

Comune di Monteriggioni



Provincia di Siena

ALLEGATO 3

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 preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Art. 22 comma 1 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i..

Gennaio 2019

Sommario

PREMESSA NORMATIVA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: CONTENUTI

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: PROCEDURA

ASPETTI METODOLOGICI

LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERIGGIONI

OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE

ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA

COERENZA CON IL PIT-PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA

COERENZA CON IL PAI ARNO

E CON LE INDAGINI GEOLOGICHE DEL P.S. E DEL RUC

COERENZA CON IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI

 Risorsa suolo

 Pericolosità idraulica, geologica e geomorfologica

 Consumo del suolo

 Risorsa acqua

 Risorsa idropotabile

 Rete fognaria e depurazione

 Acque superficiali e sotterranee

 Risorsa aria

 Rifiuti

 Energia

 Biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche

 Risorse territoriali

 Viabilità, traffico e Inquinamento acustico

 Paesaggio

 Servizi ed infrastrutture

 Risorse sociali ed economiche

VALUTAZIONE DI SINTESI

PREMESSA NORMATIVA

L'art. 5 bis della L.R.T. 10/10 e s.m.i. stabilisce che siano soggetti a VAS tutti gli atti di cui agli articoli 10 e 11 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. includendo il Piano Operativo Comunale (che ha sostituito il Regolamento Urbanistico quale strumento della pianificazione urbanistica) e le relative varianti.

Lo stesso art. 5 bis del comma 3 stabilisce che le varianti agli atti di governo del territorio siano soggette a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera b bis), assimilando quindi le Varianti al RUC ai piani e programmi del comma 2 dell'art. 5 (obbligatoriamente soggetti a VAS in quanto relativi ad opere soggette a VIA o ambiti interessati da SIC) e quindi prevedendo anche per queste varianti, qualora di modesta entità e di livello locale, la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, che è così definita dall'art. 22:

"1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispose un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.

2. Il documento viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, anche tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla L.R. 1/2004 e alla legge regionale 5 ottobre 2009, n° 54 (Istituzioni del sistema informativo e del sistema statico regionale. Misure per il coordinamento delle infrastrutture e dei servizi per lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza) e, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.

3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.

4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente (54) e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.

4 bis. Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, il provvedimento di verifica di cui al comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organismo competente.

5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente."

La presente variante contestuale al P.S. e al R.U., determinando l'individuazione di un'area per attrezzature turistico-ricettive in zona agricola, deve essere sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS secondo le modalità regolate dalla disciplina vigente in materia.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: CONTENUTI

Il presente Documento Preliminare è redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente della variante al P.S. e al R.U. secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla stessa legge, ovvero:

1. Caratteristiche del piano o programma tenendo conto dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - il quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali relativi al piano o programma;
 - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli impianti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura trasfrontaliera degli impatti,
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;

- dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Data la minima entità dell'intervento il presente documento contiene, per quanto riguarda il punto 1, la verifica della coerenza dell'intervento proposto con i piani e programmi sovraordinati e di settore vigenti, mentre per quanto riguarda il punto 2 contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento dei possibili impatti significativi sull'ambiente relativamente alle risorse interessate dall'intervento.

La variante infatti non costituisce quadro di riferimento per progetti ed altre attività, non influenza altri piani o programmi, non ha particolare rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, non ha progetti cumulativi significativi né di natura transfrontaliera, non comporta rischi per la salute umana o per l'ambiente, gli impatti sono limitati e localizzati, non sono interessati siti con speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, non prevede il superamento dei valori limite di qualità ambientale, non prevede utilizzo intensivo del suolo e non comporta impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: PROCEDURA

Il presente Documento Preliminare, ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., dovrà essere trasmesso, su supporto cartaceo ed informatico, all'Autorità Competente per la decisione circa l'assoggettabilità a VAS.

L'autorità competente, entro 10 giorni, avvia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne i pareri che dovranno essere espressi entro 20 giorni dall'invio (termine inferiore a quanto stabilito dalla L.R.T. 10/10 e s.m.i. concordato con l'Autorità Proponente in sede di avvio del procedimento effettuato con deliberazione di Giunta Comunale).

L'autorità competente, tenuto conto dei contributi pervenuti e secondo le modalità stabilite dall'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., provvederà ad emettere il provvedimento di verifica, verificando se la variante urbanistica al R.U. vigente possa effettivamente avere impatti negativi sull'ambiente definendo, se necessarie, le opportune prescrizioni.

La conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (comprese le motivazioni e le eventuali prescrizioni) sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Monteriggioni preliminarmente al procedimento di adozione della variante urbanistica.

