area oggetto di studio. Il lotto TU25 si inserisce nel confine NORD-EST del contesto periurbano della Città di Siena, tra i crinali di Uopini e quello di Montarioso, tra l'asse viario della tangenziale ovest-Uscita Siena Nord e la strada Chiantigiana, in un area geologicamente di origine pleistocenica. L'area si estende su di un terreno in lieve pendio con linea di pendenza NO-SE in prossimità degli insediamenti di Montarioso.

LEGENDA:

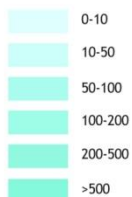
INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE



COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE



FASCE BATIMETRICHE



CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI



CARATTERIZZAZIONE FIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI



AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI



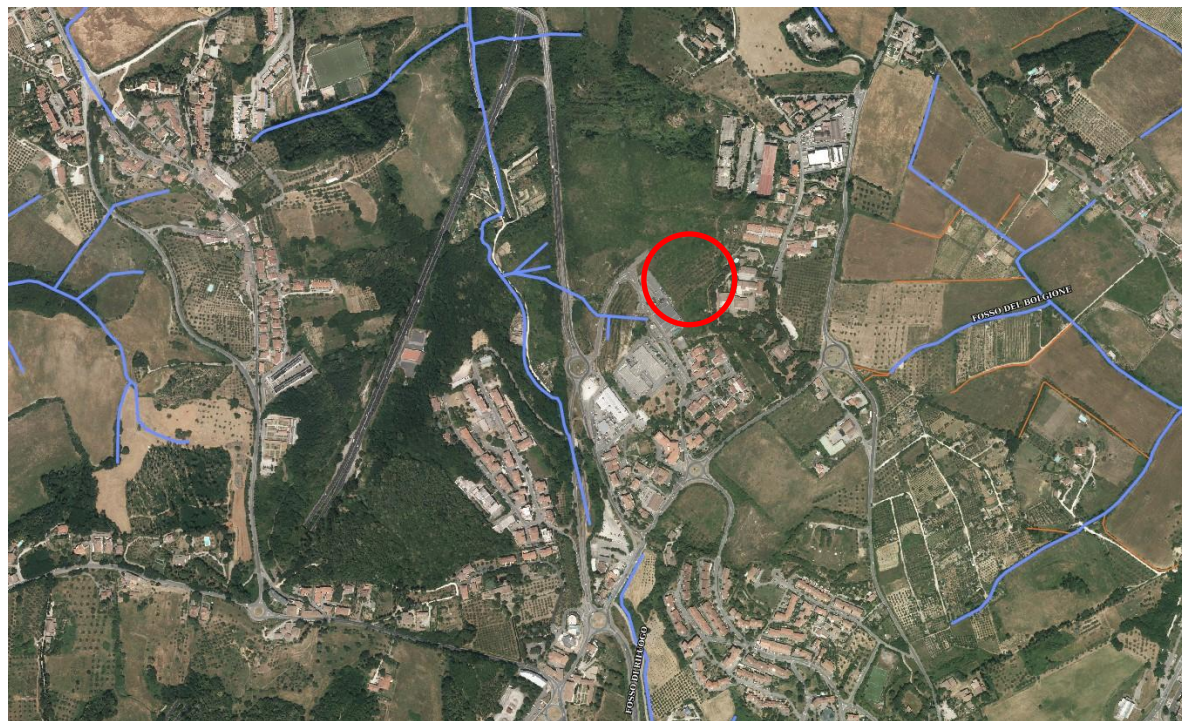
Estratto Carta Caratteri morfologici Regione Toscana 1/10.000

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

5- Gli Ecosistemi

5.1 - L'acqua

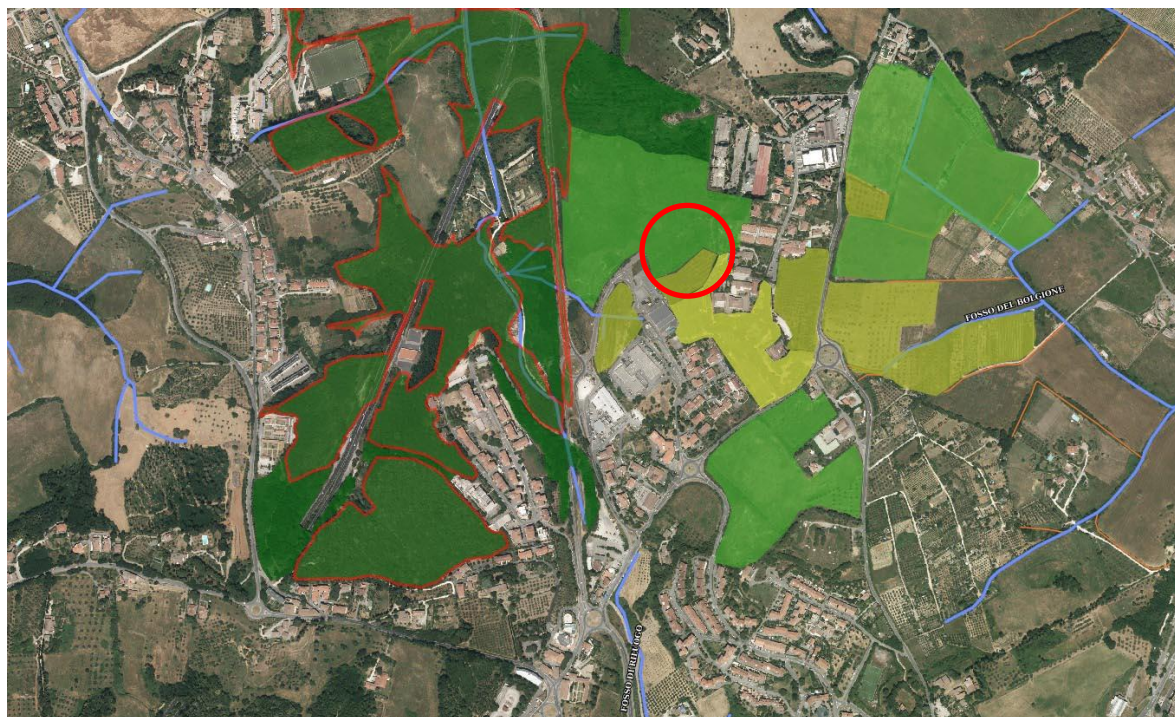
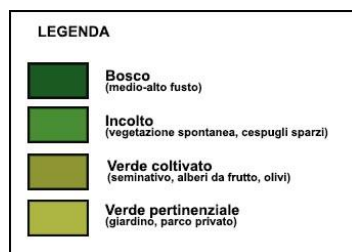
Da questo estratto si evidenzia il reticolo idrografico e di gestione, individuato dalla Regione Toscana attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012, è stato approvato, in fase di prima attuazione nel 2013 e più volte aggiornato in seguito a modifiche territoriali o infrastrutturali. Come si vede l'area non è attraversata o lambita da percorsi di acqua.



