

Comune di Monteriggioni



Provincia di Siena

ALLEGATO 2

VARIANTE CONTESTUALE AL PS E AL RU AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R.T. 65/2014 E S.M.I. PER LE MODIFICHE ALLE CARTOGRAFIE E AGLI ARTICOLI DELLE N.T.A. DEL P.S. E R.U. VIGENTE RELATIVE A UN'AREA TURISTICO-RICETTIVA IN LOC. GALLINAIO

Documento di Avvio del Procedimento

Art. 17 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i..

Gennaio 2019

Sommario

PREMESSA

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERIGGIONI

OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE

ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI RICHIEDERE UN CONTRIBUTO TECNICO

ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O
ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI

PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA
CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento tecnico per l'AVVIO DEL PROCEDIMENTO della Variante Contestuale al PS e al RU del Comune di Monteriggioni (SI), elaborato ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 53, parte prima, del 12 novembre 2014 e s.m.i.

Coerentemente con quanto richiesto dall'art. 17 della LR 65/2014, il presente documento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Alla presente relazione si allegano gli elaborati grafici estratti dal PS (Tav. 27) e dal RU (Tav. D2).

LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERIGGIONI IN LOC. GALLINAI

PIANO STRUTTURALE, approvato dal C.C. con deliberazione n.13 del 09/04/2014:

Art. 54 – U.T.O.E.: Aree agricole delle strutture appenniniche

Subsistema funzionale: Aree agricole

Oggetto

Sono aree agricole nelle quali assume valore rilevante, e spesso eccezionale, il rapporto di integrazione col sistema insediativo (nuclei di antica formazione, ville, fattorie, case coloniche, viabilità podereale), con le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco) , con le permanenze delle colture agrarie tradizionali a maglia fitta e col sistema naturale dei boschi e delle radure.

Obiettivi per l'area

1. Conservazione integrata di tutti gli elementi del sistema insediativo di antica formazione e dei sistemi agrari a maglia fitta e a colture tradizionali.
2. Ripristino delle aree agricole abbandonate, con conservazione dei manufatti (edifici, terrazzamenti, sistemazioni del suolo, muretti a secco di arredo della viabilità minore) e delle colture agrarie tradizionali.
3. Recupero e restauro del patrimonio edilizio esistente classificato di valore storico e architettonico, con destinazioni d'uso compatibili (residenza, agriturismo, attività culturali e attività ricreative con eccezione di quelle che comportino impatto percettivo), di cui all'Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente, alle Tavv. 21/24 e all'art.34 delle NTA.
4. Sviluppo di turismo motivato di carattere escursionistico, incentrato sui beni culturali e ambientali.
5. Mantenimento della maglia agraria esistente, evitando nuovi accorpamenti e semplificazioni del paesaggio agrario sulla base delle modalità definite nell' art. 44 e delle perimetrazioni degli elaborati di piano nella scala 1/10.000.
6. Recupero del sistema dei sentieri di raccordo tra le zone agricole e il sistema dei boschi del Monte Maggio.

Funzioni compatibili

Attività agricole con edificabilità limitata, da rapportare ai nuclei esistenti nei limiti e con le modalità della L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R ;

Residenza stabile e/o temporanea nel patrimonio edilizio esistente non agricolo o non più utilizzabile a fini agricoli da individuare in una percentuale massima del 30% rispetto al dimensionamento totale del territorio aperto . Realizzazione di posti auto pertinenziali a raso.

Attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente, con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro (ad es.: fornitura di bevande in relazione ad attività ricreative o escursionistiche a cavallo) e di vendere prodotti agricoli anche di altre aziende purché comprese nella Provincia di Siena.
-attività di piccolo allevamento previa verifica di sostenibilità attraverso la Valutazione d'Incidenza nelle aree interessate dal SIR Montagnola Senese.
Attività direzionale.

Attività turistico ricettive – alberghiera ed extra-alberghiera.

Indicazioni per il R. U.

Possibilità di costruzione di nuovi annessi agricoli in contiguità con centri aziendali esistenti.

Definizione di modelli per gli annessi adeguati ai luoghi, da localizzare in situazioni a basso impatto ambientale rispetto ai nuclei esistenti.

Definizione delle metodologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente con i criteri e le prescrizioni di cui al precedente art. 34.

Possibilità di redazione di un piano di recupero in variante al RU finalizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di modeste aree del territorio oggetto di degrado fisico .

Ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale potrà essere redatta apposita variante al RU che preveda la possibilità di riconversione di capannoni e/o annessi ex agricoli in territorio aperto oggetto di degrado fisico.

Vincoli ricadenti:

Vincolo ex legge 08.08.1985 n. 431, ex R.D 3267/1923 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Vincoli derivanti dalla DCR 10.11.98 n.342 (PSIC n.89).

Vincoli derivanti dagli obiettivi di tutela della risorsa idrica (art. 26) delle presenti norme.

REGOLAMENTO URBANISTICO - approvato dal C.C. con deliberazione n. 14 del 09/04/2014;

- Art. 53 - Aree agricole delle strutture appenniniche

1) Sono individuate, ai sensi dell'articolo 54 delle Norme del Piano strutturale, nelle tavole 1/10.000 del Regolamento urbanistico e distinte in: a maglia fitta a coltura tradizionale a maglia media radure interne al **bosco**.

2) Le funzioni compatibili sono:

-attività agricola ai sensi della L.R. 1/2005

-residenza stabile e/o temporanea nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile ai fini agricoli;

-attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro e di vendere prodotti agricoli

3) Nel rispetto delle condizioni di cui alla L.R. 1/2005 e previa approvazione del PMAA è consentita la nuova edificazione di residenze agricole e annessi in contiguità con i centri aziendali esistenti.

4bis) Gli annessi di superficie coperta fino a 200 mq saranno realizzati in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata con colori terrosi o tamponati in blocchi cementizi a vista; il manto di copertura sarà realizzato in coppi e tegole.

Gli annessi con superficie coperta superiore ai 200 mq potranno essere realizzati in struttura prefabbricata, con copertura di colore grigio scuro e con pareti di colore terra bruciata.

4 ter) Possono essere realizzati interventi tra quelli previsti al precedente art. 48, ovvero annessi per aziende inferiori ai minimi, le strutture a carattere amatoriale, le strutture precarie e per orti, nel rispetto della struttura agraria dell'UTOE.

La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere verificata in fase di progetto tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico-ambientali (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica) al fine di minimizzare i movimenti di terra, e ridurre l'impatto visivo sfruttando l'eventuale presenza di dislivelli naturali, di cortine di verde, filari di alberi o siepi; tali alberature potranno essere integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto con piantumazione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

5) Nelle radure interne al bosco possono essere realizzati gli interventi di cui al precedente comma ter ad esclusione degli annessi per aziende inferiori ai minimi.

VINCOLI RICADENTI NELL'AREA DI INTERESSE

- Vincolo ex legge 08.08.1985 n. 431, ex R.D 3267/1923 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.
- Vincoli derivanti dalla DCR 10.11.98 n.342 (PSIC n.89).
- Vincoli derivanti dagli obiettivi di tutela della risorsa idrica (art. 26) delle presenti norme.
- Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ex SIC - "*Montagnola Senese*" con D.M. 24-05-2016.

Pertanto, come già esposto, viene contestualmente avviata la procedura di **Valutazione di Incidenza Ambientale** (VINCA), ai sensi del DPR 120/2003 e DPR 357/1997, con screening di incidenza redatto appositamente ed allegato al presente documento.

OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE

L'obiettivo specifico è quello di modificare la destinazione d'uso del complesso edilizio "Il Gallinaio" e di parte dell'area circostante da zona agricola (su cui insiste attualmente una struttura ricettiva di affittacamere, pertanto extralberghiera) in zona a destinazione turistico-ricettiva (per commutare l'attività in ricettiva di tipo alberghiero), nonché di recuperare a parità di SUL, ovvero tramite sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione su stesso sedime), il capannone agricolo privo di valore in un fabbricato a servizio dell'attività ricettiva con camere e servizi.

Con la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti si tende a modificare la destinazione d'uso di un complesso edilizio in Strada del Gallinaio, destinato attualmente a

struttura ricettiva, con esercizio di affittacamere, previsto dall'art. 45 della L.R. 42/2000, per destinarlo a struttura ricettiva alberghiera come previsto dall'art. 24 della stessa L.R.42/2000.

Il complesso destinato attualmente ad affittacamere è costituito dal fabbricato principale, composto da due corpi di fabbrica, e tre annessi, oltre un fabbricato in struttura prefabbricata destinato a magazzino.

Tutti gli edifici ad esclusione del capannone prefabbricato sono stato edificati in data antecedente il 1825, e sono classificati nell'Elenco degli "Edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole" del Comune, con Valore architettonico e ambientale V e stato di conservazione "buono".

Il capannone prefabbricato edificato a seguito di Permesso di costruzione - prot. n. 1833/76 del 11.09.1976, è iscritto nell'Elenco degli "Edifici sparsi non di particolare valore" del Comune con valore architettonico e ambientale N.

La variante urbanistica oggetto della presente verifica di assoggettabilità a VAS non modifica il dimensionamento del P.S., e comporta il solo recupero a parità di SUL e stesso sedime di un fabbricato agricolo di alcun valore architettonico, ai fini ricettivi; la Variante insiste su di un'area esterna al perimetro del territorio urbanizzato che, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica adeguati ai contenuti della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., è individuato come parte di territorio ricompresa nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola dal P.S. vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.T. 65/2014 e s.m.i..

ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Si prevede di realizzare una Variante Contestuale al RU e al PS, modificando gli articoli 18 e 35 delle NTA del Regolamento Urbanistico e gli articoli 45, 55 e 56 delle NTA del Piano Strutturale e le relative cartografie (Tav. D2 del RU e Tav. 27 del PS) per consentire di modificare la destinazione d'uso del complesso edilizio "Il Gallinaio" e di parte dell'area circostante da zona agricola in zona a destinazione turistico-ricettiva, nonché di recuperare a parità di SUL il capannone agricolo privo di valore in un fabbricato a servizio dell'attività ricettiva con camere e servizi.