ASPETTI METODOLOGICI

Il presente documento si propone di definire preliminarmente, secondo quanto previsto dal citato articolo in materia di VAS, considerando gli obiettivi della variante urbanistica, gli eventuali effetti che ne derivano a livello ambientale, paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute

umana conseguenti all'attuazione della variante urbanistica e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

Il procedimento seguito per l'elaborazione del documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, può essere riassunto nelle seguenti fasi:

- definizione del quadro conoscitivo e individuazione dei possibili elementi di criticità, mediante la raccolta di dati ed informazioni biografiche disponibili, nonché con l'individuazione degli indicatori ambientali da utilizzare per la valutazione dello stato attuale dell'ambiente e la successiva stima degli effetti del piano;
- descrizione degli obiettivi della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico;
- individuazione, descrizione e valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle azioni previste dalla Variante in oggetto.

La variante è inserita nel Sito di Interesse Comunitario /Sito Natura 2000 - Zona Speciale di Conservazione (ZCS) **“Montagnola Senese” – Tipo di Sito B – Codice: IT5190003**, pertanto è assoggettata a screening di Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi del DPR 120/2003 e DPR 357/1997, che è parte allegato al presente documento.

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 edilizi 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 tinggiata 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 4ter) 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

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 - Sistema 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. Stefano.

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 ricreazionali 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, Fontebecchi/Montarioso,
 Colombaio, Belverde, Querciagrossa, S.Colomba, Riciano.

Obietti
 vi

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 by-pass 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 reconsiderata 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

à

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 aldilà della strada per Abbazia 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 Abbazia 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 dismessi 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 dismessi 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 attestata 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'edificato 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 difformi, 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'edificato; a Fontebecchi 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 alberghiero. 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

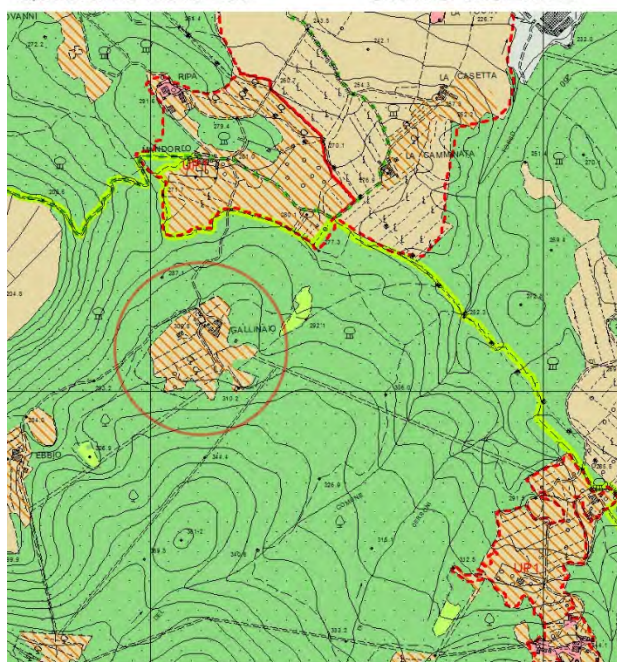
Costituiscono salvaguardia per i beni paesistici e ambientali i contenuti dell'articolo 81 del P.I.T. Vincoli ex R.D. 3267/ 1923, ex L. 431/85, come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

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



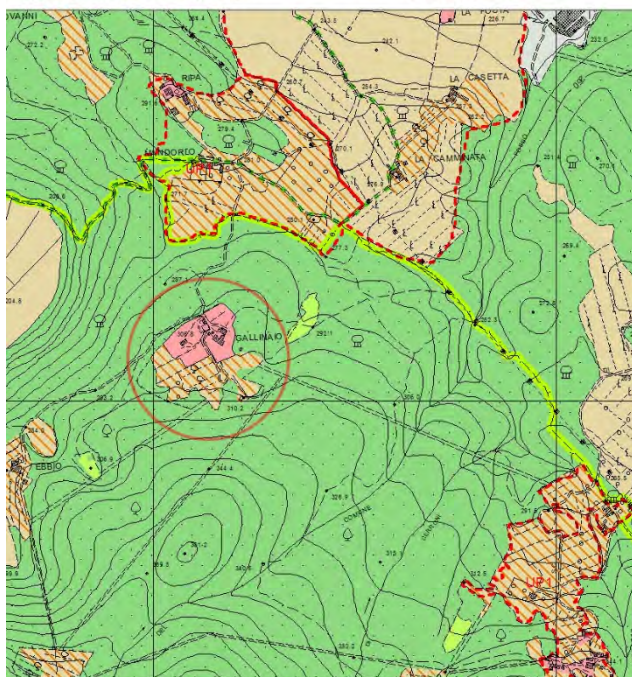
LEGENDA



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

Quadrante Nord Est

VARIANTE



LEGENDA

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

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

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

L'art. 18 deve essere modificato, così come sotto riportato, per permettere il cambio di destinazione d'uso in turistico-ricettivo negli edifici classificati **N**, tra cui è annoverato il capannone agricolo da demolire e ricostruire a fini ricettivi.