Estratto Carta Reticolo Idrico Consorzio Lamma

5.2 – La vegetazione

In questa rappresentazione su base cartografica Ortofoto dal più chiaro al più scuro si vuole evidenziare le aree a verde. In verde scuro le aree boschive, quelle contornate in rosso le aree boschive sottoposte a vincolo D.lgs 42/2004; in verde più chiaro le aree coltivate o a verde privato (vedi Verde Pertinenziale Seminario Pontificio di Montarioso).



Carta Uso del Suolo_Estratto Ortofoto

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

6 – Disciplina Urbanistica Sovraordinata

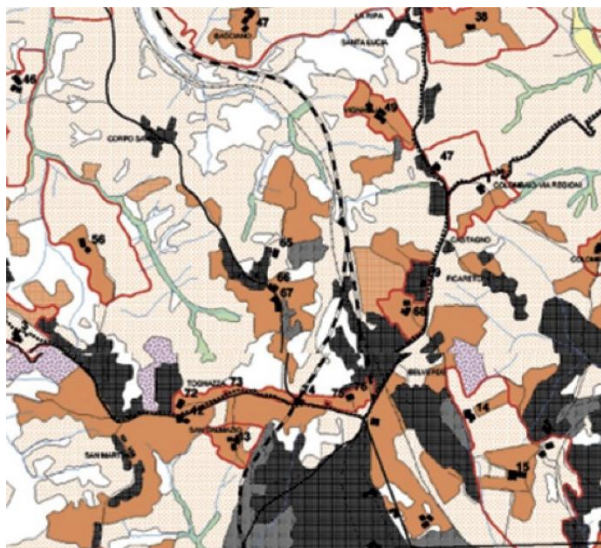
6.1 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nel Comune di Monteriggioni i centri individuati dal PTCP sono i seguenti:
Comune di Monteriggioni: Badesse, Belverde, Castellina scalo, Montarioso, Quercegrossa (parte), S. Martino-Tognaza, Strove, Uopini.

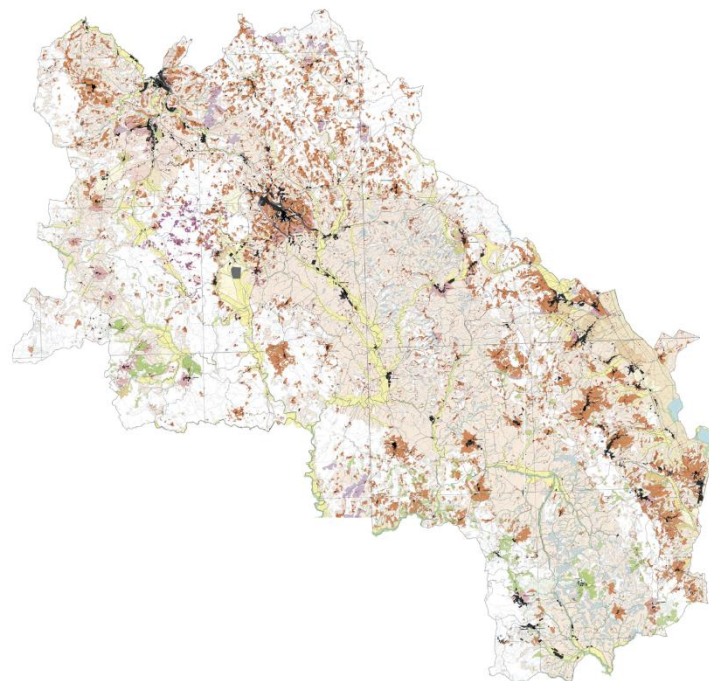
Secondo la disciplina del PTCP (art. 11.3 “Articolazione del territorio provinciale: criteri per l’uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali”):

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

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



Estratto QE_PTCP_Tav.E03 Emergenze del Paesaggio Agrario



6.2 –Le Scelte programmatiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- “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 l’area d’intervento è situata in prossimità dell’ ambito di pertinenza di aggregati, ville e centri specialistici (vedi scheda nella pagina a fianco) al di fuori del BSA di Montarioso.

Secondo l’ 13.13 Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale), anche se l’area d’intervento si trova in prossimità ma al di fuori del perimetro del BSA tra i vari assunti che si evidenzia:

“Le aree di pertinenza degli aggregati, insieme alle aree pertinenze dei beni storici e architettonici di cui al successivo punto 13.14, sono capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale. In tal rango, esse sono contenute nel presente PTCP, che ne dà gli indirizzi ed i criteri per la regolamentazione degli interventi è di competenza comunale ed è definita in coerenza a detti indirizzi e criteri.” (comma 1)

Piano Urbanistico Attuativo-TU25



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA

Disciplina paesistica

DISCIPLINA DELLA TUTELA PAESISTICA DEI CENTRI URBANI

CENTRI URBANI

COMUNE: MONTERIGGIONI

UOPINI

16

C2



Verde: Limite dell'area di pertinenza dei centri urbani (Art. L5)

Rosso: Area di pertinenza di aggregati, ville e edifici specialistici (Artt. L8, L9)

VOLO 1996

scala: 1 / 10000

Estratto PTCP_Atlanti Comunali

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

“ In relazione a quanto sopra stabilito, devono essere effettuate: - specifica conoscenza di dettaglio dei valori territoriali e paesisticoambientali delle aree e riconoscimento dei valori spaziali e di relazione dei medesimi con i beni storico architettonici; - specifica valutazione dell'equilibrio fra le esigenze delle attività produttive agricole e gli obiettivi della tutela del paesaggio; - specifica presa d'atto della eventuale avvenuta cessazione delle attività agricole con conseguente rilievo degli effetti degli usi in atto o previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo.” (comma 6)

“Ogni eventuale progetto di trasformazione, pertanto, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree.” (comma 7)

“Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni.” (comma 8)


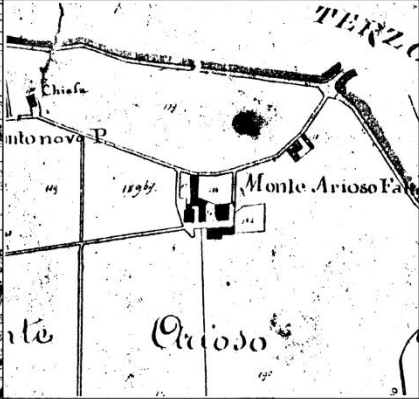

“In tali aree: - l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa dagli atti di governo comunali previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza oggetto del presente punto; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse;” (comma 9)

“Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali. “ (comma 10)

Piano Urbanistico Attuativo - TU25

Nel contesto di intervento il PTCp, attraverso l'atlante comunale, segnala la presenza del Complesso di Montarioso vedi la Scheda 68 V. Si tratta della "Seminario Pontificio" che viene ricompresa tra le "ville e giardini/castelli aggregati di fattoria".