Di seguito si riportano le modifiche da proporre in Variante.

PIANO STRUTTURALE

MODIFICA dell'art. 45 – "Sistema funzionale: Aree degli insediamenti"

L'art. 45 deve essere modificato, inserendo una ulteriore tipologia di aggregati e nuclei di interesse storico-tipologico in cui si riconosce il complesso del Gallinaio.

Art. 45 - Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprendono le parti di territorio:

Centri riconosciuti dal PTCP come facenti parte del Sistema Urbano Provinciale: Badesse, Belvedere, Castellina scalo, Montearioso, Querciagrossa e nuclei recenti della Chiantigiana (Poggiarello, Ripa, S. Stefano), S. Martino-Tognazza, Strove, Uopini.

Lottizzazioni collinari sature: Monteresi, S. Colomba, e nuclei recenti della Chiantigiana (Ripa, S. Stefano).

Aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva.

Aggregati e nuclei storici di Tipo 1, individuati "in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica e edilizia": Castello di Monteriggioni, Abbazia a Isola (parte sud dell'abbazia), Campo di Fiori, Case Nuove, Bracciano, Poggiolo, Case S. Monti, Casabocci/Gavina/Colle, Basciano, S. Colomba, Colle Ciupi, Scorgiano, Castiglioncello, Casa Nuova.

Aggregati e nuclei storici del Tipo 2, individuati "in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e/o per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio" Colonna.

Aggregati e nuclei storici del Tipo 3, individuati "in ragione della prevalente matrice agricola degli assetti edilizi e della permanenza significativa di questa attività" Palazzetto, Lornano, Acquaviva, Cannuccio, Abbazia a Isola (parte nord), S. .

Altri aggregati e nuclei storici individuati in ragione del loro valore storico-tipologico: Gallinaio.

Obiettivi

1. Per i Centri del Sistema Urbano Provinciale:
 - o raggiungimento di più soddisfacenti livelli di qualità urbana per mezzo di:
 - più adeguate dotazioni di servizi da riconsiderare sia sul piano quantitativo che morfologico;
 - individuazione di nuove centralità (aree strategiche); promozione della rilocalizzazione di attività produttive incompatibili;
 - promozione sia nelle nuove addizioni edilizie che nei processi di ristrutturazione di una migliore qualità architettonica e più ambientalmente coerente;
 - separazione, per quanto possibile, del traffico di attraversamento da quello di servizio locale.
 - Massimo uso del patrimonio edilizio esistente
 - Consolidamento urbano delle strutture insediative esistenti in tutti i loro aspetti: funzionale, morfologico e di servizio per la popolazione contenendone al tempo stesso l'espansione. Questo dovrà comportare in particolare:
 - massima utilizzazione delle capacità residue presenti nei centri abitati,
 - potenziamento del carico urbanistico dei centri abitati in termini complessivi e mirati per le singole loro parti;
 - specializzazione funzionale di alcune aree strategicamente posizionate nel centro abitato. Miglioramento della qualità ambientale urbana in tutti i suoi aspetti: funzionale, ambientale, morfologico. In particolare dovrà essere attivata la riqualificazione morfologica delle aree non sufficientemente strutturate, disorganiche e interstiziali anche mediante incremento del carico urbanistico.
2. Per le Lottizzazioni collinari sature (Monteresi, S. Colomba e nuclei recenti della Chiantigiana):
 - definizione di normative relative alla manutenzione e/o alla riconfigurazione architettonica dell'esistente, sotto il profilo delle dotazioni igienico-sanitarie, delle dotazioni integrative dell'abitare, dell'inserimento ambientale e paesaggistico.
3. Per le aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva:
 - consolidamento, ampliamento, articolazione funzionale in rapporto ai settori commerciale-ricettivo, compatibilmente con le dotazioni di standards.
4. Per gli aggregati e nuclei storici:
 - assicurare insieme alle forme d'uso compatibili che vi consentano la permanenza e lo sviluppo di funzioni vitali, anche modalità di interventi di recupero tali da preservare i valori architettonici, documentari, paesaggistici.

Funzioni compatibili

In osservanza con eventuali specifiche prescrizioni di U.T.O.E., nelle aree delimitate per gli insediamenti sono previste e ammesse le seguenti funzioni:

Centri del Sistema Urbano Provinciale:

- residenza, attività produttive (limitatamente a piccole attività artigianali compatibili con la residenza), commerciali, terziarie-direzionali, ricettive, aree per servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico e per la mobilità carrabile e pedonale.

Lottizzazioni collinari sature:

- residenza nel patrimonio edilizio esistente, verde e parcheggi pubblici. Aree a prevalente funzione produttiva:

- industria, artigianato, commercio, direzionale, ricettivo, servizi pubblici e privati di uso pubblico.

Aggregati e nuclei storici:

- residenza, piccole attività: commerciali, direzionali e artigianali, attività agrituristiche e ricettive, attività culturali, di ristorazione e ricreative compatibili con i valori del patrimonio edilizio esistente.

Riferimenti normativi

Il sistema è disciplinato, con limitazioni diverse per le unità territoriali organiche elementari e con le modalità definite nel R.U., dalle leggi nazionali:

L. 17.08.42 n. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni, L. 18.04.62 n. 167 e

sue successive modificazioni e integrazioni, D.M. 02.04.68 n. 1444,

L. 22.10.71 n. 865 e sue successive modificazioni e integrazioni, L. 05.08.78 n. 457,

MODIFICA dell'art. 55 – "U.T.O.E.: Centri del Sistema Urbano Provinciale"

L'art. 55 deve essere modificato, prevedendo la possibilità di una nuova attività ricettiva di tipo alberghiero in loc. Gallinaio, dove ne esiste già una di tipo extralberghiero.

Art. 55 – U.T.O.E.: Centri del Sistema Urbano Provinciale

Subsistema Funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprendono le parti di territorio:

- che sono state profondamente trasformate nel tempo con un insieme sistematico di opere che le hanno rese adatte alle varie funzioni connesse all'insediamento accentrato delle comunità locali;
- che il Piano Strutturale riconferma con modificazioni per le stesse finalità;
- comprende le aree a prevalente funzione produttiva edificate interamente o parzialmente o di nuova previsione;
- comprende altresì le aree a prevalente destinazione residenziale e/o industriale

Esse comprendono in particolare i centri e i nuclei edificati con continuità, ivi comprese le aree aperte intercluse, integrati dalle nuove quote di sviluppo previste.

Essendo normalmente di antica formazione, esse hanno registrato nel tempo accrescimenti e trasformazioni che ne hanno modificato e consolidato l'assetto morfologico e funzionale.

In particolare esse:

- conservano i tessuti e le testimonianze delle varie epoche di sviluppo, talvolta di significativo valore;
- sono formate da morfologie differenziate per livello di compiutezza, carico urbanistico, grado di strutturazione, funzioni presenti, ivi comprese quelle di servizio, non sempre fra loro compatibili;
- sono integrate da una rete di infrastrutture e di servizi non sempre adeguata in quantità e in qualità alle necessità della popolazione;

in conseguenza del loro sviluppo, contengono al loro interno differenziate qualità ambientali e forme diversificate di degrado.

In funzione di tali diversificati caratteri, delle problematiche conseguenti e degli obiettivi di piano tali aree si articolano in zone specifiche che verranno individuate e perimetrate nel R.U..

I Centri del Sistema Urbano provinciale corrispondono a quelli sottolineati nell'elenco sotto riportato.

Ai fini della verifica degli standards Urbanistici, insieme ai Centri del S.U.P. sono stati indicati, in una sequenza per aree territoriali significative, "aggregati e nuclei storici", in ragione della prossimità di localizzazione, della complementarità dei servizi e, talora, di previsioni insediative assai limitate o derivanti da previsioni del PRG confermate.

I Centri del S.U.P. comprendono i centri abitati di:

Castellina, Pian del Casone, Castello,
Abbadia a Isola, Pieve a Castello, Scorgiano, Strove,
Badesse, Basciano, Lornano, Poggiolo,
S. Martino, Tognazza, Uopini, Monteresi, Fontebecci/Montaroso,
Colombaio, Belverde, Querciagrossa, S.Colomba, Riciano.

Obiettivi

1. Tutela delle parti, edificate e non, giudicate nel loro complesso di interesse storico documentario e significative per l'identità culturale del luogo.
2. Massimo uso del patrimonio edilizio esistente per il cui recupero dovranno essere attivati politiche e interventi anche di natura finanziaria.
3. Consolidamento urbano delle strutture insediative esistenti in tutti i loro aspetti: funzionale, morfologico e di servizio per la popolazione contenendone al tempo stesso l'espansione. Questo dovrà comportare in particolare:
 - o massima utilizzazione delle capacità residue presenti nei centri abitati,
 - o potenziamento del carico urbanistico dei centri abitati in termini complessivi e mirati per le singole loro parti;
 - o specializzazione funzionale di alcune aree strategicamente posizionate nel centro abitato.
4. Miglioramento della qualità ambientale urbana in tutti i suoi aspetti: funzionale, ambientale, morfologico, soprattutto attraverso la riqualificazione e l'incremento degli standards urbanistici. In particolare dovrà essere attivata la riqualificazione morfologica delle aree non sufficientemente strutturate, disorganiche e interstiziali anche mediante incremento del carico urbanistico.
5. Completamento delle zone comprese nei piani per gli insediamenti produttivi approvati con possibilità di una loro compatibile integrazione e razionalizzazione, riqualificazione dell'ambiente costruito e delle infrastrutture
6. Conferma delle altre aree produttive ritenute compatibili con la morfologia del tessuto nel quale ricadono.
7. Ampliamento del campo delle funzioni compatibili all'interno dell'unità, tenuto conto del carattere delle attività insediate nel comune.
8. Confermare su scala territoriale il dimensionamento del PS 2004/2009 e di non modificare il perimetro delle UTOE (Art. 55), salvo piccoli aggiustamenti, correzioni cartografiche e/o inserimento di opere pubbliche o di interesse pubblico.
9. Perseguire l'obiettivo di diversificazione delle funzioni all'interno dei centri abitati, tenendo conto del processo ormai avviato di riqualificazione e valorizzazione degli stessi, gli obiettivi e linee guida del nuovo PS in coerenza con il disegno urbano e con il disegno di insieme del paesaggio

Funzioni compatibili

Sono previste e ammesse le seguenti funzioni: residenza, attività produttive (limitatamente a piccole attività artigianali funzionali alla residenza), commerciali, terziarie-direzionali, ricettive, aree per servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico e per la mobilità carrabile e pedonale.