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 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 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 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 **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 delle destinazioni d'uso agricole 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 altri 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 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 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 interrate o seminterrate 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.

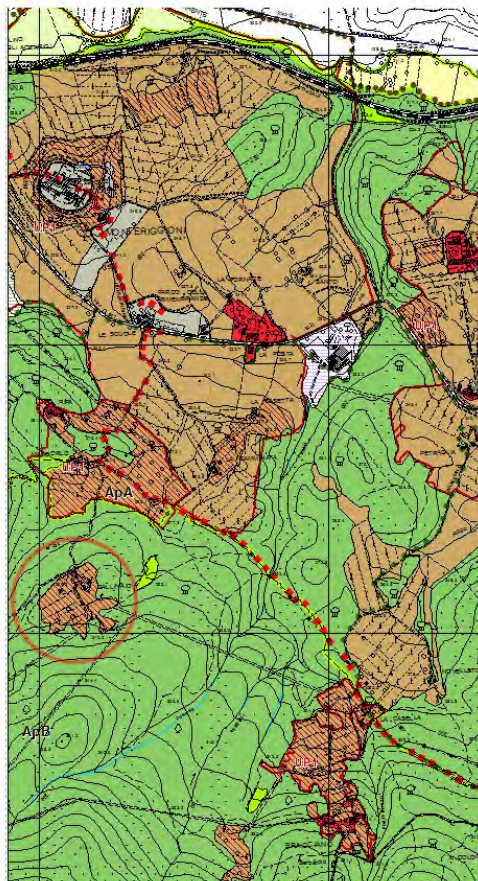
Il fabbricato individuato con valore N (capannone agricolo in prefabbricato), potrà essere demolito e ricostruito a parità di SUL, con altezza non superiore a quella attuale e stesso sedime/sagoma con una percentuale di scostamento non superiore al 20%, ai fini di cambio d'uso da agricolo a turistico-ricettivo.

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



LEGENDA

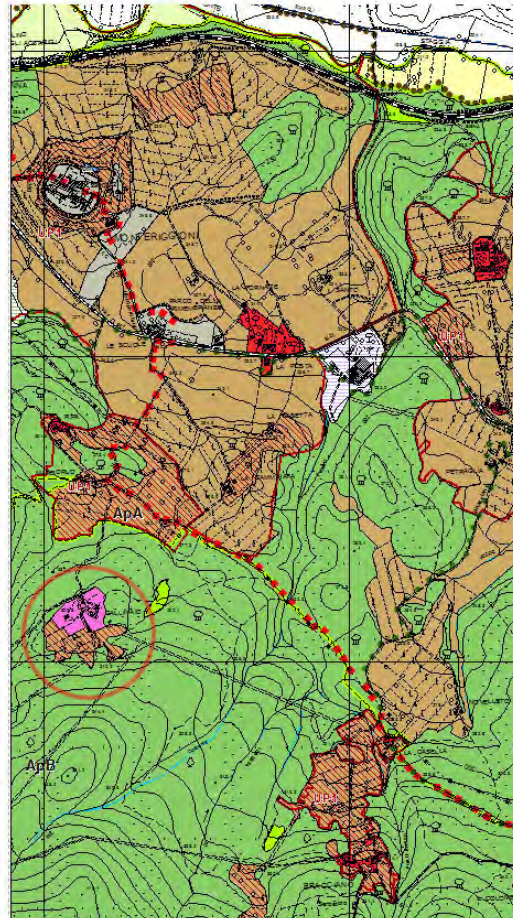


Art. 53 - Aree agricole della struttura appenninica a maglia fitta, a coltura tradizionale

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; "CV" 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
 - 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. 35 - Aree per attività turistico ricettive.

COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA

Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ma soprattutto ai fini dell'accertamento della conformità della previsione urbanistica, con la disciplina contenuta nel PTC della Provincia di Siena risulta indispensabile verificarne la coerenza con la disciplina relativa all'area oggetto di variante.

L'area oggetto di variante urbanistica non è ricompresa nel perimetro delle strutture insediative storiche – aggregati B.S.A. pertinenze e neanche è individuata tra i centri minori, gli aggregati ed i nuclei del territorio aperto (e nelle relative pertinenze) censiti dal PTCP 2000 e rappresentati nel quadro conoscitivo del PTCP della Provincia di Siena approvato con Del. C.P. n° 124 del 14.12.2011.