La relativa scheda rileva che le condizioni dell'intorno sono "alterate" e che il valore architettonico/urbanistico intrinseco viene indicato come "medio" e quello paesistico viene indicato come "buono". Per tutti e due i complessi il PTCp non prevede un'area di pertinenza, limitandosi a segnalare la loro presenza.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO SCHEDATURA A CURA DI: arch. E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA		ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE VILLE E GIARDINI / CASTELLI AGGREGATI DI FATTORIA		TOPONIMO: M.te Arioso COMUNE: Monteriggioni		SCHEDA 068		V	
1 - REPETTI MONTE ARIOSO - MONTERIGGIONI. Non citato.						RIF. SCHEDE:			
						RIF. U. & P.:			
						VINCOLI ESISTENTI Pg. / zona "A" <input type="checkbox"/> Ex L. 1497/39 <input type="checkbox"/> Ex DCR 296/88 <input type="checkbox"/> Ex L. 1089/39 <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/>			
						VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO Medio <input checked="" type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccezionale <input type="checkbox"/>			
						VALORE PAESISTICO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Eccezionale <input type="checkbox"/>			
2 - OGGETTO Villa <input checked="" type="checkbox"/> Castello <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> Aggregato di fattoria <input type="checkbox"/> Chiesa <input type="checkbox"/> Fattoria <input checked="" type="checkbox"/> Eventuali presistenze:		ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1/25.000		CATASTO LORENESE Sez. f. 1/1		I.G.M. Q.:			
3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA Caratteri del sito Pianura <input type="checkbox"/> Terrazzo di mezza costa <input type="checkbox"/> Fondovalle largo <input type="checkbox"/> Crinale <input checked="" type="checkbox"/> Fondovalle stretto <input type="checkbox"/> Caccamine <input type="checkbox"/> Lingua tra due fiumi <input type="checkbox"/> Conca <input type="checkbox"/> Piedicollinare <input type="checkbox"/> Promontorio <input type="checkbox"/> Pendio di mezza costa ripido <input type="checkbox"/> Pendio di mezza costa dolce <input type="checkbox"/> Quota altimetrica: 376 Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale						FONTI Rationes Decimarum 1295 - 1304: Pieve <input type="checkbox"/> Chiesa suffraganea <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> Reperti 1833: Parrocchia <input type="checkbox"/> Titolo Cannarosan - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio".			
4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA ELEMENTI ARCHITETTONICI Villa <input checked="" type="checkbox"/> Cappella <input type="checkbox"/> Limonaia <input type="checkbox"/> Scuderia <input type="checkbox"/> Fontana <input type="checkbox"/> Grotta <input type="checkbox"/> Nirleo <input type="checkbox"/> Peschiera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Piazzo <input checked="" type="checkbox"/> Serra <input type="checkbox"/> Volera <input type="checkbox"/> TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI Giardino formale <input checked="" type="checkbox"/> Prato <input type="checkbox"/> Pomario <input type="checkbox"/> Orto <input type="checkbox"/> Specchio d'acqua <input type="checkbox"/> Viale alberato <input type="checkbox"/> Roccio <input type="checkbox"/> Barco <input type="checkbox"/> ELEMENTI DI ARREDO Muro di cinta <input checked="" type="checkbox"/> Cancellata <input checked="" type="checkbox"/> Gazebo <input type="checkbox"/> Nicchia <input type="checkbox"/> Pergola <input type="checkbox"/> Statue <input type="checkbox"/> Terracotte <input type="checkbox"/> SPECIE ARBOREE EMERGENTI						CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE Popolazione 1883 <input type="checkbox"/> 1951 <input type="checkbox"/> 1991 <input type="checkbox"/> n° famiglie <input type="checkbox"/> n° abitazioni <input type="checkbox"/> n° abitazioni non occupate <input type="checkbox"/>			
5 - CONDIZIONI D'USO Residenza privata unitaria <input type="checkbox"/> Residenza frazionata <input type="checkbox"/> Agriturismo <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> seminario pontificio		6 - STATO DI CONSERVAZIONE BUONO MEDIO CATTIVO PESSIMO Edificio <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Spazi aperti <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vegetazione <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>						NOTE Recenti espansioni dell'area di Montarioso	
7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO Integro <input type="checkbox"/> Leggermente alterato <input type="checkbox"/> Alterato <input checked="" type="checkbox"/> Gravemente alterato <input type="checkbox"/>		COD_BSA 9052016068		VOLO 1977-78		scala: 1/ 10000		TRATTO CONTINUO PERIMETRO AREA DI PERTINENZA	
								RILEVAMENTO ANNI 1997/98	

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

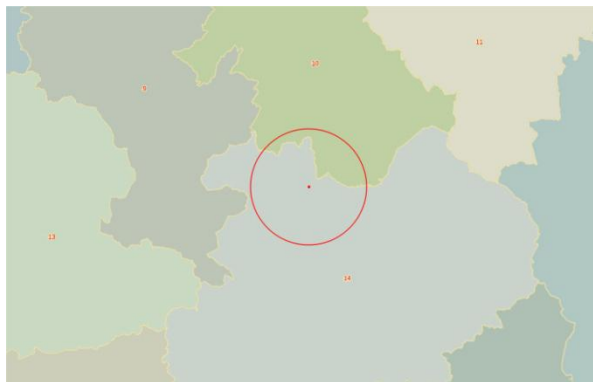
6.1 –Piano di Indirizzo Territoriale PIT con Valenza di Piano Paesaggistico

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

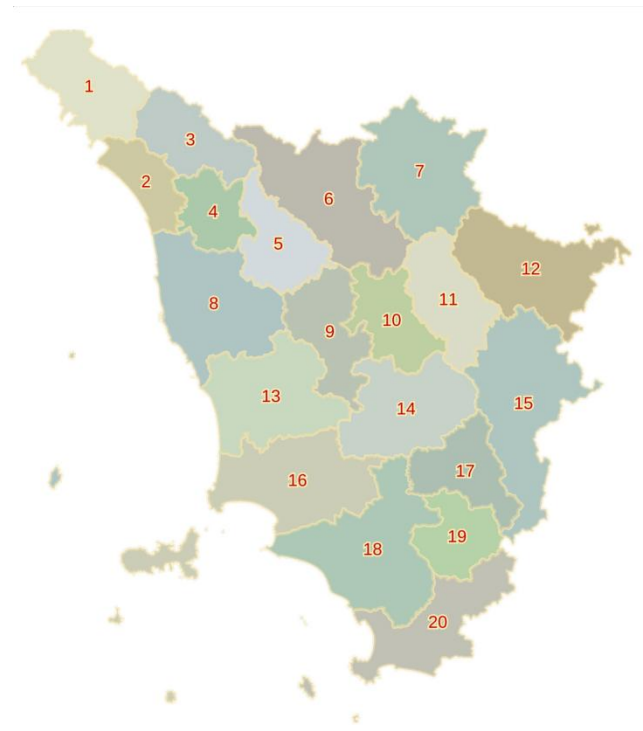
Nella "Descrizione interpretativa Processi storici di territorializzazione" contenuta nella scheda d'ambito, analizzando il periodo contemporaneo si osserva che: "Sempre considerando le variazioni demografiche, si osserva che dal 1846, l'ultimo anno registrato dal Repetti, al 1951 la popolazione passa da 65.000 a circa 112.000, cioè più del doppio, per poi assestarsi nei decenni successivi intorno a valori inferiori, fino a meno di 104.000." (...)

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

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



Estratto PIT _Inquadramento



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

Obiettivo 1, "Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e 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":

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

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

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

"1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva."