Attività produttive ivi compresa la possibilità della residenza strettamente funzionale all'attività; Attività commerciali ivi compresa la possibilità della residenza strettamente funzionale all'attività;

Attività di intrattenimento e svago, limitatamente all'interno delle zone produttive (industriali- artigianali); Allevamenti intensivi esistenti;

E' ammesso il cambio di destinazione da 'industriale' a 'commerciale' fatta salva l'osservanza degli specifici standards previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Non sono ammessi, per ovvi motivi igienico-sanitari, i piccoli allevamenti domestici (polli, conigli, maiali, ecc.).

Riferimenti normativi

Il sistema è disciplinato, con limitazioni diverse per le unità territoriali organiche elementari e con le modalità definite nel R.U., dalle leggi nazionali:

- L. 17.08.42 n. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni, L. 18.04.62
- n. 167 e sue successive modificazioni e integrazioni, D.M. 02.04.68 n. 1444,
- L. 22.10.71 n. 865 e sue successive modificazioni e integrazioni, L. 05.08.78
- n. 457.

Strategie d'intervento

- possibilità di prevedere nuove edificazioni in continuità dei tessuti urbani esistenti aventi la caratteristica di completamento anche in relazione a spazi pubblici e alla mobilità elementare;
- riconversione in abitativo o in servizi di tutte quelle previsioni in genere a carattere turistico- ricettivo che nel lungo termine non hanno trovato attuazione;
- verifica e conferma delle previsioni esistenti e non attuate, attraverso la verifica delle opere a carico dei privati;
- verifica sulle aree di proprietà comunale e loro valorizzazione;
- riconoscimento di particolari aggregati a carattere abitativo ricadenti in zona boscata o agricola, in genere caratterizzati da costruzioni di recente costruzione (anni '60), da sottoporre ad apposita disciplina che ne consenta la riqualificazione;
- riqualificazione energetica degli edifici ricadenti nelle zone omogenee ed eterogenee (Art. 29 delle NTA del RU) e possibilità di aumento del numero delle unità immobiliari anche mediante modesti ampliamenti volumetrici o riconversione di spazi accessori alle abitazioni.

La sostenibilità di tali obiettivi è determinata, in genere, dal miglioramento della mobilità, sia in

termini di riordino della viabilità comunale in relazione ai comuni limitrofi, di previsione di viabilità secondaria di bypass a livello di frazione, potenziamento della mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali) e sua integrazione con i servizi e le attrezzature di scala locale.

Individuazione degli incrementi residenziali

La capacità insediativa massima ammissibile in ciascuna area territoriale significativa è definita dalle tabelle contenute nel presente articolo.

Il dimensionamento degli incrementi demografici di cui alle successive Tabelle, è stato elaborato sulla base dello standard di 160 mc/ab, tenendo conto che alla progressiva diminuzione del nucleo familiare non corrisponde, linearmente, la riduzione della superficie media degli alloggi.

Per quanto riguarda **le aree industriali**, si precisa la seguente strategia:

Le aree produttive presenti nel territorio comunale, e confermate, sono tre – *Pian del Casone*, *Badesse*, *Castellina Scalo* – tutte localizzate in prossimità della SGC Firenze-Siena;.

In relazione all'importanza ed alla densità produttiva, i tre ambiti confermati sono così classificati: Pian del Casone è da considerarsi di interesse provinciale, Badesse di interesse sovracomunale, Castellina Scalo di interesse comunale.

Le residue realtà produttive di livello locale ancora presenti in modo più o meno sparso specie nella zona sudest del territorio comunale (in genere in prossimità della Cassia) potranno continuare a svolgere le loro attività, ma solo all'interno degli stabilimenti esistenti, escludendo ampliamenti od espansioni. Per le strutture ormai in disuso o abbandonate è prevista la riconversione e la riqualificazione fisico funzionale in servizi o attrezzature oppure la riconversione ad uso residenziale se compatibile.

Per i tre ambiti produttivi vengono individuate le seguenti strategie:

- *Pian del Casone*: non si prevedono nuove aree di intervento, ma esclusivamente la conferma della situazione esistente; l'area produttiva di Pian del Casone fa proprie (sia dal punto cartografico che normativo) tutte le aree che sono state oggetto di Variante SUAP, in località Colonna – l'attività produttiva ivi presente è del tipo di trasformazione di prodotti agricoli e, quindi, anche in futuro, l'eventuale modifica dell'attività dovrà avvenire sempre in tale ambito di tipo agricolo.

- Per *Badesse* non si prevedono nuove aree di intervento, ma vengono individuati le seguenti previsioni: la possibilità di realizzare attività produttive nell'area di attrezzature per la logistica (vicino al depuratore comunale), la dismissione delle attività produttive – e la loro **trasformazione in commerciale e servizi** – in quei capannoni esistenti più prossimi alla zona residenziale della frazione, con la finalità di realizzare un sistema attrezzato lineare quale elemento base per la riorganizzazione della frazione di Badesse. Dal punto di vista viario si ritiene strategicamente importante il potenziamento di Via P. Nenni e dell'attraversamento dello Staggia per servire direttamente l'area produttiva evitando al traffico pesante l'attraversamento del centro abitato.

L'area interessata dall'ex PIP di Badesse potrà essere riconsiderata come zona di completamento (con indice massimo di copertura fino al 60%) a seguito di verifica degli standard anche in relazione alle limitazioni derivanti dal rischio idraulico, da attuarsi proceduralmente con una variante al RU.

- *Castellina Scalo – Gabbricce* si confermano le previsioni esistenti: Per quanto riguarda la area produttiva in Loc. San Claudio (a nord dell'abitato) l'area è da configurarsi come un ampliamento dell'attività esistente la cui consistenza dovrà essere ben valutata in fase esecutiva; l'ampliamento previsto è adiacente alla strada per Castellina in Chianti, in una zona la cui vocazione produttiva risale agli esordi del centro abitato di Castellina Scalo.

Prescrizioni e indirizzi per i Centri del Sistema Urbano Provinciale:

1- CASTELLINA – PIAN DEL CASONE - CASTELLO

L'area di Castellina Scalo e di Pian del Casone è caratterizzata dalla doppia vocazione produttiva e residenziale, supportata da importanti infrastrutture della mobilità (SGC Fi-Si, Ferrovia, ecc.). Castellina è il centro dotato di maggior ruolo organizzativo, almeno per la zona Nord del Comune, "destinato a mantenere i più radicati valori di identità culturale per l'intero Comune anche in virtù di un rapporto di complementarietà con il Castello".

CASTELLINA:

Ruolo urbano e caratteri territoriali

E' la frazione maggiore per peso demografico e concentrazione di servizi e di strutture della mobilità (via Cassia, Provinciale per Castellina in Chianti, ferrovia, prossimità allo svincolo della Superstrada), con ruolo tendenziale di capoluogo, secondo un rapporto di complementarietà con il Castello, destinato a mantenere i più radicati valori di identità culturale per l'intero Comune, insieme con la sede della rappresentanza politico-amministrativa.

La struttura urbana, che non risulta rappresentata nel Catasto Lorenese, è di formazione recente e da ricondurre al passaggio della ferrovia e alla Stazione ferroviaria che hanno innescato i processi di urbanizzazione.

Le funzioni di carattere misto ne sottolineano il carattere urbano: un sistema residenziale sviluppato in prevalenza nella parte collinare a monte della Cassia, un sistema misto residenziale e di servizi tra la Cassia e la ferrovia, un sistema produttivo localizzato in prevalenza nel settore più a nord, prossimo alla ferrovia, con opportunità di raccordi diretti con la viabilità nazionale e provinciale.

Valori naturalistici e storico-culturali

Localizzata nell'estrema propaggine nord, come un cuneo stretto tra i Comuni di Castellina in Chianti e Poggibonsi, la frazione non presenta valori naturalistici particolari, fatti salvi il corso e le golene dello Staggia, da recuperare a Parco fluviale, e alcuni boschetti nella parte collinare, destinati a Verde pubblico.

I valori storico-architettonici e documentari della vicenda urbanistica sono affidati, al piccolo nucleo di Castiglioncello, all'inizio del paese, (indicato come Castiglioncello Posta nel catasto Lorenese). Se non vogliamo considerare il vicino e straordinario castello di Castiglioncello, del tutto isolato su un poggio a sud del paese, la cui vicenda costituisce storia a sé stante rispetto alla storia di Castellina.

Viabilità

Le due previsioni del Piano Strutturale, vengono mantenute, per quanto con alcune variazioni : la circonvallazione ovest, di raccordo tra Cassia e Siena-Volterra, con una leggera variante di tracciato e di immissione, a rotatoria, sulla Cassia, riavvicinata al paese al fine di raccogliere il nuovo tracciato viario previsto, proveniente dalla ex Bertolli.