Di seguito si riporta l'articolo della disciplina del PTC della Provincia di Siena interessate dalla previsione oggetto della variante urbanistica e le relative coerenze con la variante urbanistica oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS.

Nella Carta della Vulnerabilità Integrata l'area cade in:

- *Sezione 4 - Potenziali ingestori e viacoli di inquinamento dei corpi idrici sotterranei: Sezione 3 - Produttori reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici sotterranei: Doline.*
- *Classe e Grado di Vulnerabilità: 2 - Medio Alto.*

Nella Carta della Permeabilità l'area cade in:

- *Classe e grado di permeabilità: 2a - Elevato.*

Nella Carta della Sensibilità degli Acquiferi l'area cade in:

- *Classe e grado di permeabilità: 2 – Vincolo Medio.*

Non ricade invece in *Zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale.*

Tali classificazioni tuttavia risultano influenti rispetto alle modifiche proposte dalla Variante, dato che l'utilizzo antropico effettivo dell'area rimane sostanzialmente invariato, da ricettivo extralberghiero in zona agricola a struttura alberghiera; non vi sono aumenti di volume, solo recupero a pari volume e sedime di un capannone agricolo.

Difatti, all'interno del Sistema Turistico Ricettivo del Circondario Val d'Elsa, lo stesso PTCP individua il Gallinaio come AFR (Affittacamere).

In riferimento alle direttive e prescrizioni previste nell'**Art.17 Le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa** delle NTA del PTCP:

- *investire nella valorizzazione di un assetto policentrico, diramato nel territorio, come rete di opportunità ambientali e insediative differenziate e complementari;*
 - *valorizzare i centri storici minori per il plus di qualità urbana che possono offrire nella rete e per interventi di riconversione e riqualificazione;*
- [...]

- *contrastare il recupero di volumi impropriamente siti in territorio rurale e la loro trasformazione in insediamenti di tipo urbano, utilizzando la perequazione urbanistica per la delocalizzazione e successiva rilocalizzazione in ambiti urbani;*
- *contrastare l'introduzione di insediamenti incongrui nel territorio rurale, vietando esplicitamente nella pianificazione e nell'urbanistica comunali il ricorso a lottizzazioni di tipo urbano in territorio rurale;*
- *contrastare, allo stesso fine del precedente alinea, il recupero di manufatti in territorio rurale, i relativi cambi d'uso e frazionamenti, aventi effetti di realizzazione di "condomini urbani" in territorio rurale, viceversa regolamentando propriamente detti interventi al fine di agevolare la presenza umana, anche laddove non esclusivamente legata alle attività agricole, in detto territorio e i relativi obblighi al mantenimento dei caratteri ambientali e paesaggistici della ruralità;*

La Variante si inserisce in modo perfettamente coerente su questa linea, sia per quanto riguarda la valorizzazione degli assetti policentrici e delle attività extra-agricole con riqualificazioni e riconversioni compatibili, valorizzando quanto già in essere.

Inoltre il recupero del capannone agricolo, elemento incongruo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, avverrà a parità di volume e di sedime, ed ai soli fini ricettivi, in direzione opposta si "condomini urbani" in territorio rurale agevolando la presenza umana non esclusivamente legata alle attività agricole.

In riferimento alle direttive e prescrizioni previste nell'**Art. 24 Le politiche per lo sviluppo rurale integrato** delle NTA del PTCP la Variante si pone coerentemente con le scelte di integrare le attività compatibili con il territorio: difatti l'attività turistico-ricettiva si inserirebbe al centro di una vasta area di terreni a uso agricolo della stessa proprietà.

In riferimento alle direttive e prescrizioni previste nell'**Art. 26 Le politiche per il turismo** delle NTA del PTCP la Variante si pone coerentemente con quanto ivi riportato:

- *Il presente PTCP orienta le politiche turistiche a rispettare i valori del territorio senese e farli diventare "motore" di investimento imprenditoriale con effetti sociali ed economici diffusi e duraturi, secondo i seguenti obiettivi e criteri: [...] legare l'offerta turistica ai diversi caratteri del territorio e alle sue articolate risorse, promuovendo forme differenti e integrate di attività di accoglienza al turista, termali, escursionistiche, della fruizione naturalistica, sportive, culturali.*

COERENZA CON IL PIT-PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA

La variante urbanistica conferma la previsione già contenuta nel R.U. vigente ed insiste all'interno del perimetro dei seguenti vincoli.

Vincolo paesaggistico – Art. 136 DLgs n° 42/2004 – "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"

Provvedimento: D.M. 06.02.1976 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona del Comune di Monteriggioni (Siena)" con la seguente motivazione: "[...] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio collinare suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai rilevanti. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nei fondo valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la*

cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte nella natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso, per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate”.