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-Bettola in direzione Castelnuovo Berardenga e alla Cassia verso Monteroni d'Arbia) e secondaria (con riferimento ai tessuti residenziali isolati lungo le strade provinciali di Montevarchi e Monteaperti quali Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, San Piero)".

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

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

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

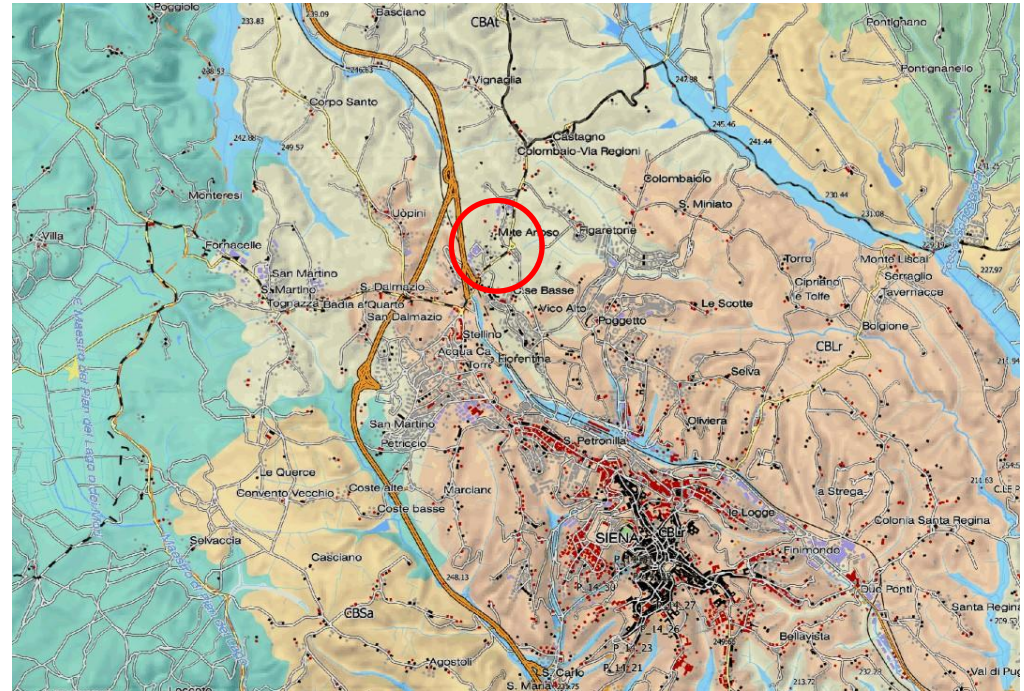
Piano Urbanistico Attuativo-TU25

Carta dei Sistemi Morfogenetici

Legenda

Sistemi morfogenetici

	Costa a dune cordoni (CDC)		Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)
	Depressioni retrodunali (DER)		Affioramenti di rocce Ofiolitiche
	Costa alta (CAL)		Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
	Fondovalle (FON)		Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)
	Bacini di Esondazione (BES)		Montagna ignea (MOI)
	Pianura pensile (PPE)		Montagna antica su terreni del basamento (MASb)
	Alta pianura (ALP)		Montagna ringiovanita sui terreni silicei del basamento (MRSb)
	Depressioni umide (DEU)		Montagna su Unità da argillitiche a calcareo-marnose (MOL)
	Pianura bonificata per diversione e colmate (PBC)		Montagna dell'Appennino esterno (MAE)
	Margine Inferiore (MARI)		Montagna calcarea (MOC)
	Margine (MAR)		Montagna silicoclastica (MOS)
	Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt)		Dorsale carbonatica (DOC)
	Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti (CBAg)		Dorsale silicoclastica (DOS)
	Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa)		Dorsale vulcanica (DOV)
	Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr)	Geositi	
	Collina su terreni silicei del basamento (CSB)		Geositi puntuali
	Collina su terreni neogenici deformati (CND)		Geositi lineari
	Collina su terreni neogenici sollevati (CNS)		Geositi poligonali
	Collina calcarea (Cca)	Idrografia ed elementi meteo-marini	
	Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)		Sorgenti geotermali
			Sorgenti carsiche



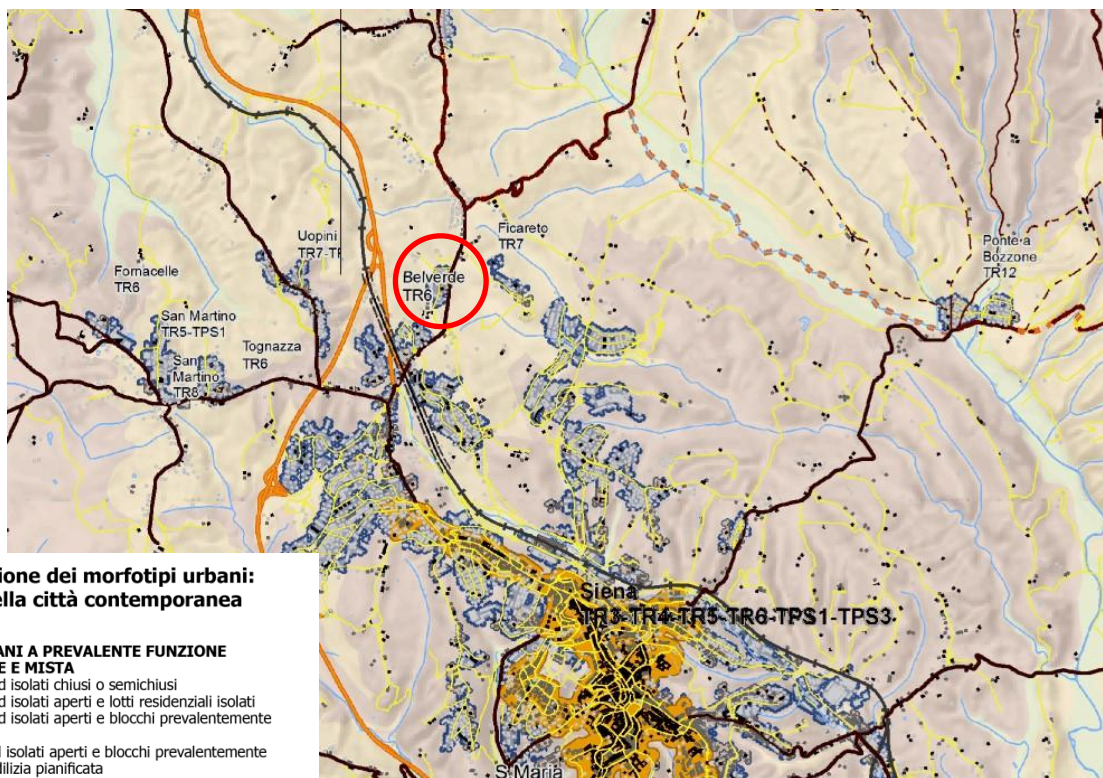
Estratto Carta dei sistemi Morfogenetici

Dall'analisi della cartografia tematica "Carta dei Sistemi Morfogenetici" si evince che l'area oggetto dello studio rientra tra il genotipo "Collina dei Bacini neo-quaternari" con litologia alternata.