Le innovazioni a livello urbano riguardano il nuovo raccordo Cassia/exBertolli

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

Servizi

Come da tabella riportata

L'interno della frazione di Castellina va considerato, per quanto separato, l'aggregato del Cimitero/Campo sportivo. In esso è previsto il completamento della zona industriale, l'ampliamento della zona sportiva, l'ampliamento della zona cimiteriale e la formazione, a fine di riqualificazione, di una limitata addizione residenziale.

PIAN DEL CASONE – RIGONI:

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Area di grande pregio paesistico per le aperture visive verso Abbadia a Isola, il Castello di Monteriggioni e le due ville del Casone con i relativi parchi.

Una modesta parte della stessa è stata oggetto di interventi industriali realizzati in varie fasi temporali e con limitato coordinamento tipo-morfologico e territoriale; ne va comunque riconosciuta la indubbia vitalità economica e funzionale. Le indicazioni di piano riguardano il completamento delle lottizzazioni esistenti, la possibilità di localizzare funzioni commerciali e ricettive e servizi in genere , il nuovo tracciato del raccordo Cassia/Prov. Siena-Volterra, la perimetrazione di un'area di "tutela della risorsa idrica", ove sono localizzate le opere di presa dell'acquedotto di Colle Val d'Elsa.

COLONNA :

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Colonna, rappresenta un nucleo di servizi isolato ma assai significativo, in quanto ospita gli Uffici Comunali, le Poste, il giornalaio e un punto di ristoro molto frequentato.

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

Servizi

Come da tabella riportata

CASTELLO:

Riordino e previsione di nuove strutture di sosta a sostegno della fruizione turistica del borgo fortificato.

2- STROVE - ABBADIA A ISOLA - S.COLOMBA

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Sono tre centri la cui struttura si identifica, quasi completamente, con le preesistenze di grande qualità urbanistica, architettonica e documentaria: il circuito murato del castello con l'antica chiesa esterna per Strove; lo straordinario complesso dell'Abbazia con il corrispondente insediamento di servizio al di là della strada per Abbadia a Isola; il grandioso volume della villa e degli annessi con gli spazi aperti costruiti, sul fronte e sul retro, a costituire un grande recinto architettonico, stretto e lungo, per S.Colomba.

Il loro ruolo è insito nella conservazione di queste straordinarie valenze, che sono, è bene sottolinearlo, anche di carattere paesaggistico.

A Strove è previsto l'ampliamento del verde pubblico annesso alla vecchia scuola da recuperare a funzioni sociali, come per quella del dopoguerra; E' previsto inoltre il completamento del percorso pubblico intorno al centro storico.

Per Abbadia è prevista la tutela dell'intero complesso storico e due interventi di riqualificazione edilizia, uno staccato dal nucleo a nord, all'interno di un'area degradata dalla presenza di baracche, comprendente residenze ed

eventuali annessi per un totale di mc 3.000, da realizzarsi tramite un progetto unitario con tipi edilizi coerenti con le preesistenze. L'altro prospiciente l'area a parcheggio pubblico ed in testa al tessuto dell'abitato esistente.

A S. Colomba è prevista la conferma delle funzioni comuni esistenti (la chiesa e il circolo Arci), la formazione di un piccolo parcheggio e, nella vicina lottizzazione in area boscata, la formazione di un'area a verde pubblico, già delimitata nel piano di lottizzazione.

3- BADESSE

L'area di Badesse si caratterizza per la vocazione prettamente produttiva-industriale del fondovalle cui si affianca, attraverso un processo in via di consolidamento, di tipo residenziale.

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Presenta, a scala minore, caratteristiche storiche e territoriali simili a Castellina: la localizzazione nel fondovalle dello Staggia, con analoghi problemi (in corso di risoluzione) di esondazione, in questo caso incrementati dal Fosso della Ruota; ottime opportunità di collegamenti (ferrovia con fermata, svincolo della Superstrada, provinciale per Siena, strada comunale di collegamento, prevista in potenziamento, con la Cassia e il Castello), che sono state alla base di uno sviluppo industriale, in questo caso nel dopoguerra, che ha innescato processi di crescita residenziale. Non sono presenti tessuti edilizi o funzioni aggregative di antica formazione, se non un piccolo nucleo con cappella posto nella parte sud, alcune case coloniche e qualche edificio isolato del primo '900.

Valori naturalistici e storico-culturali

I valori naturalistici sono limitati ai corsi e ai fondovalle del Fosso della Ruota e dello Staggia, per il quale è stato prevista una destinazione a Parco fluviale per tutto il tratto corrispondente allo sviluppo della frazione da nord-ovest a sud-est, in corrispondenza del campo sportivo.

I valori storico-architettonici, circoscritti ai nuclei di cui si è detto, sono tutelati dalle relative classificazioni; in particolare viene tutelato anche l'isolato, stretto e lungo, addossato alla ferrovia, sia per gli edifici esistenti che per i caratteri del paesaggio agrario.

Viabilità

Gli elementi di innovazione riguardano il potenziamento, realizzato, della strada comunale di collegamento con la Cassia e il Castello e il raccordo tra questa e la zona industriale a nord con formazione del ponte sullo Staggia, modificando la previsione del Piano Marchetta.

Scelte di disegno urbanistico

Riguardano il potenziamento dell'area centrale della frazione con la formazione di addizioni edilizie residenziali che vengano a costituirsi come un ampliamento organico dell'edificato più recente.

Servizi

Sono confermati quelli esistenti e l'area sportiva che viene ampliata notevolmente e si costituirà come testata del Parco fluviale.

Come da tabella riportata

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

La riorganizzazione di Badesse viene affidata ad un doppio sistema attrezzato, sviluppato su due assi tra loro perpendicolari: il primo, l'asse sud-nord, ha caratteristiche più urbane, il secondo, l'asse est-ovest, ha caratteristiche più naturalistiche (parco fluviale).

- asse sud-nord, è rappresentato da una fascia di servizi (fascia filtro) posta tra la zona industriale ad ovest e la zona residenziale ad est, da realizzare con le seguenti azioni:
 - a) riconversione ad attività commerciali e direzionali di alcuni capannoni industriali;
 - b) realizzazione di nuove strutture a servizi, quali la chiesa, la piazza, parcheggi, verde urbano ecc.;
- asse est-ovest, è rappresentato dal Parco fluviale che si prevede di attrezzare con nuovi servizi; questi nuovi servizi rappresentano la testata sul Parco fluviale dell'asse attrezzato (zona filtro con servizi e commercio) individuato come elemento separatore tra la zona industriale e la zona residenziale di Badesse. Queste previsioni non rappresentano una negazione del parco fluviale, semmai una sua modifica per conferirgli maggiore valenza urbana, arricchendo l'aspetto naturalistico con attrezzature non solo sportive (che comunque vengono potenziate estendo il parco fino al ponte Ottarchi) ma anche sociali, culturali e ricreative.

“La testata dell'asse filtro sud-nord sul sistema parco fluviale” viene riconosciuta come un'area strategicamente importante con la previsione di attrezzare una fascia intorno al fiume, con servizi sportivi, sociali, culturali e ricreativi, nel rispetto dei vincoli idraulici e naturalistici.

4- BASCIANO – LORNANO – POGGIOLO

Sono piccoli borghi ormai consolidati, dotati di precise caratteristiche storico-architettoniche nonché di che per caratteristiche tra costruito e intorno paesaggistico. Per tali ragioni non sono previste nuove addizioni edilizie.

5- FORNACELLE - MONTERESI - S. MARTINO – TOGNAZZA - UOPINI

L'area lungo la Cassia è dotata di una naturale vocazione residenziale. Negli ultimi anni il consolidamento di tale ruolo è stato accompagnato dal notevole sviluppo di strutture di servizio e del terziario che hanno in parte contribuito a

riscattare la zona dal quel ruolo di quartiere dormitorio che la caratterizzava fino agli inizi degli anni 2000.

FORNACELLE – MONTERESI – S.MARTINO - TOGNAZZA

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Fanno parte del sistema urbanizzato della Cassia, in prossimità di Siena, organizzato per nuclei e aggregati distinti di recente formazione, localizzati in parte sul crinale principale della Cassia, e, in parte, su crinali secondari che si staccano, a pettine, da quello principale. Hanno un carattere misto residenziale, commerciale e produttivo con scarsa presenza di servizi, con intreccio, spesso caotico, di funzioni e di tipologie edilizie disparate, di bassa qualità urbana e architettonica. A questi dati negativi, talora si aggiungono le scarse qualità dei suoli (in prevalenza sabbie) che presentano forme di instabilità nei versanti e di ristagni d'acqua nelle depressioni.

S. Martino dei tre è il centro più consistente con un'articolazione accettabile tra le varie zone e funzioni e così come per la frazione della Tognazza.

Si prevede inoltre la definizione di un piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/05 per lo stabilimento industriale Saporì-Pepi.

Valori naturalistici e storico-culturali

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

Viabilità

Dato il modello insediativo basato sulla Cassia come percorso matrice, dalla quale si staccano i percorsi di impianto edilizio, le condizioni della mobilità sono sfavorevoli. Gli elementi innovativi porteranno ad un significativo miglioramento della viabilità. Fra essi sono previsti un sistema di rotarie lungo la S.R. 2 Cassia (località il Braccio, Tognazza e Fornacelle) in fase avanzata di progettazione. La nuova strada a valle della Cassia fra Tognazza e San Martino già realizzata nell'ambito del Piano Particolareggiato. Si prevede inoltre un collegamento viario fra la zona di espansione della lottizzazione Fornacelle (TU 13) fino a Via del Pozzo e da qui fino alla Località Uopini ad intersecarsi sulla bretella della provinciale esistente. Si prevede il potenziamento della viabilità intorno al plesso scolastico e area sportiva di San Martino fra Via del Pozzo e Via delle Nazioni Unite.