Codice identificativo: Regionale 9052269; Ministeriale: 90542 (G.U. n° 67 del 12.03.1976) “Zone del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni.”

Vincolo paesaggistico – Art. 142 comma g) DLgs n° 42/2004 – “Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi”

Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ma soprattutto ai fini dell’adeguamento della variante urbanistica alla disciplina contenuta nel PIT – PPR della Regione Toscana risulta indispensabile verificare la coerenza con le direttive ed il rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda di vincolo.

Di seguito si riportano le direttive e le prescrizioni interessate dalla previsione oggetto della variante urbanistica e le relative coerenze con la variante urbanistica oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS.

Nella carta dei caratteri del paesaggio del PIT sono messi in evidenza gli elementi strutturanti di questo territorio che rivestono valori identitari.

L’Invariante Strutturale I “i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” individua l’area oggetto di variante urbanistica all’interno del *sistema morfogenetico della Collina Calcarea*.

Le indicazioni per le azioni della I Invariante sono:

- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l’impermeabilizzazione del suolo e l’espansione degli insediamenti;
- perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell’attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino;

L’Invariante Strutturale I non rileva particolari elementi di criticità in relazione a quanto previsto dalla variante.

L’Invariante Strutturale II “i caratteri ecosistemici dei paesaggi” ricomprende l’area oggetto di variante all’interno della “matrice forestale a elevata connettività”.

Rispetto ai nodi la matrice presenta formazioni forestali a minore caratterizzazione ecologica, minore maturità e complessità strutturale anche per le più diffuse e intense utilizzazioni forestali, con particolare riferimento alle proprietà private della Toscana centro meridionale. All’interno della matrice le formazioni forestali mature risultano poco presenti, in particolare per quanto riguarda i boschi a dominanza di leccio o di roverella. Per quanto concerne le cerrete, molto diffuse nelle

province di Arezzo, Siena e Grosseto, la variabilità strutturale è più ampia ma in gran parte sono interessate da ceduzioni frequenti soprattutto per quelle situate a quote collinari.

Altre criticità sono legate al carico di ungulati, alla diffusione di fitopatologie e incendi, all'abbandono colturale (sugherete) e alla diffusione e sostituzione con robinieti (in particolare nella Toscana centro-settentrionale).

L'Invariante Strutturale II non rileva particolari elementi di criticità in relazione a quanto previsto dalla variante.

L'Invariante Strutturale III “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali” fa riferimento al Piano di Indirizzo territoriale (PIT) vigente che assume “la città policentrica della Toscana” quale invariante strutturale dello statuto, con la motivazione che “il sistema policentrico degli insediamenti della Toscana e la loro integrazione in un contesto territoriale unitario costituisce un fattore fondamentale dell'identità regionale e come tale un valore tutelato dal presente statuto di questo Piano”.

Il presupposto del valore normativo della terza invariante consiste nel cambiamento del modello culturale, che ha privilegiato i fattori dell'espansione economica e urbanistica, verso modelli insediativi centro periferici; ovvero nel riconoscimento del valore strategico dell'alta qualità paesaggistica (abitativa, ambientale e economico-produttiva) del modello insediativo policentrico e delle sue peculiari declinazioni locali per il futuro socioeconomico della Toscana.

Gli obiettivi, descritti analiticamente negli abachi relativi ai morfotipi insediativi e delle urbanizzazioni contemporanee, fanno riferimento ad alcuni indirizzi strategici generali relativi al sistema insediativo:

- *bloccare il consumo di suolo agricolo (che in Toscana è tout court patrimonio paesaggistico di pregio) che si traduce nell'affermare il principio della definizione di confini dell'urbanizzazione e di de urbanizzazione della campagna urbanizzata; principio che si traduce a sua volta in una serie di direttive sulla riqualificazione dei margini urbani; ...*
- *ristabilire la complessità funzionale dei reticoli insediativi di centri urbani e borghi fra pianura, collina e montagna, riequilibrando il sistema oggi contratto e congestionato verso le pianure e le riviere fluviali e marine; un indirizzo che rientra nell'obiettivo più generale del ripopolamento rurale delle aree interne (alta collina e montagna), contro la tendenza in atto allo spopolamento e alla destrutturazione attraverso il rimboschimento spontaneo accompagnato da seconde case, alberghi, stazioni e villaggi turistici; per garantire le relazioni di reciprocità fra i sistemi urbani e gli spazi aperti agroforestali e realizzare nuovi equilibri eco-sistemici, energetici, alimentari e funzionali; ...*
- *riqualificare i tessuti urbani delle urbanizzazioni contemporanee, verso la costruzione di sistemi urbani policentrici (bioregione urbana), dotati di spazi e servizi pubblici riconnessi*

alla città storica, di qualità edilizia e urbanistica, di relazioni multifunzionali fra centri urbani territorio agricolo di pertinenza, fra centri urbani e riviere fluviali e marine.