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

Carta Del Territorio Urbanizzato

Dall'analisi della cartografia tematica "Carta del Territorio Urbanizzato" si può vedere come il nucleo di Montarioso fosse già presente al 1830. Il complesso si trova in prossimità della via di comunicazione che collega Siena a Firenze identificata nella carta come "tracciato viario fondativo sec. XIV.



Estratto Carta del Territorio Urbanizzato

LEGENDA

edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viari fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

Carta Della Rete Ecologica

ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

rete degli ecosistemi forestali

- nodo forestale primario
- nodo forestale secondario
- matrice forestale ad elevata connettività
- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- corridoio ripariale

rete degli ecosistemi agropastorali

- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica di pianura
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- agroecosistema intensivo

ecosistemi palustri e fluviali

- zone umide
- corridoi fluviali

ecosistemi costieri

- coste sabbiose prive di sistemi dunali
- coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
- coste rocciose

ecosistemi rupestri e calanchivi

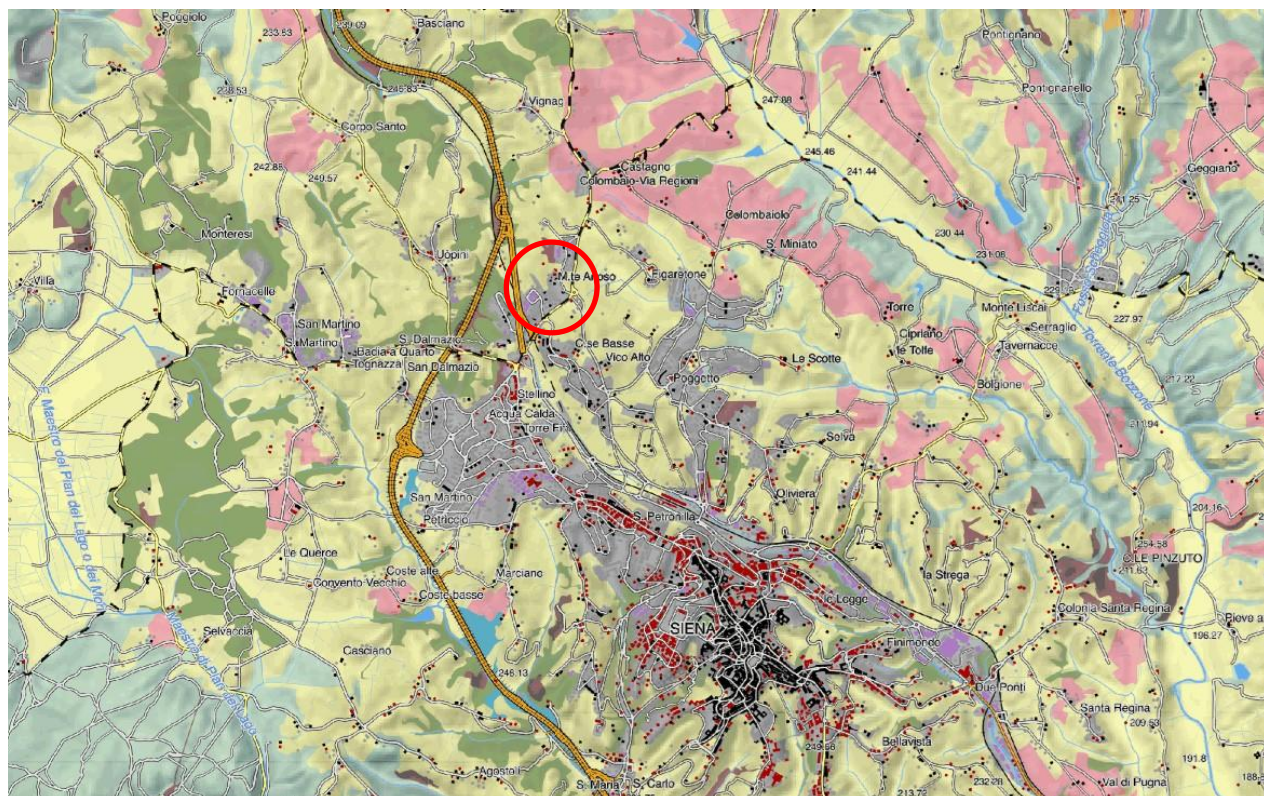
- ambienti rocciosi o calanchivi

superficie artificiale

- area urbanizzata

ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

- direttrice di connettività extraregionale da mantenere
- direttrice di connettività da ricostruire
- direttrice di connettività da riqualificare
- corridoio ecologico costiero da riqualificare
- corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- barriera infrastrutturale da mitigare
- aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
- aree critiche per processi di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali



Dall'analisi della cartografia tematica si può vedere come il nucleo di Montorio al Vomano è identificato come area urbanizzata e il lotto in questione come rientrante nella "rete degli ecosistemi agropastorali" di matrice collinare.

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

6.2 -Vincoli Paesaggistici

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.



D.M. n. 56 del 04/03/1966
Cod.id. n. 9052253

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;

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

- 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:

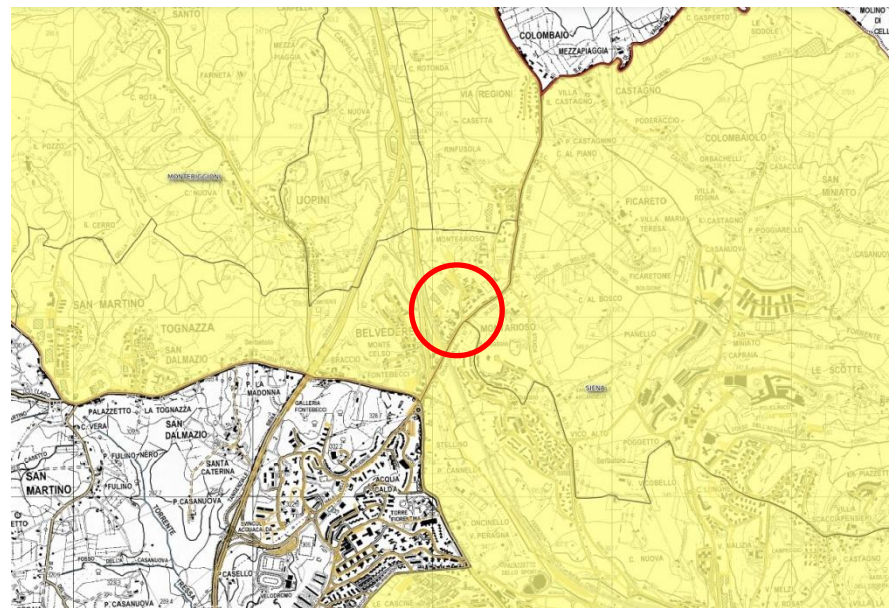
3.c.5. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi completamenti edilizi sono ammessi a condizione che:

- 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 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.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, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;



Estratto Vincolo Paesaggistico RT

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

- riqualfichino 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 bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)
 - o l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Nelle pagine successive le schede di vincolo.

Piano Urbanistico Attuativo-TU25



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

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

TESTO DEL PROVVEDIMENTO

DECRETO MINISTERIALE 4 FEBBRAIO 1966

Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del comune di Monteriggioni (Siena).