Scelte di disegno urbanistico

La riqualificazione della frazione (appartenente alla cosiddetta frontiera interna dello SMAS, ovvero Montarioso-Belverde-Uopini- S.Martino-Fornacelle) viene perseguita con un'azione di potenziamento (residenziale-servizi-attrezzature) finalizzata al raggiungimento di quella *massa critica abitativa* necessaria per sostenere *il sistema dei servizi pubblici* e condizioni urbane con l'allargamento delle possibilità erogative dei servizi stessi. Il perseguimento di questo obiettivo di potenziamento urbano di aree classificate dallo SMAS come "parassitarie" avviene anche con l'accoglimento di alcune strutture particolari contenenti funzioni a scala superiore.

Azione previste:

1. potenziamento residenziale:
 - prioritariamente attuato attraverso la completa riconversione degli edifici industriali dimessi presenti nel tessuto edificato;
 - in seconda istanza, attraverso nuova edificazione a margine del costruito;
2. introduzione di servizi e attrezzature commerciali, sociali, culturali e ricreative:
 - attuato attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici industriali dimessi o attraverso la riconversione di

capannoni già industriali

Viene riconosciuto per l'insediamento un asse centrale di riferimento strutturato a servizi, riferibile sostanzialmente a Via del Pozzo, costituito da attrezzature sociali (scuole elementari e materna - di cui si prevede il potenziamento), commerciali e direzionali, rafforzato in prossimità della SR Cassia dalle previsioni nell'area ex Capannoli (chiesa, residenza universitaria, attrezzature commerciali e ricettive ecc.) e da una vasta area a verde pubblico, in prevalenza boscato, anche con funzione di stabilizzazione dei versanti, già in parte dotata di attrezzature.

I nuovi insediamenti residenziali previsti sono attuati attraverso la riconversione di ex attrezzature produttive oppure attraverso il completamento di aree - di limitate dimensioni - in aderenza all'esistente o in prosecuzione di Via del Pozzo, oltre l'area PEEP.

Il completamento - inoltre - della vecchia lottizzazione di Fornacelle, la riconversione a residenziale (con abbattimento volumetrico) di una vecchia previsione ricettiva intorno al Podere Fornacelle ed il riutilizzo a servizi e residenza (previo dimezzamento delle volumetrie esistenti) dell'Area ex Saporì esauriranno le previsioni per l'area.

Interventi sui tessuti edilizi esistenti

Corrispondono agli interventi meglio descritti nella tabella riepilogativa. Servizi
Come da tabelle riportate. Nuove addizioni edilizie Come da tabella riportata.

UOPINI

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Si tratta di un'aggregazione lineare organizzata sulla Strada provinciale delle Badesse che si snoda su un crinale secondario delle colline sabbiose. La frazione presenta al centro un nucleo importante di antica formazione, la villa Piccolomini col piccolo parco antistante e un'aggregazione edilizia lineare, e, a nord e a sud di questi elementi, formazioni edilizie residenziali attestate sulla strada provinciale e, talora, con seconde file più interne. Lo sviluppo della frazione, come d'altra parte anche delle altre prossime sulla Cassia e sulla Chiantigiana, è dipeso in parte dalla domanda interna e, in parte prevalente, dalla domanda di provenienza senese. La recente realizzazione della circonvallazione a ovest ha liberato l'asse viario originario che ha assunto un carattere urbano di distribuzione.

Valori naturalistici e storico-culturali

I valori storico-architettonici e quelli naturalistici sono strettamente intrecciati: il colle dominante dell'antica chiesa parrocchiale bordato da filari arborei, affacciato sui vasti coltivi a nord, la villa

Piccolomini col piccolo giardino formale antistante e, sul retro, la vasta area bordata di cipressi e comprendente prati e boschetti, qualificano con la loro presenza l'intera frazione.

Viabilità

Come si è già accennato i problemi del traffico veicolare interno sono già stati risolti dalla nuova circonvallazione; alcuni problemi minori di adeguamento di alcune sezioni viarie insufficienti (via Don Minzoni dall'innesto sulla provinciale al tratto in quota di fronte alle case), dovranno essere risolti alle scale adeguate tramite il R.U; mentre i problemi derivanti dalla limitatezza della sezione della Via Carpella e del suo doppio ruolo (distribuzione residenziale e collegamento con la Zona sportiva), vengono affrontati con la previsione di una nuova struttura viaria, a nord del paese, di collegamento con la zona sportiva.

Scelte di disegno urbanistico

Riguardano la localizzazione delle addizioni residenziali previste, o attraverso un'attenta valutazione di impatto paesaggistico che ha portato ad escludere localizzazioni che avrebbero potuto avere effetti dirompenti (coltivi a nord sotto il colle della Chiesa, versanti ovest tra l'edificio e la nuova circonvallazione, caratterizzati dalla trama degli uliveti strettamente connessi al nucleo storico).

Servizi

Come da tabelle riportate.

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

La riqualificazione della frazione (appartenente alla cosiddetta frontiera interna dello SMAS, ovvero Montarioso-Belverde-Uopini- S.Martino-Fornacelle) viene perseguita con un'azione di potenziamento (residenziale-servizi-attrezzature) finalizzata al raggiungimento di quella *massa critica abitativa* necessaria per sostenere *il sistema dei servizi pubblici* e condizioni urbane con l'allargamento delle possibilità erogative dei servizi stessi. Il perseguimento di questo obiettivo di potenziamento urbano di aree classificate dallo SMAS come "parassitarie" avviene anche con l'accoglimento di alcune strutture particolari contenenti funzioni a scala superiore.

Azione previste:

- potenziamento residenziale attraverso nuova edificazione all'interno del CSI;
- introduzione di servizi e attrezzature sociali, culturali e ricreative:
 1. servizi e attrezzature sociali, sportive e ricreative (Parco attrezzato di Uopini)
 2. residenza universitaria
attuato anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici industriali dismessi o attraverso la riconversione di capannoni già industriali

6- FONTEBECCI - BELVERDE – MONTARIOSO - COLOMBAIO - POGGIARELLO - QUERCEGROSSA FONTEBECCI - BELVERDE – MONTARIOSO

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Costituiscono di fatto un unico sistema periurbano, articolato in diversi luoghi in rapporto a prevalenti caratterizzazioni tipologiche e funzionali e alla presenza di cesure fisiche, come il raccordo della Superstrada, o di complessi edilizi particolari come il Seminario.

Fontebecchi costituisce un nodo significativo di attrezzature e servizi nel punto di convergenza della

Cassia e della Chiantigiana e di contatto col sistema urbano senese.

Belverde rappresenta un episodio isolato e autonomo di quartiere residenziale, coerente per tipologie edilizie e per organicità di impianto viario autonomo rispetto la viabilità principale di scorrimento.

Montarioso è costituito da una serie di pezzi, corrispondenti a iniziative di realizzazione autonome, staccati tra loro: la punta sud con tipologie difforni, l'area del grande centro commerciale e il vicino sistema a villette suburbane di un qualche pregio, il verde sportivo, il complesso del seminario con il parco e i coltivi circostanti, la punta nord fatta di villette singole non coordinate e di capannoni industriali. A parte l'episodio positivo di Belverde, le parti rimanenti presentano le stesse

caratteristiche di disomogeneità del sistema Fornacelle-S.Martino-Tognazza, dovute a una evidente assenza di pianificazione e di regole insediative.

Da qui le scelte del PS di procedere, in prevalenza, con obiettivi di riqualificazione e di implementazione di servizi pubblici, considerando anche l'opportunità di rilocalizzare il cementificio Betonval.

Valori naturalistici e storico-culturali

I valori naturalistici sono limitati ai boschetti che circondano Belverde; quelli storico-culturali sono invece rilevanti, a partire dal complesso della villa Monte Celso, per arrivare al complesso del Seminario e del suo intorno vegetazionale.

Viabilità

Interventi di grande rilevanza riguardano il complesso di svincoli relativi al raccordo della Superstrada Firenze-Siena e alla formazione della circonvallazione est di Siena, "il fiume", con la previsione delle due grandi rotatorie: a nord con i raccordi verso i sistemi di parcheggio del centro commerciale, a sud di raccordo con la Chiantigiana e, successivamente, col quartiere di Belverde. La funzionalità di queste previsioni viarie, risulta poi decisamente incrementata da quella di un nuovo raccordo diretto tra la Strada Chiantigiana e la 'Firenze-Siena', che esclude l'abitato di Montarioso.

Scelte di disegno urbanistico

Riguardano a Belverde: l'individuazione di un'area "strategica" per servizi e attrezzature da realizzare mediante piano unitario preventivo, la rilocalizzazione della chiesa, la formazione di un sistema di verde pubblico boscato a corona intorno all'edificio; a Fontebecci la conferma del sistema di servizi e attrezzature; a Montarioso l'individuazione della zona a servizi in sostituzione del cementificio Betonval e l'individuazione di vasti parcheggi relativi al centro commerciale, l'individuazione della punta sud come zona di riqualificazione e riordino edilizio.

A Belverde, nell'area precedentemente destinata alla realizzazione di una struttura ricettiva, viene prevista la realizzazione di residenze.

Servi

zi

Si prevede inoltre la definizione di un piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/05 per l'area compresa fra l'attuale ramo di uscita della SI-Fi e via Toscana

Servi

zi

Come da tabelle riportate.

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

COLOMBAIO - POGGIARELLO - QUERCEGROSSA Ruolo

urbano e caratteri territoriali

Si tratta di 3 aggregati minori, Colombaio, Poggiarello e Quercegrossa, appartenenti al sistema della Chiantigiana, tutti con caratteristiche demografiche e territoriali tali da escluderne un forte potenziamento e un nuovo ruolo.

Colombaio è una lottizzazione collinare satura a villette, afferente la Chiantigiana, con funzioni esclusivamente residenziali.

Possibilità di ampliamento della struttura della clinica sanitaria in località Colombaio per la continuazione e lo sviluppo dell'attività esistente.

Quercegrossa, il centro urbano più settentrionale lungo la Chiantigiana, tra i quattro aggregati presenta il peso e la struttura più consistente, soprattutto se si pensa al rapporto di stretta complementarità con la parte edificata, a est della Chiantigiana, in Comune di Castelnuovo Berardenga.