L'area oggetto di variante urbanistica è ricompresa nel morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare di Siena e delle colline senesi.

Il sistema è costituito da capoluogo collocato su un poggio emergente, che domina con il suo skyline il paesaggio collinare circostante. Una viabilità radicale discende i versanti collegandolo ai piccoli centri rurali dell'intorno rurale.

Tra le criticità che caratterizzano il morfotipo la più attinente risulta essere la seguente:

- impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali, interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le pievi e i casali, e rendono irriconoscibili le regole insediative di lunga durata.

Le indicazioni per le azioni relative al morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare sono pertanto le seguenti:

- salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
- prevedere specifiche misure per il concreto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale.

L'area oggetto di variante urbanistica ricade nel territorio non urbanizzato nella relativa carta del PIT-PPR in scala 1:50.000; fa chiaramente parte del sistema di insediamenti sparsi che in zona agricola rappresentano l'ossatura antropica del territorio.

L'Invariante Strutturale III non rileva particolari elementi di criticità in relazione a quanto previsto dalla variante.

La **IV Invariante Strutturale** *"i criteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali"* non ricomprende l'area oggetto di variante urbanistica in nessuno dei morfotipi del sistema agro-ambientale, essendo una zona quasi totalmente boschiva.

L'Invariante Strutturale III non rileva particolari elementi di criticità in relazione a quanto previsto dalla variante.

COERENZA CON IL PAI ARNO E CON LE INDAGINI GEOLOGICHE DEL P.S. E DEL RU

Per il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno l'area non ricade nelle perimetrazioni di pericolosità e rischio tali da adottare misure di salvaguardia specifiche.

COERENZA CON IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area oggetto di variante urbanistica è individuata nel P.C.C.A. in parte in Classe I "Aree particolarmente protette" con Limite immissione: diurno (6-22): 50dB(A); notturno (22-6): 40dB(A), e in parte in Classe II "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", con Limite immissione: diurno (6-22): 55dB(A); notturno (22-6): 45dB(A).

Per tutto quanto esposto la variante urbanistica risulta coerente con i contenuti del P.C.C.A.

LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area oggetto di variante urbanistica si presenta come una porzione modesta di area agricola, su cui insiste un piccolo nucleo, una emergenza puntuale del tessuto storicizzato del patrimonio edilizio sparso, ovvero il complesso del Gallinaio.

Esso è composto da un corpo di fabbrica principale, più alcune pertinenze, di valore storico-tipologico, che si configurano con aspetti tipici degli insediamenti rurali più importanti (edificio principale con corte, pertinenza esterna con ex aia, ecc.).

Tale complesso è da anni stato ristrutturato e convertito a struttura ricettiva extra-alberghiera, l'attività che coinvolge la quasi totalità dei fabbricati (tranne il capannone da demolire), compresa una porzione di terreno dove è ubicata la piscina.

Il resto tutto intorno è zona agricola, prevalentemente vocata a oliveto e bosco.

LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI

Si elencano di seguito le risorse potenzialmente interessate dall'intervento, gli impatti previsti e le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione che possono essere previste.

I dati ambientali presi a riferimento sono quelli contenuti nella VAS del R.U. vigente e nella VAS della presente Variante.

Risorsa suolo

Pericolosità idraulica, geologica e morfologica

Dall'esame dei piani sovraordinati condotta nei paragrafi precedenti si evince che, attualmente nell'area in oggetto non vi sono criticità.

Consumo di suolo

L'intervento prevede una nuova distribuzione delle camere nella struttura storica, con incremento da 16 a 20 camere, e la realizzazione di un fabbricato nuovo con 8 ulteriori camere previa demolizione del capannone agricolo privo di valore storico; il nuovo edificio sarà realizzato a parità di superficie, altezza massima non superiore a quella esistente, e stesso sedime/sagoma, con una possibilità di scostamento non superiore al 20%.

Pertanto la variante non prevede nessun aumento di consumo di suolo.

Soprassuolo vegetale

La Variante non prevede sostanzialmente modifiche al soprassuolo vegetale dell'area, essendo l'unica previsione di modifica quella di demolizione e ricostruzione su stesso sedime (con massimo scostamento del 20%) di un volume secondario e incongruo o comunque di valore nullo.