Il Ministro per la pubblica istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Siena per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 7 novembre 1963, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, le zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di Monteriggioni (Siena);

visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;

considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

riconosciuto che 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;

decreta:

le zone site nel territorio del comune di Monteriggioni (Siena) dette "Tognazza" e "Fontebecci" hanno notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e sono quindi sottoposte a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

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.

Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena.

La soprintendenza ai monumenti e gallerie di Siena curerà che il comune di Monteriggioni provveda all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La soprintendenza comunicherà al ministero la data della effettiva affissione della gazzetta ufficiale stessa.

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline.	Rilievi collinari costituiti da litotipi sabbiosi, argillosi e ciottolosi.	Instabilità dei versanti collinari per la natura dei suoli.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi.	Agroecosistemi e nuclei forestali relittuali in un paesaggio periurbano di Siena fortemente urbanizzato ed infrastrutturato.	Assente o ridotta permanenza dei valori con criticità legate a: - elevato sviluppo di insediamenti produttivi e residenziali con forte alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici; - elevata densità della rete stradale; - scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità, diffusione di robinieti, frammentazione e rischio di incendi.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Rustici poderi e dalle antiche ville.	Sistema insediativo storico di crinale disposto lungo la via Cassia e la Via Chiantigiana e appartenente alle Masse di Siena. Costituito prevalentemente da ville signorili con parchi e giardini (Monte Celso, Montarioso, etc.), chiese (S. Dalmazio, etc.) e altri edifici rurali, che formavano piccoli aggregati, perfettamente integrati con il contesto agricolo circostante. Sono presenti muri in pietra lungo la viabilità principale.	Dalla metà del Novecento la Via Cassia nel tratto che collega Siena con Monteriggioni ha funzionato come uno dei principali assi di espansione urbana a nord della città. Si tratta di processi di urbanizzazione avvenuti in modo episodico che hanno inglobato il sistema storico insediativo creando una sorta di "periferia anonima" lungostrada, formata da nuclei urbani pressoché continui, tra loro indipendenti, caratterizzati da una forte varietà tipologica e architettonica (villette, condomini, capannoni industriali, supermercati), con scarsa presenza di servizi, che tende a diffondersi anche sui versanti collinari di maggiore panoramicità. A ovest della Via Cassia sono maggiormente presenti aree produttive (Tognazza), mentre aumenta il carattere residenziale avvicinandosi a Siena e sulla Via Chiantigiana (come ad esempio Belverde). Il passaggio della superstrada Firenze-Siena con il suo raccordo e il nuovo sistema di svincoli accompagnati da nuovi tracciati viari (come ad esempio la tangenziale nord-ovest di Siena che qui si raccorda alla via Cassia e Chiantigiana), creano un ulteriore senso di disordine all'area. Anche i parchi e giardini delle ville storiche rimangono come episodi decontestualizzati entro il tessuto urbanizzato, perdendo quasi ogni rapporto con le aree agricole rimaste. Queste ultime si concentrano a nord dell'area a vincolo, distaccate dalla Via Cassia, e vedono la sostituzione delle colture promiscue in seminativi e la semplificazione della maglia tipica del paesaggio agrario dell'appoderamento mezzadrile senese, benché permanga ancora qualche siepe al limitare dei campi. Sono inoltre presenti orti, oliveti e piccole vigne in prossimità delle residenze. Tendenza alla colonizzazione da parte delle aree boscate nelle aree marginalizzate dal passaggio delle infrastrutture e dai processi di urbanizzazione.
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica		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 pincipales" della Repubblica Senese. La via Francigena e le infrastrutture specialistiche ad essa connesse (presenza dei tracciati integrativi al percorso principale), viabilità storica minore e podereale di impianto storico, presenza di strade bianche.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Tracce residuali del mosaico agricolo tipico dell'appoderamento mezzadrile senese.	
Elementi della percezione			

Piano Urbanistico Attuativo - TU25

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale			
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Mantenimento dei residui agroecosistemi e degli elementi vegetali lineari. 2.a.2. Tutela e miglioramento del valore ecologico della matrice forestale. 2.a.3. Mantenere la vegetazione igrofila ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: <ul style="list-style-type: none"> - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali; - incentivare, anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento/recupero degli agroecosistemi relittuali; - identificare e conservare le aree di territorio agricolo e forestale che contribuiscono ad assicurare le continuità biotiche impedendo la saldatura dell'urbanizzato; - migliorare i livelli di permeabilità ecologica con l'adiacente Riserva Statale Montecellesi. 2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano. 	2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione riapariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). 2.c.2. Gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati). 2.c.3. Nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	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.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi. 3.c.2. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammessi interventi che comportino la destrutturazione di elementi costituenti il sistema storico-funzionale quali demolizioni e relativi riaccorpamenti. 3.c.3. Gli interventi garantiscono: <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un recesso originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

		<p>l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</p> <ul style="list-style-type: none">- il recupero e il mantenimento della viabilità storica. <ul style="list-style-type: none">- Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
<p>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.</p> <p>3.a.4. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) del sistema insediativo storico (urbano e rurale).</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.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.</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;- 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.	<p>3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusi gli aggregati urbani e/o rurali, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none">- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale/con i caratteri storici/con quelle originali del medesimo;- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);- in presenza di un reseedo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;- la leggibilità dell'impianto storico e il suo grado di rilevanza visiva all'interno del contesto paesaggistico.
<p>3.a.5. Garantire la coerenza degli interventi di completamento al fine di non compromettere ulteriormente la struttura storica insediativa di alto promontorio.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none">- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;- 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	<p>3.c.5. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi completamenti edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 storico-culturale;- siano mantenuti i con i e bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);- 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 margini

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

	<p>disturbo delle visuali del paesaggio sia di crinale sia di fondovalle;</p> <ul style="list-style-type: none"> - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere. <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare.</p> <p>3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
<p>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).</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.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.</p> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 	<p>3.c.7. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile. - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il

Piano Urbanistico Attuativo - TU25

	<p>monasteri, borghi) e i luoghi aperti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	valore paesaggistico del contesto.
<p>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.</p> <p>3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.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 culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, acquidotti, 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 culturali. <p>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.</p> <p>3.b.11. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3.b.12. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.13. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - 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, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione 	<p>3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - 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, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; - riquadrino 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. <p>3.c.10. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p> <p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le