La collaborazione fra i due comuni diventa pertanto essenziale al fine di garantire uno sviluppo equilibrato del contesto urbano e delle sue funzioni nonché per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture fra le quali emerge la necessità della variante stradale alla SR 222 da realizzarsi tutta

in territorio di Castelnuovo secondo il tracciato urbanistico ivi previsto ed il progetto PRUSST proposto dal Comune di Monteriggioni.

Al suo interno è previsto il trasferimento della Scuola materna, (attualmente ospitata nella Villa Parigini di proprietà della Provincia di Siena), per la quale viene previsto un ampliamento dell'area e un piccolo parcheggio, l'ampliamento del verde pubblico esistente e la formazione di un nuovo verde pubblico, in prossimità della scuola.

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata negli allegati alle NTA di PS.

STRUTTURE RICETTIVE

Sono confermate le strutture ricettive esistenti. per le strutture ubicate in loc. S. Martino, Castellina, Fontebecci, Castel Bigozzi, Strove, Monteriggioni Castello, Pian del Casone, con eccezione dei complessi classificati di valore architettonico, potranno essere previsti incrementi volumetrici del 10%.

Per la struttura denominata Villa San Luigi, è previsto un incremento volumetrico del 25%.

E' inoltre ammessa la riconversione in strutture alberghiere o extra alberghiere (residence, residenze turistico alberghiere, casa per ferie, alberghi, ecc) comunque attività ricettive, dei complessi industriali dismessi, previa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di nuove volumetrie secondo la tabella allegata all'articolo 53 e con le ulteriori prescrizioni che saranno specificate nel R.U..

Saranno ammesse attività ricettive all'interno del patrimonio edilizio esistente nel caso di complessi architettonici di dimensioni rilevanti nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e senza aggiunte volumetriche.

Nella pertinenza del Seminario sono previsti mc 9.000 di attività di servizio per le esigenze della Curia da attuarsi tramite apposito accordo di pianificazione.

Per quanto riguarda le strutture ricettive la Variante non ne prevede di nuove, se non la trasformazione della struttura di tipo extra-alberghiero, con attività di affittacamere, in struttura di tipo alberghiero in Loc. Il Gallinaio, con un minimo aumento di posti letto in n° di circa 24 unità, rilevato che il quadro conoscitivo indica quale disponibilità attuale il numero totale di 1472 posti letto, di cui 578 sono relativi alle attività alberghiere. **fatto salvo che il quadro conoscitivo indica quale disponibilità attuale il numero di 1.260 di posti letto.**

La completa attuazione di quelle già previste è ritenuta più che sufficiente per venire incontro alle esigenze di un settore chiave per il territorio e l'economia del Comune, le cui possibilità di sviluppo sono più indirizzate verso una ricettività legata al cosiddetto turismo alternativo e quindi a piccole strutture (agriturismo, affittacamere) legate anche al percorso della "Francigena".

In relazione a questo quadro di riferimento non si ravvisa la necessità di apportare **ulteriori delle** correzioni.

Per alcuni complessi industriali dismessi di cui era ammessa la riconversione in strutture alberghiere (Ex Officine Tiezzi a Uopini, Stabilimento Fiore a S. Martino, Officine grafiche Bruno a Montaroso e parte della Ex Bertolli), si prevede la riconversione ad abitativo o ad abitativo/servizi, così come la riconversione a residenza del complesso di Fornacelle (residenza turistico alberghiera).

MODIFICA dell'art. 56 – "U.T.O.E.: Nuclei storici, tessuti consolidati, emergenze puntuali da conservare e riqualificare"

L'art. 56 deve essere modificato, in linea con la modifica da apportare all'art. 45, aumentando il numero degli Elenchi dei Nuclei e Aggregati.

Art. 56 – U.T.O.E.: Nuclei storici, tessuti consolidati, emergenze puntuali da conservare e riqualificare

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

L'unità comprende i tessuti costituiti dagli insediamenti accentrati e dai nuclei insediativi più antichi presenti nel comune, di origine per lo più medievale con le stratificazioni e trasformazioni avvenute nei secoli. Comprende inoltre le prime espansioni lineari dei secoli XIX e XX dei centri abitati principali costituiti da edilizia fronte strada o inglobanti interventi successivi compatibili, le aree di immediato contorno dei nuclei e gli orti interclusi (rappresentate col colore rosa nella Tavole di piano nella scala 1/10.000), i complessi specialistici di interesse storico o architettonico (ville padronali, pievi e chiese parrocchiali con le canoniche, conventi, resti di castelli), e l'edilizia rurale sparsa di antica formazione, quali risultano dall'Analisi del Patrimonio edilizio esistente e dalla Carta dei beni culturali e ambientali.

Comprende anche porzioni edificate disorganiche e degradanti ricadenti nel disegno dei centri e dei nuclei storici.

I nuclei hanno caratteri architettonici prevalentemente omogenei (materiali usati, metodi costruttivi) mentre per quanto attiene alla morfologia si differenziano: da quelli compatti a quelli organizzati per nuclei.

Oltre al valore storico morfologico e, talvolta, architettonico dei singoli fabbricati, i nuclei conservano intatto o ben leggibile il valore storico urbanistico di insieme. Nel loro complesso le aree ricadenti in questa unità costituiscono all'interno del comune la principale invariante costruita.

Le alterazioni, quando presenti, possono interessare i rapporti geometrici del costruito, degli spazi aperti interclusi, con il contesto.

Gli aggregati e i nuclei storici sono distinti **nei tre** negli Elenchi di cui all'art. 45 delle presenti NTA, in ragione della rilevanza architettonica e paesistica e della matrice agricola; i relativi ambiti dell'eventuale nuova edificabilità sono definiti dal successivo art. 57.

Obiettivi per l'area

1. Conservazione dei tessuti esistenti mediante lo strumento della tutela attiva volta a mantenere il patrimonio integro in sé e nei suoi rapporti urbanistici, a ripristinare le alterazioni urbanistiche ed edilizie reversibili, a migliorare la leggibilità dei contesti storici che hanno subito trasformazioni gravi.
2. Tutela dei valori morfologici legati al rapporto tra centri e spazi ineditati circostanti assumendo le regole delle Aree di pertinenza paesistica di cui al successivo articolo. .
3. Tutelare il patrimonio edilizio esistente mediante interventi adeguati ai caratteri tipologici e architettonici definendo al tempo stesso le funzioni compatibili con le specifiche tipologie insediative.

Funzioni compatibili

Le funzioni, in conformità agli indirizzi generali per ciascun centro abitato, sono quelle compatibili con l'assetto tipologico degli edifici, garantendo al tempo stesso la corretta relazione con gli spazi di pertinenza e di comunicazione urbana, e con le categorie di intervento ammissibili sui singoli fabbricati e sui loro spazi esterni.

Vincoli ricadenti

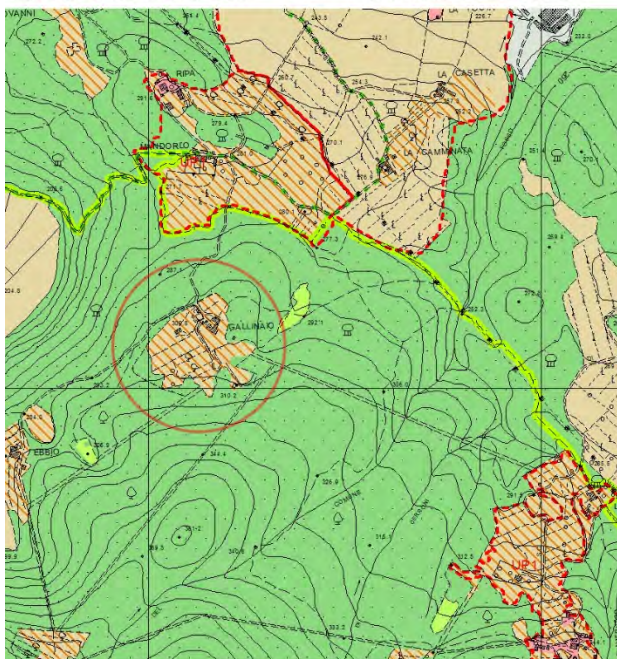
Costituiscono salvaguardia per i beni paesistici e ambientali i contenuti dell'articolo 81 del P.I.T. Vincoli ex R.D. 3267/ 1923, ex L. 431/85, come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

MODIFICA CARTOGRAFICA: come indicato negli allegati, l'intorno immediato dell'insediamento del gallinaio deve essere spostato dall'**art.54 – “U.T.O.E.: Aree agricole delle strutture appenniniche”**, all'**art.56 – “U.T.O.E.: Nuclei storici, tessuti consolidati, emergenze puntuali da conservare e riqualificare”**.

Estratto del Piano Strutturale - Tav. 27

Quadrante Nord Est

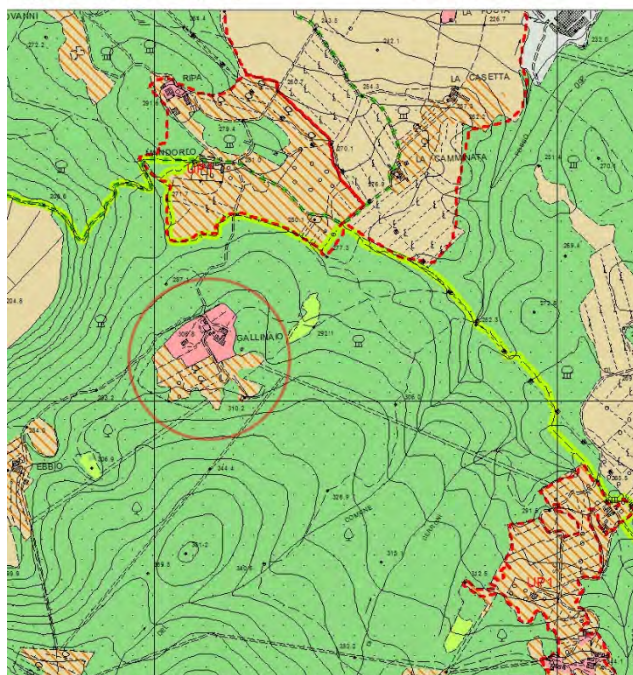
STATO VIGENTE



LEGENDA



Art. 54 - U.T.O.E. - Aree agricole delle strutture appenniniche.