Risorsa acqua

Risorsa idropotabile

Dato l'aumento di ricettività, di massimo 12 di camere, in sede di richieste delle propedeutiche pratiche edilizie per le trasformazioni previste (nuova distribuzione delle camere nella struttura storica, con incremento da 16 a 20 camere, e la realizzazione di un fabbricato nuovo con 8 ulteriori camere previa demolizione del capannone agricolo) sarà necessaria la richiesta di Parere Idroesigente alla opportuna Autorità; non si hanno attualmente elementi per considerare tale incremento potenzialmente critico per la risorsa. acqua

Rete fognaria e depurazione

L'attuazione della previsione oggetto di variante urbanistica dovrà prevedere, per lo smaltimento e la depurazione delle acque reflue prodotte, opportuna integrazione all'attuale sistema di smaltimento e dispersione (fosse biologiche), in base all'aumento stimato delle necessità.

Acque superficiali e sotterranee

La presente variante non prevede nessuna modifica che possa influire sul sistema delle acque sia superficiale che sotterraneo.

Risorsa aria

L'intervento non comporta alcun impatto di rilievo sulla risorsa aria, che peraltro nel territorio comunale non ha particolari criticità se non sulla viabilità di collegamento tra Siena e l'abitato della Colonna sulla viabilità provinciale interessata da medi flussi di traffico.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa aria.

Rifiuti

La previsione oggetto della variante urbanistica, non comporterà particolari impatti sul sistema di raccolta dei RSU in quanto dovrà esser concordato con l'Ente Gestore un adeguato sistema di conferimento e raccolta dei rifiuti prodotti, in virtù anche dell'aumento dell'offerta ricettiva, aumentando le camere da 16 a 20 negli edifici storici (tramite progetto di suddivisione interna), e di 8 camere nel nuovo edificio che sostituirà il capannone agricolo.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa rifiuti.

Energia

Per gli impianti di riscaldamento/raffrescamento del fabbricato da realizzare in attuazione della previsione oggetto della variante urbanistica saranno previsti sistemi integrati di produzione di energia da fonti rinnovabili, in accordo con la normativa vigente in materia.

Gli impianti dovranno essere realizzati in modo da garantire la conservazione, il risparmio e l'uso razionale dell'energia, con particolare riferimento alla eventuale realizzazione di impianti di cogenerazione elettrotermica, che soddisfino congiuntamente il fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa energia.

Biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche

Il sito interessa il caratteristico rilievo della Montagnola Senese, estendendosi su una superficie complessiva di 13.746 ettari. L'area è prevalentemente occupata da ecosistemi forestali stabili con boschi di leccio, boschi misti di latifoglie e sclerofille e castagneti che complessivamente rappresentano quasi l'80% della copertura vegetale; appezzamenti sparsi di colture agricole tradizionali, piccoli impianti di conifere, aree a pascolo e numerosi bacini estrattivi completano il paesaggio del sito.

La natura del suolo, prevalentemente calcarea, influisce notevolmente sul paesaggio vegetale e sulla forma del rilievo: caratteristici risultano gli estesi fenomeni carsici con formazione di numerose cavità naturali, habitat ideale per importanti specie di invertebrati. Nella porzione orientale del Sito gli affioramenti ofiolitici presentano habitat di gariga e macchia con tipiche specie serpentinofite ed endemiche (ad esempio *Euphorbia nicaeensis* ssp. *prostrata* e *Thymus acicularis* var. *ophiolicus*).

Nonostante la estesa e continua presenza di formazioni forestali, nel complesso l'area presenta una elevata diversità di specie e di habitat. Tra gli habitat non forestali emerge la presenza delle formazioni di ginepro *Juniperus communis* su lande o prati, le formazioni erbose secche

seminaturali e facies coperte di cespugli su substrato calcareo (*Festuco Brometalia*) e le garighe su ofioliti; sono inoltre presenti tratti di corsi d'acqua a dinamica naturale o seminaturale, ad elevato interesse naturalistico.

Complessivamente il Sito Natura 2000 ospita 11 habitat di interesse comunitario, estesi su circa 9700 ha, pari al 70% della superficie del Sito. Una elevata quota percentuale di habitat di interesse comunitario, prevalentemente costituita, per circa 6800 ha, dall'habitat 9340 "Foreste di *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*".

Secondo i risultati del recente lavoro di ripermimetrazione degli habitat di interesse comunitario per i Siti Natura 2000, ZSC-SIC, realizzato dalla Regione Toscana (progetto "HASCITu") in collaborazione con il Centro Interuniversitario di Scienze del Territorio (CIST), il Sito Natura 2000 in oggetto presenta 13 habitat di interesse comunitario, con la nuova individuazione di 2 habitat. Tali risultati sono stati approvati con Del.GR 17-05-2018 n.505 L.R. 19 marzo 2015, n. 30. Individuazione degli habitat di interesse comunitario dei Siti Natura 2000 e delle relative perimetrazioni.