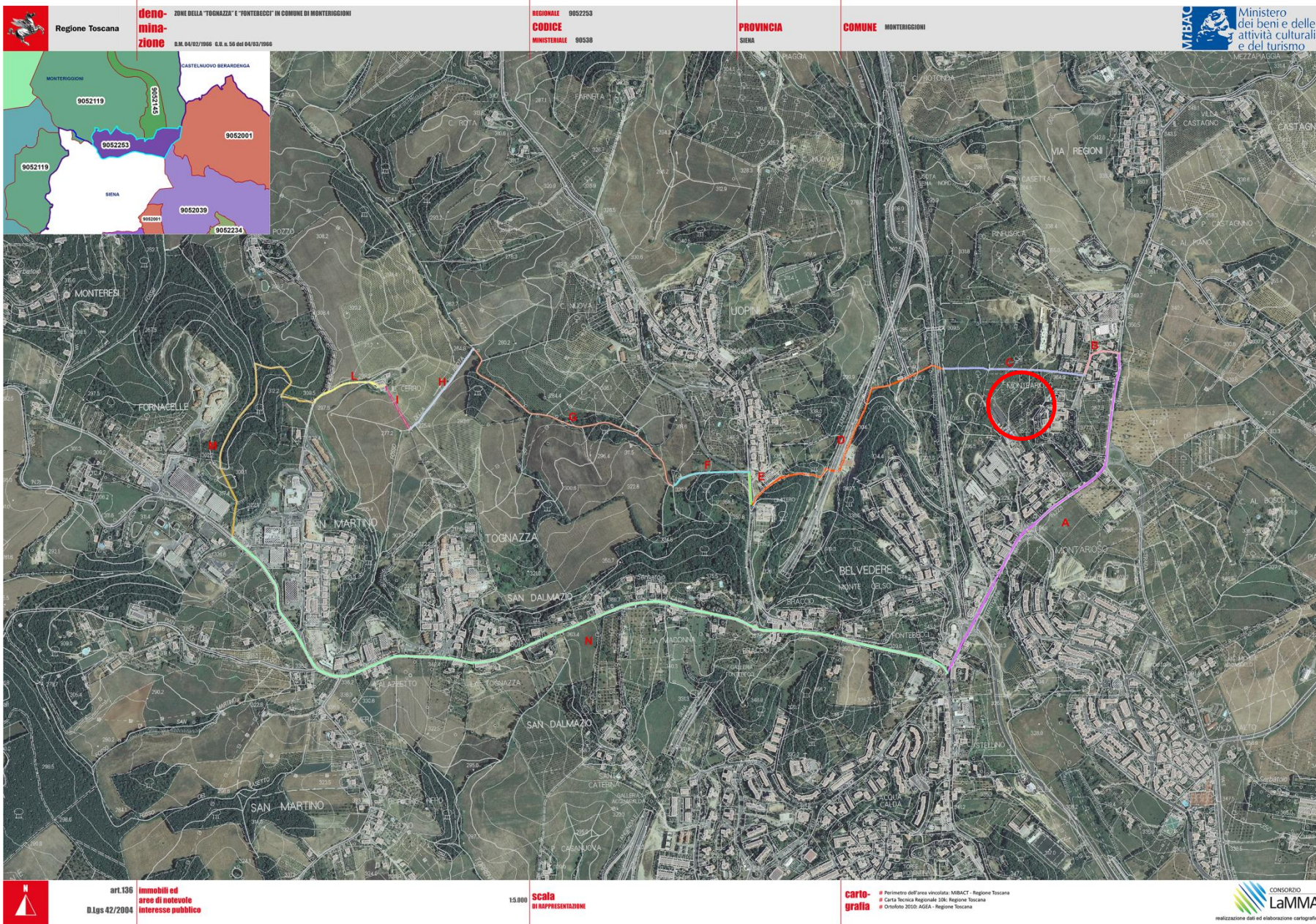
Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

		<p>dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere in presenza di un sedile originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico. 	<p>tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.14. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</p>
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che storicamente si aprono verso il paesaggio circostante.</p> <p>4.a.2. Riqualificare il carattere percettivo dei luoghi, in particolare lungo la Via Cassia e la Via Chiantigiana.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, con i bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno dei nuclei insediati. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> <p>4.c.4. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina alla città storica fortificata, caratterizzata da basso inquinamento luminoso.</p>

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

	<p>produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso (i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche);</p> <ul style="list-style-type: none">- tutelare gli spazi inedificati situati lungo la viabilità di crinale che scandiscono il ritmo dell'edificato storico;- riqualificare gli insediamenti produttivi attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune sistemazioni arboree.- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo	
--	---	--

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

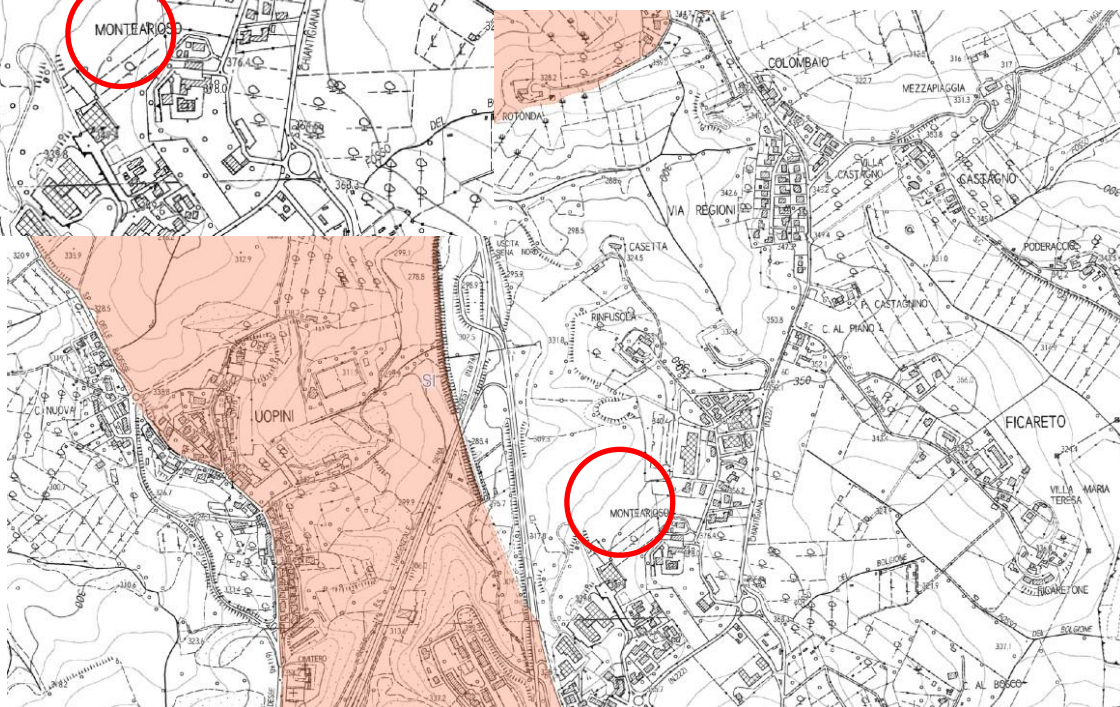


Piano Urbanistico Attuativo-TU25



Estratto Aree boschive poste a tutela

Come si evince dagli estratti cartografici (Aree Boschive soggette a tutela in alto, e Carta del Vincolo idrogeologico a destra) l'area oggetto di studio non è interessata da alcun vincolo.



Estratto Vincolo Idrogeologico

Piano Urbanistico Attuativo-TU25

7 - Il Progetto



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

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

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

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

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);
- b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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

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

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

Piano Urbanistico Attuativo - TU 25

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è individuata dal Regolamento Urbanistico come TU 25 – Località Montarioso; quest'ultimo prescrive che il progetto sia da attuare con piano attuativo e che sia esteso all'intero comparto individuato nelle tavole in scala 1/2000 dell'uso e disegno del suolo, così come evidenziato nell'immagine sopra.