Art. 56 - Nuclei storici, tessuti consolidati, emergenze puntuali da conservare e riqualificare.

MODIFICA dell'art. 18 – “U.T.O.E.: Centri del Sistema Urbano Provinciale”

ART. 18 – CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE IN RELAZIONE AL VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli indicati nel precedente art. 17 e si applicano in rapporto alla classificazione tipologica dell'edificio in maniera prescrittiva.
 2. Per gli edifici classificati **RV**, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A) ed i) del precedente art. 17. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.
 3. Per gli edifici classificati **V**, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B) ed i) di cui al precedente art. 17. Tali interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.
 4. Con riguardo agli edifici classificati **RV** e **V**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68), aventi destinazione d'uso agricola e facenti parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o in mancanza nel regolamento d'attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005, il mutamento di tale destinazione d'uso è consentito solo previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento di cui all'art. 42 di tale legge e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, nel suddetto regolamento.
- Fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005, per gli interventi che comportano la perdita delle destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. Toscana n. 10/1979, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Toscana n. 64/1995 e ai sensi dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005 sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla

quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

5. Sugli edifici classificati **SV** e ricadenti all'interno dei "Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti storici" (zone A del D.M. 1444/68), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C) limitatamente agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 ed i).

Sugli edifici classificati **SV** e ricadenti all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" (zone B del D.M. 1444/68), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una SUN inferiore a mq 50 ed una SUL inferiore a mq 60. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **SV**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso residenziale, comprese ovviamente le destinazioni ad essa pertinenti e connesse (come rimesse, garage, cantine magazzini) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una SUN inferiore a mq 50 ed una SUL inferiore a mq 60. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **SV**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) (con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo), d) (limitatamente a d-A), d-B) e d-C) e con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo) ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui alle lettere b), c) e d) per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia comprende ampliamenti a tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc. e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Conformemente a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005, sugli edifici classificati **SV**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o in mancanza nel regolamento d'attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005, il mutamento di tale destinazione d'uso è consentito solo previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento di cui all'art. 42 di tale legge e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, nel suddetto regolamento. Fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005, per gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. Toscana n. 10/1979, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Toscana n. 64/1995 e ai sensi dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005 sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Su tutti gli altre edifici classificati **SV** e ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) di cui al precedente art. 17.

6. Sugli edifici classificati **CCA** e ricadenti all'interno dei "Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti storici" (zone A del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C) limitatamente agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 ed i).

Sugli edifici classificati **CCA** e ricadenti all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" (zone B del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una SUN inferiore a mq 50 ed una SUL inferiore a mq 60. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **CCA**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso residenziale, comprese ovviamente le destinazioni ad essa pertinenti e connesse (come rimesse, garage, cantine magazzini) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una SUN inferiore a mq 50 ed una SUL inferiore a mq 60. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **CCA**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) (con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo), d) (limitatamente a d-A), d-B) e d-C) e con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo) ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui alle lettere b), c) e d) per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve

impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia comprende ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Conformemente a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005, sugli edifici classificati **CCA**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel piano territoriale di coordinamento io, in mancanza nel regolamento di attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005 i seguenti ulteriori interventi: a) ristrutturazione urbanistiche; b) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005; c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o in mancanza nel regolamento d'attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005. Fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005, per gli interventi che comportano la perdita delle destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. Toscana n. 10/1979, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Toscana n. 64/1995 e ai sensi dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005 sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Su tutti gli altre edifici classificati **CCA** e ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) di cui al precedente art. 17.

7. Sugli edifici classificati **N** e ricadenti all'interno dei "Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti storici" (zone A del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C) limitatamente agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 ed i).

Sugli edifici classificati **N** e ricadenti all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" (zone B del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), d-D), g) ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una SUN inferiore a mq 50 ed una SUL inferiore a mq 60. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **N**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso residenziale, comprese ovviamente le destinazioni ad essa pertinenti e connesse (come rimesse, garage, cantine magazzini), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), d-D), g) ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una SUN inferiore a mq 50 ed una SUL inferiore a mq 60. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme. Tali interventi sono consentiti anche sugli edifici esistenti con destinazione d'uso commerciale e/o ricettivo con possibilità di mantenimento della destinazione d'uso originaria o di riconversione in residenziale.

Sugli edifici classificati **N**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) (con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo), d) (limitatamente a d-A), d-B), d-C, d-D) e g), tutti con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo) ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui alle lettere b), c) e d) per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

Sugli edifici classificati **N**, ricadenti all'interno delle "U.T.O.E.: Nuclei storici, tessuti consolidati, emergenze puntuali da conservare e riqualificare" (art. 56 del P.S.) ed aventi destinazione d'uso agricola, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), d-D), g) ed i) di cui al precedente art. 17, ed è ammesso il cambio di destinazione d'uso ai soli fini turistico-ricettivi.

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia comprende ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Conformemente a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005, sugli edifici classificati **N**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel piano territoriale di coordinamento io, in mancanza nel regolamento di attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005 i seguenti ulteriori interventi: a) ristrutturazione urbanistiche; b) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005; c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o in mancanza nel regolamento d'attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005. Fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005, per gli interventi che comportano la perdita delle destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. Toscana n. 10/1979, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Toscana n. 64/1995 e ai sensi dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005 sono corrisposti

specifico oneri stabiliti dal Comune in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Su tutti gli altri edifici classificati **N** e ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) (ma senza cambio di destinazione d'uso e senza incrementi volumetrici), g) (ma senza cambio di destinazione d'uso e senza incrementi volumetrici) di cui al precedente art. 17.

MODIFICA dell'art. 35 – "Aree per attività turistico-ricettive"

L'art. 35 deve essere modificato, così come sotto riportato, per allinearsi alle modifiche che la presente Variante apporta agli art.55 e art.46bis del P.S.

Art. 35 – Aree per attività turistico-ricettive

1) Ai sensi dell'art. 55 del Piano strutturale il Regolamento urbanistico disciplina le strutture ricettive esistenti e previste.

2) Per le strutture ricettive esistenti in complessi privi di valore storico è ammesso un incremento volumetrico del 10%;

3) Per gli edifici di valore storico è ammesso l'ampliamento del 10% della volumetria esistente a condizione che gli ampliamenti siano realizzati in aree confinanti fuori dall'art. 27 e con la prescrizione che siano interrato o seminterrato senza modifica della morfologia dei luoghi.

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

Area RE 6 Località Villa San Luigi

Il presente intervento è oggetto di specifica scheda norma.

Area RE 7 Località Pian del Casone

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Struttura ricettiva

PARAMETRI URBANISTICI: per la struttura esistente al Piccolo Castello è ammesso l'incremento della volumetria realizzata (pari a mc 12.060) fino al raggiungimento di un volume totale pari a mc 17.500.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento è ammissibile previo progetto esteso all'intera area individuata nella tavola 1/2.000 che preveda la demolizione delle strutture precarie e la sistemazione generale del complesso (parcheggi, eventuali attrezzature sportive, piscina, percorsi e zone alberate). Prima del rilascio di ulteriori permessi a costruire dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica per il campo fotovoltaico realizzato.

5) Per i parcheggi a raso valgono le stesse disposizioni del comma 5) dell'art. 33.

6) Per complessi architettonici di interesse storico e di dimensioni rilevanti, nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e senza aggiunte volumetriche, è ammessa la riconversione in strutture ricettive.

Area RE 11 Località - "Il Gallinaio"

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

Il fabbricato individuato con valore N (capannone agricolo in prefabbricato), potrà essere demolito e ricostruito a parità di SUL, con altezza non superiore a quella attuale e stesso sedime/sagoma con una percentuale di scostamento non superiore al 20%, ai fini di cambio d'uso da agricolo a turistico-ricettivo.

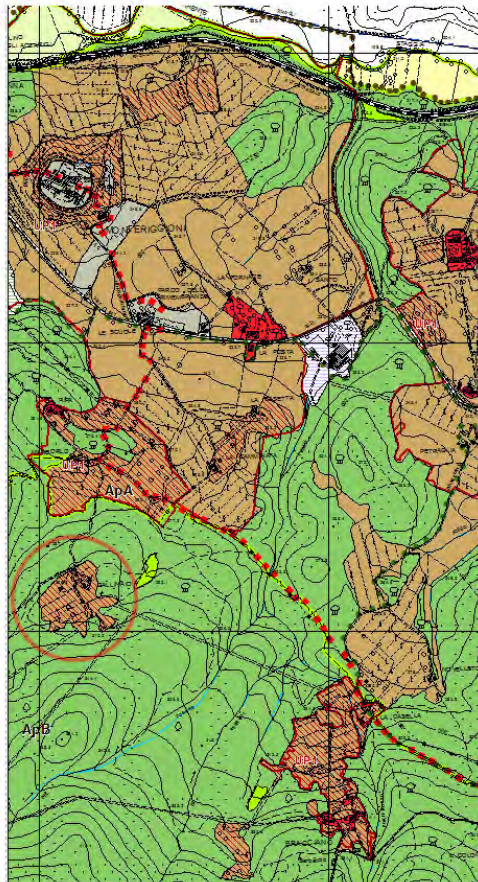
Non è consentito nessun incremento volumetrico.

MODIFICA CARTOGRAFICA: come indicato negli allegati, l'intorno immediato dell'insediamento del Gallinaio deve essere spostato dall'**art.53 – "Aree agricole delle strutture appenniniche"**, all'**art.35 – "Aree per attività turistico-ricettive"**.