Per quanto riguarda l'avifauna, da segnalare la presenza di predatori specializzati come Biancone *Circaetus gallicus* e Sparviere *Accipiter nisus* e di predatori notturni come l'Assiolo *Otus scops*. Tra i passeriformi legati alle zone aperte, sono segnalate due specie nidificanti, Tottavilla *Lullula arborea* e Averla piccola *Lanius collurio*, in diminuzione in Italia e nel resto d'Europa; una terza specie, Gheppio *Falco tinnunculus*, ugualmente minacciata a livello europeo, utilizza i coltivi e le altre zone aperte come territorio di caccia.

La mammalofauna comprende numerose specie di rilevanza internazionale. Tra i Chiroterti sono presenti tre specie del Genere *Rhinolophus*, il Rinolofo minore *Rhinolophus hipposideros*, il Rinolofo maggiore *R. ferrumequinum* e il Rinolofo euriale *R. euryale*; sono inoltre presenti due specie del genere *Myotis*, il Vespertilio di Capaccini *M. capaccinii* e il Vespertilio maggiore *M. myotis*.

Tra gli Anfibi si segnalano specie endemiche come il Triturus *carnifex*, nonché alcune specie endemiche di invertebrati: i Gasteropodi *Oxychilus uziellii*, *Retinella olivetorum* e *Solatopupa juliana*, e l'Insetto Curculionide *Troglorhynchus latirostris*.

L'intervento in attuazione della previsione oggetto di variante urbanistica non presenta particolari impatti sulle risorse ambientali legate agli habitat naturalistici anche se ubicato in area oggetto di Sito Natura 2000.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche.

Risorse territoriali

Viabilità, traffico e inquinamento acustico

L'intervento non comporta impatti sul traffico veicolare; si tratta di una zona a bassa intensità di traffico che non aumenterà con la variante.

Paesaggio

L'intervento in attuazione della previsione oggetto di variante urbanistica comporta il mantenimento dei livelli di qualità paesaggistica dell'area e del suo intorno in quanto sostanzialmente non altera gli equilibri tra territorio agricolo e territorio urbanizzato.

L'intervento risulta coerente con il PIT-PPR della Regione Toscana (come descritto nel capitolo relativo alla verifica di coerenza con lo strumento regionale), in particolare nella sostituzione di un elemento incongruo / decontestualizzato come il capannone agricolo, con un edificio di pari superficie, pari altezza massima e stesso sedime, che sarà realizzato con richiami formali e tipologici tali da inserirsi nel contesto esistente.

Servizi ed infrastrutture

L'area oggetto di variante urbanistica è collocata in piena zona agricola/bosco, raggiungibile tramite strada vicinale di uso pubblico, a sterro, all'interno di un sistema infrastrutturale locale e a bassa percorrenza.

Per quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica, dando solo la possibilità di consolidare in attività turistico-alberghiera quanto già in essere come extra-alberghiero e prevedendo un incremento ricettivo di massimo 15 camere, non comporta impatti significativi sulle risorse territoriali.

Risorse sociali ed economiche

L'intervento consente il consolidamento di una struttura ricettiva extra-alberghiera in una struttura alberghiera, aumentando le potenzialità esistenti e aumentando solo leggermente l'offerta di posti letto, ma comunque riorganizzando l'intera struttura in modo più efficiente.

Per quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporti impatti negativi sulle risorse sociali ed economiche, anzi al contrario dà la possibilità di un loro potenziamento (anche occupazionale) attraverso il passaggio a una struttura ricettiva organizzata e di più alto profilo.

VALUTAZIONI DI SINTESI

La verifica dello stato dell'ambiente e delle risorse interessate dimostra che l'intervento non comporta impatti significativi di segno negativo sulle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali e risulta conforme ai piani sovraordinati.

In relazione ad alcune risorse, come ad esempio le risorse socio-economiche e paesaggistiche (demolizione capannone incongruo), l'intervento risulta avere impatti positivi.

I minimi impatti negativi, in particolare quelli relativi alle risorse idropotabili, alle reti fognarie e alla gestione rifiuti, che subiranno un leggero aumento di pressione con l'implementazione dell'offerta ricettiva, saranno comunque valutati in sede progettuale (pareri idroesigenti, creazione fosse di depurazione, migliorata gestione dei rifiuti, ecc.) e saranno compensati dalla valorizzazione dell'intero complesso e dal consolidamento di un'attività già esistente e di particolare interesse socio-economico per il territorio.

Si sottolinea ancora, a conclusione di questa valutazione, che la variante in oggetto difatti conferma e consolida quanto già in essere, apportando semplicemente la possibilità di modesto aumento di camere da struttura extralberghiera a una struttura alberghiera.