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

1. si tratta di un'area di espansione ;
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.

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

Piano Urbanistico Attuativo - TU25

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.

Il piano attuativo prevede:

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

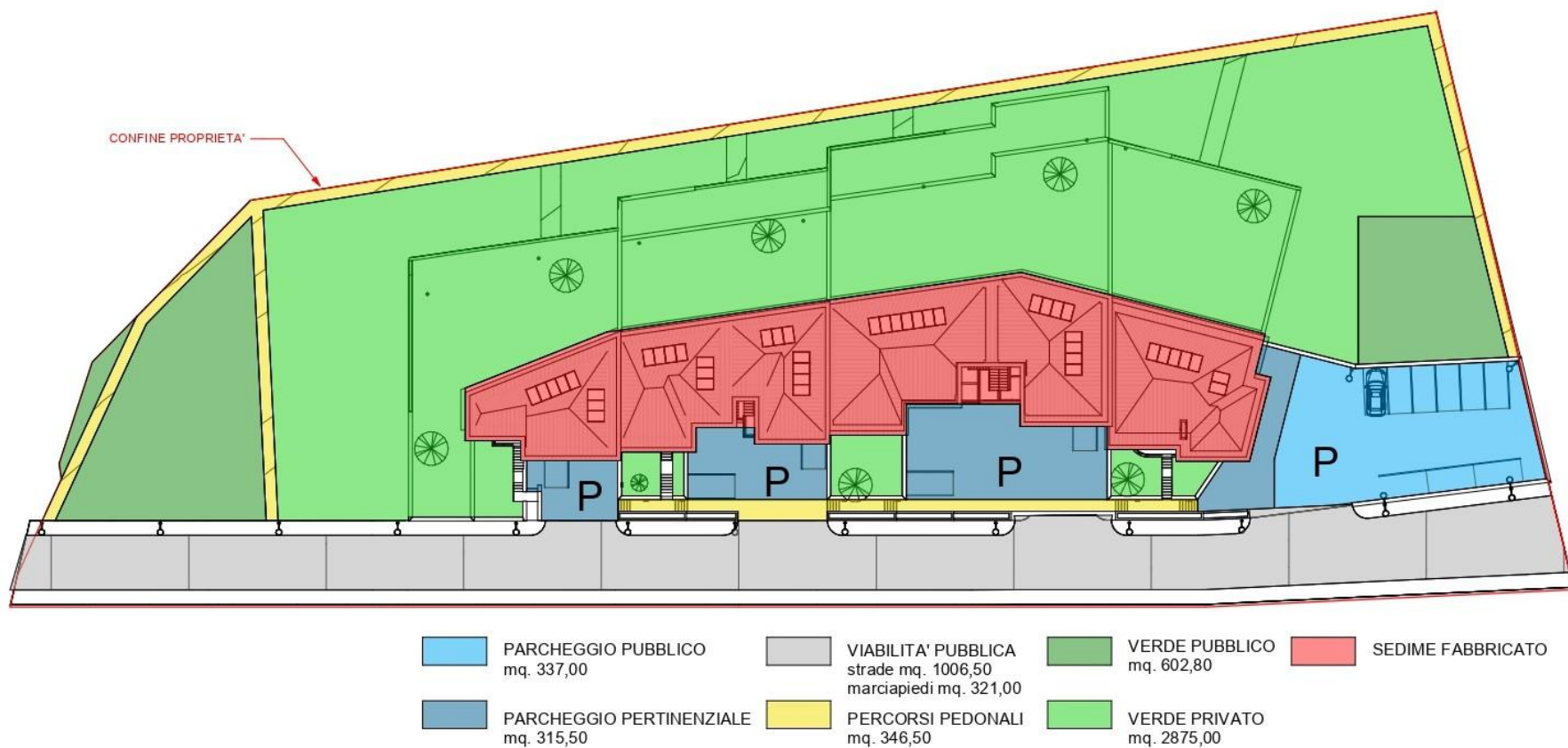
Il piano attuativo è inoltre corredato:

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



Piano Urbanistico Attuativo-TU25

STANDARDS URBANISTICI_DESTINAZIONI D'USO



Piano Urbanistico Attuativo-TU25

7 - Verifica dei 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.

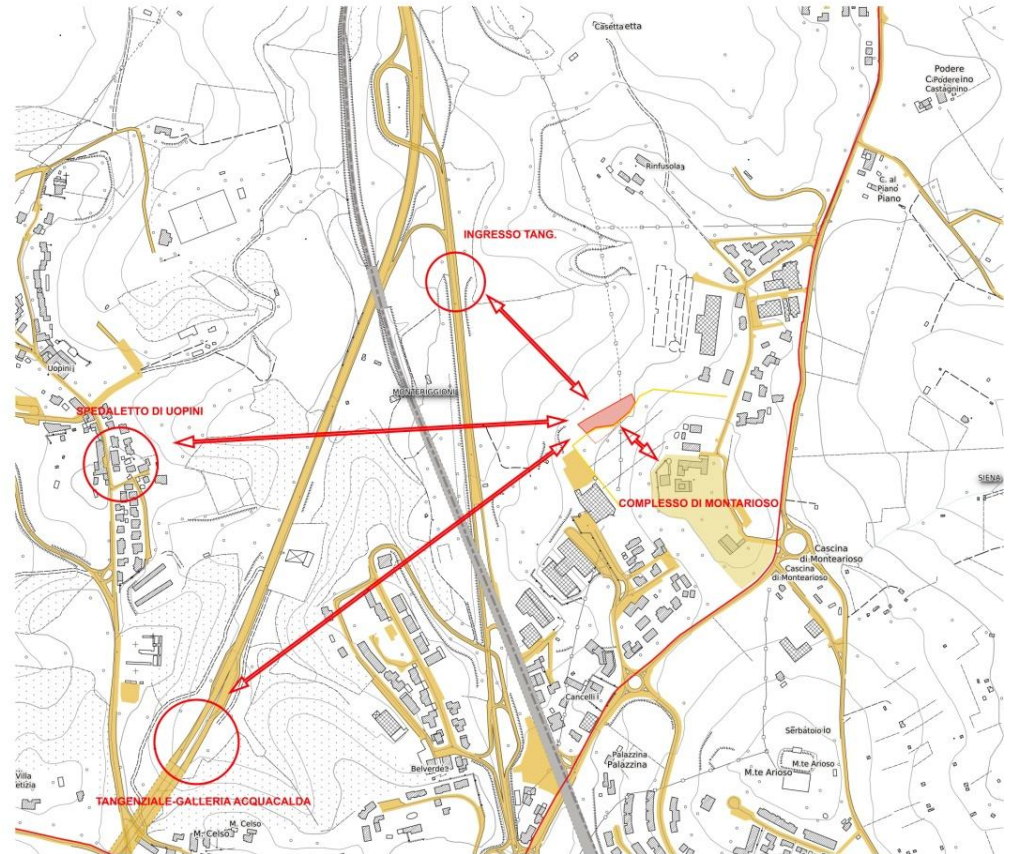
I tre elementi analizzati sono:

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

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

Il 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.



Piano Urbanistico Attuativo-TU25

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 1



Vista 2