Estratto del Regolamento Urbanistico - Tav. D2

STATO VIGENTE

- Aree naturali**
- Aree fluviali e di tutela naturalistica dei corsi d'acqua (art. 60)
 - Boschi (art. 61)
 - Aree di potenziamento del manto boschivo su aree agricole abbandonate (art. 62)
 - Emergenze geologiche: doline di tipo carsico (art. 63)
 - Laghi di irrigazione
- Aree produttive agricole**
- Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati a maglia media (art. 50)
 - Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati a maglia larga con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva (art. 50)
 - Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia media (art. 51)
 - Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 51)
 - Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia larga, con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva (art. 51)
 - Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana a maglia media (art. 52)
 - Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 52)
 - Aree agricole della struttura appenninica a maglia media (art. 53)
 - Aree agricole della struttura appenninica a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 53)
 - Aree agricole della struttura appenninica, radure interne al bosco (art. 53)
- Aree degli insediamenti**
- Perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05 (art. 26)
 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento (art. 29 bis)
 - Ex lottizzazioni sature (art. 29 ter)
 - Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 1 e 2 e delle emergenze architettoniche puntuali (art. 44)
 - Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 3 (art. 44)
 - Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale (art. 44)
 - Interventi puntuali a destinazione residenziale (art. 32)
 - Aree per attività turistico-ricettive di previsione (art. 35)
 - Aree pubbliche per attrezzature e servizi: 'ti' impianti tecnologici; 'om' cimitero (art. 36)
 - Attrezzature private di interesse collettivo: 'CR' casa di riposo; 'CI' centro ippico di Pian del Lago; 'CV' clinica veterinaria (art. 37)
 - Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento (art. 33)
 - P.I.4 - Aree esondabili per piene con TR 30 anni (art. 26)
 - DC Nuovi impianti di distribuzione dei carburanti (art. 41)
 - Allevamenti avicoli intensivi (art. 55)
 - Nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali (art. 28)
 - Cave esistenti (art. 65)
 - Cave dismesse destinate a risanamento ambientale (art. 66)
 - Verde di arredo stradale
 - Area per la sistemazione di una cassa di espansione
 - Sito di interesse regionale (Montagnola Senese)
- Mobilità (art. 45)**
- Tracciati stradali nuovi o da potenziare
 - Raccordo autostradale Firenze-Siena - classe A
 - Strade extraurbane secondarie - classe C
 - Strade locali - classe F
 - Ferrovia
 - Percorso pedonale/Pista ciclabile (art. 45)
 - Percorso "Via Francigena" (art. 45)
 - Interventi oggetto di scheda norma



LEGENDA

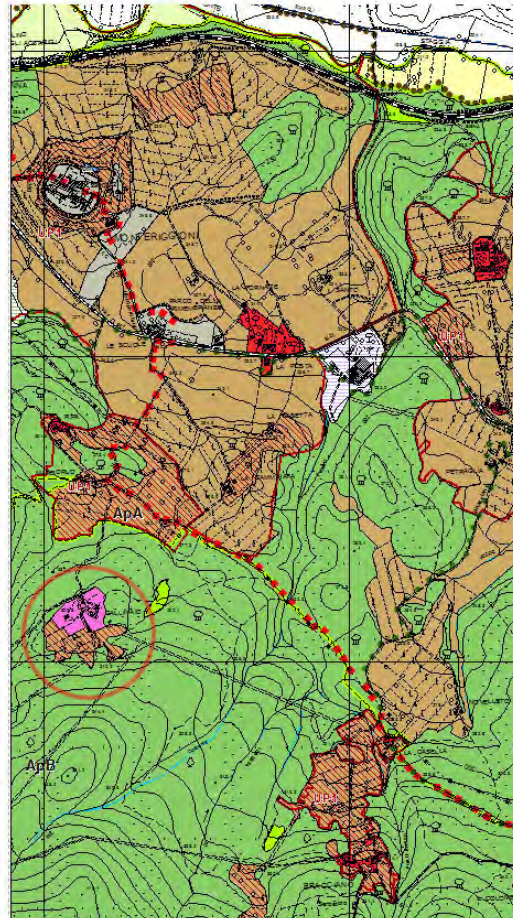


Art. 53 - Aree agricole della struttura appenninica a maglia fitta, a coltura tradizionale

Estratto del Regolamento Urbanistico - Tav. D2

VARIANTE

- Aree naturali**
- Aree fluviali e di tutela naturalistica dei corsi d'acqua (art. 60)
 - Boschi (art. 61)
 - Aree di potenziamento del manto boschivo su aree agricole abbandonate (art. 62)
 - Emergenze geologiche: doline di tipo carsico (art. 63)
 - Laghi di irrigazione
- Aree produttive agricole**
- Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati a maglia media (art. 50)
 - Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati a maglia larga con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva (art. 50)
 - Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia media (art. 51)
 - Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 51)
 - Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia larga, con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva (art. 51)
 - Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana a maglia media (art. 52)
 - Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 52)
 - Aree agricole della struttura appenninica a maglia media (art. 53)
 - Aree agricole della struttura appenninica a maglia fitta, a coltura tradizionale (art. 53)
 - Aree agricole della struttura appenninica, radure interne al bosco (art. 53)
- Aree degli insediamenti**
- Perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05 (art. 26)
 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento (art. 29 bis)
 - Ex lottizzazioni sature (art. 29 ter)
 - Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 1 e 2 e delle emergenze architettoniche puntuali (art. 44)
 - Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 3 (art. 44)
 - Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale (art. 44)
 - Interventi puntuali a destinazione residenziale (art. 32)
 - Aree per attività turistico-ricettive di previsione (art. 35)
 - Aree pubbliche per attrezzature e servizi: "I" impianti tecnologici; "om" cimitero (art. 36)
 - Attrezzature private di interesse collettivo: "CR" casa di riposo; "CI" centro ippico di Pian del Lago; "CV" clinica veterinaria (art. 37)
 - Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento (art. 33)
 - P.I.4 - Aree esondabili per piene con TR 30 anni (art. 26)
 - Nuovi impianti di distribuzione dei carburanti (art. 41)
 - Allevamenti avicoli intensivi (art. 55)
 - Nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali (art. 28)
 - Cave esistenti (art. 65)
 - Cave dismesse destinate a risanamento ambientale (art. 66)
 - Verde di arredo stradale
 - Area per la sistemazione di una cassa di espansione
 - Sito di interesse regionale (Montagnola Senese)
- Mobilità (art. 45)**
- Tracciati stradali nuovi o da potenziare
 - Ricoordo autostradale Firenze-Siena - classe A
 - Strade extraurbane secondarie - classe C
 - Strade locali - classe F
 - Ferrovia
 - Percorso pedonale/Pista ciclabile (art. 45)
 - Percorso "Via Francigena" (art. 45)
 - Interventi oggetto di scheda norma



LEGENDA



Art. 35 - Aree per attività turistico ricettive.

ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI RICHIEDERE UN CONTRIBUTO TECNICO

Gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi, utili ad incrementare il quadro di riferimento ai fini della formazione della Variante Contestuale, sono:

- Regione Toscana;
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile;
- Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia;
- Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative;
- Provincia di Siena;
- Soprintendenza Archeologia, Belli Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Acquedotto del Fiora;
- Corpo Forestale dello Stato – Comando Provinciale di Siena;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- ARPAT Dipartimento di Siena;
- Azienda Asl n° 7 di Siena;
- Autorità per il Servizio Gestione Integrata dei Rifiuti Toscana Sud;
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione), gas (Toscana energia);
- Estra S.p.A./Centria s.r.l.;
- Enti Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, Tim, Wind, Vodafone, H3G);
- Comuni contermini: Siena, Poggibonsi, Colle di Val d'Elsa, Casole, Sovicille, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga.

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro di riferimento per la redazione della Variante Contestuale è stabilito in 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI

Gli enti tenuti a rilasciare pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari ai fini dell'approvazione della Variante Contestuale sono:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Soprintendenza Archeologia, Belli Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo.

I termini entro i quali devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli atti di assenso comunque denominati da parte degli Enti e organismi pubblici preposti ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014 sono quelli previsti dalle normative vigenti in materia.

PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

Il garante dell'informazione e della partecipazione sarà nominato con la delibera della Giunta Comunale di avvio del procedimento della presente Variante, nella figura del geom. Mirko Tigli.

Il programma delle attività di Informazione e Partecipazione, contenuto nell'avvio di procedimento della Variante, prevede i seguenti passaggi e modalità.

Per l'adozione

1. Pubblicazione sul sito web Istituzionale "Amministrazione Trasparente" della delibera di avvio del procedimento sia della Variante che della verifica di assoggettabilità a VAS e dell'allegato documento preliminare di VAS e della verifica d'incidenza ambientale;
2. Pubblicazione sul sito web Istituzionale "Amministrazione Trasparente" dell'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Fase di adozione

3. A seguito dell'adozione della Variante in Consiglio Comunale, sarà pubblicato il relativo avviso sul BURT; nei sessanta giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso di adozione chiunque potrà presentare osservazioni all'Amministrazione Comunale.
4. Tutti i documenti della Variante saranno pubblicati sito web Istituzionale "Amministrazione Trasparente".

Fase di approvazione

5. Decorso il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, l'Amministrazione, in Consiglio Comunale, controdeduce in merito alle eventuali osservazione pervenute ed approva la Variante, che diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione.
6. Tutti i documenti della Variante saranno pubblicati sito web Istituzionale "Amministrazione Trasparente".

INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Nel rispetto dal comma 3, punto f) dell'art.17 del L.R.T. 65/2014 con la deliberazione di avvio del procedimento verrà nominato il geom. Mirko Tigli, tecnico istruttore dell'Area Assetto del Territorio, quale Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Monteriggioni per la variante in oggetto.