



**Comune di Monteriggioni
Provincia di Siena**

Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. al P.S. per l'adeguamento della cartografia geologica e al R.U. per l'eliminazione delle salvaguardie di cui al comma 3 dell'art. 32 relativamente all'intervento IP in località Poggiarello - La Ripa.

**ALL. 1
Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a
V.A.S.**

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

Gennaio 2017

PREMESSA NORMATIVA.....	3
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: CONTENUTI	4
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: PROCEDURA	5
ASPETTI METODOLOGICI	5
QUADRO CONOSCITIVO E POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA'	6
LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERIGGIONI	6
OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE.....	7
ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE.....	7
COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE	9
COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA.....	10
COERENZA CON IL PIT-PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA.....	13
COERENZA CON IL PAI ARNO, CON IL PIANO DI BACINO REGIONALE OMBRONE E CON LE INDAGINI GEOLOGICHE DEL P.S. E DEL RUC	25
COERENZA CON IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	25
LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.....	26
LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI.....	28
Risorsa suolo.....	29
Pericolosità idraulica, geologica e geomorfologica.....	29
Consumo di suolo.....	29
Soprassuolo vegetale	29
Risorsa acqua.....	29
Risorsa idropotabile.....	29
Rete fognaria e depurazione	29
Acque superficiali e sotterranee	30
Risorsa aria.....	30
Rifiuti.....	30
Energia	30
Biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche	31
Risorse territoriali	31
Viabilità, traffico e inquinamento acustico	31
Paesaggio	31
Servizi ed infrastrutture.....	33
Risorse sociali ed economiche	33
VALUTAZIONE DI SINTESI.....	33

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 al comma 3 stabilisce che le varianti agli atti di governo del territorio siano soggette a VAS ai sensi dell'articolo 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, predisporre 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 (Istituzione del sistema informativo e del sistema statistico 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, trasmettendolo 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'organo 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 al R.U. determina l'uso di una piccola area a livello locale e pertanto deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

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 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;
- in 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 impatti 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 transfrontaliera 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 impatti 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 il 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 bibliografiche 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 Regolamento Urbanistico;
- individuazione, descrizione e valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle azioni previste dalla Variante in oggetto.

QUADRO CONOSCITIVO E POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA'

Tenuto conto che si tratta di una variante relativa soltanto ad una piccola area interna al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., per quanto riguarda il Quadro Conoscitivo dello stato dell'ambiente e delle risorse impegnate dalle singole previsioni si rimanda al Rapporto Ambientale approvato in sede di adozione del R.U. estrapolando le sole informazioni relative alle risorse impegnate ed alle criticità riscontrate in loc. Poggiarello La Ripa ed integrando il quadro conoscitivo per gli aspetti paesaggistici con le indicazioni derivanti dal P.I.T. della Regione Toscana con valore di P.P.R.

LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERIGGIONI

La previsione oggetto di variante urbanistica era già contenuta nel R.U. approvato con Del. C.C. n° 34 del 18.04.2009 senza disciplina specifica ed è stata riconfermata con il R.U. approvato con Del C.C. n° 14 del 09.04.2014 attraverso l'introduzione di una misura di salvaguardia relativa alla necessità di subordinare l'intervento agli esiti positivi della richiesta di deperimetrazione da PFME a PFE del Bacino Ombrone o agli esiti positivi del monitoraggio e collaudo delle opere di messa in sicurezza.

La variante urbanistica di fatto non modifica il dimensionamento della previsione non ancora attuata e soggetta alla norma di salvaguardia di cui al comma 3 dell'art. 32 delle N.T.A. del R.U. vigente non incidendo sugli impatti già verificati nel Rapporto Ambientale approvato, con le integrazioni e le modifiche derivanti dai contributi pervenuti in fase di osservazione allo strumento adottato, con Del. C.C. n° 14 del 09.04.2014

Nella sostanza si tratta di una variante semplificata redatta ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. per l'adeguamento della cartografia geologica di supporto al P.S. vigente e per l'eliminazione delle salvaguardie di cui al comma 3 dell'art. 32 relativamente all'intervento IP in località Poggiarello - La Ripa contenuto nel R.U. vigente.

OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della variante possono quindi così essere espressi:

1. recepimento dell'aggiornamento del quadro conoscitivo del PAI Bacino Ombrone;
2. adeguamento della disciplina contenuta nel R.U. relativamente alla località Poggiarello La Ripa;

Le azioni conseguenti agli obiettivi della variante sono:

1. adeguamento della cartografia geologica di supporto al P.S. vigente;
2. eliminazione delle salvaguardie di cui al comma 3 dell'art. 32 relativamente all'intervento IP in località Poggiarello la Ripa;

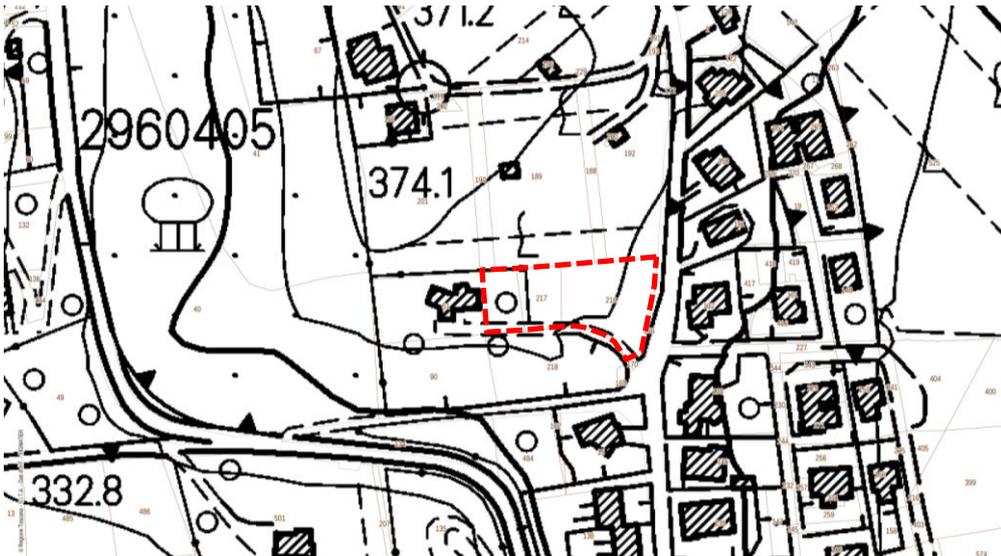
La variante urbanistica oggetto della presente verifica di assoggettabilità a VAS è di tipo semplificato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. in quanto non modifica il dimensionamento del P.S. ed opera su di un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato che (ai sensi e per gli effetti dell'art. 224 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.), 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 non 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. o ricompresa tra le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal vigente P.T.C. della Provincia di Siena.

ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

La Variante al R.U. vigente riguarda un'area libera ubicata in strada di Poggiarello - La Ripa, distinta al nuovo catasto urbano del Comune di Monteriggioni nel foglio n° 57 alla particella 216 (di proprietà Cappelli - Valenti) e particelle 217, 218 e 51 (porzione) di proprietà Gallorini - Giunti.

Si tratta di un'area parzialmente urbanizzata tra le località di Poggiarello e La Ripa, con le caratteristiche tipiche degli insediamenti residenziali nati in territorio agricolo lungo la viabilità esistente e, anche se a carattere fortemente urbano, ancora integrati con il tessuto agricolo di riferimento.

L'ambito oggetto di variante è ricompreso nel R.U. vigente all'interno del perimetro del centro abitato di Poggiarello - La Ripa ed è individuato come intervento puntuale a destinazione residenziale la cui previsione è soggetta alle salvaguardie del comma 3 dell'art. 32 delle vigenti N.T.A.



Regione Toscana, Geoscio - Mappa catastale sovrapposta a CTR

La variante urbanistica interviene esclusivamente operando l'aggiornamento delle indagini geologiche allegate al P.S. a seguito della richiesta effettuata dal Comune di Monteriggioni alla Regione Toscana con la quale quest'ultima ha provveduto all'aggiornamento del quadro conoscitivo del PAI Bacino Ombrone in riferimento alla rivalutazione delle caratteristiche geomorfologiche, nello specifico all'aggiornamento delle indagini e misurazioni di dettaglio in relazione ai fenomeni franosi segnalati nella zona.

La variante è relativa inoltre all'adeguamento cartografico del RU in relazione all'eliminazione dell'asterisco (★) associato alla destinazione di zona IP in quanto, a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo del PAI Bacino Ombrone, viene meno l'applicazione delle norme di salvaguardia di cui al comma 3 dell'art. 32 delle NTA del RU che indicano la previsione subordinata agli esiti positivi della richiesta di de-perimetrazione da PFME a PFE del Bacino Ombrone o agli esiti positivi del monitoraggio e collaudo delle opere di messa in sicurezza.

L'intervento IP, in diretta attuazione delle previsioni contenute nel R.U. vigente, riconferma quanto già previsto all'art. 55 del P.S. per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale con le indicazioni già contenute all'art. 32 del R.U. vigente a meno della sola eliminazione delle misure di salvaguardia.

Il nuovo edificio dovrà essere della tipologia a villetta mono o bifamiliare ad 1 o 2 piani fuori terra per un volume massimo pari a 400 mc ed una SUN di 116 mq; con volume semplice e copertura continua a capanna o a padiglione, manto in laterizio e finiture tradizionali.

L'allineamento del nuovo fabbricato dovrà essere coerente con l'edificazione circostante.

Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera, i cui materiali dovranno rispondere ai criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare e potrà essere di tipo impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

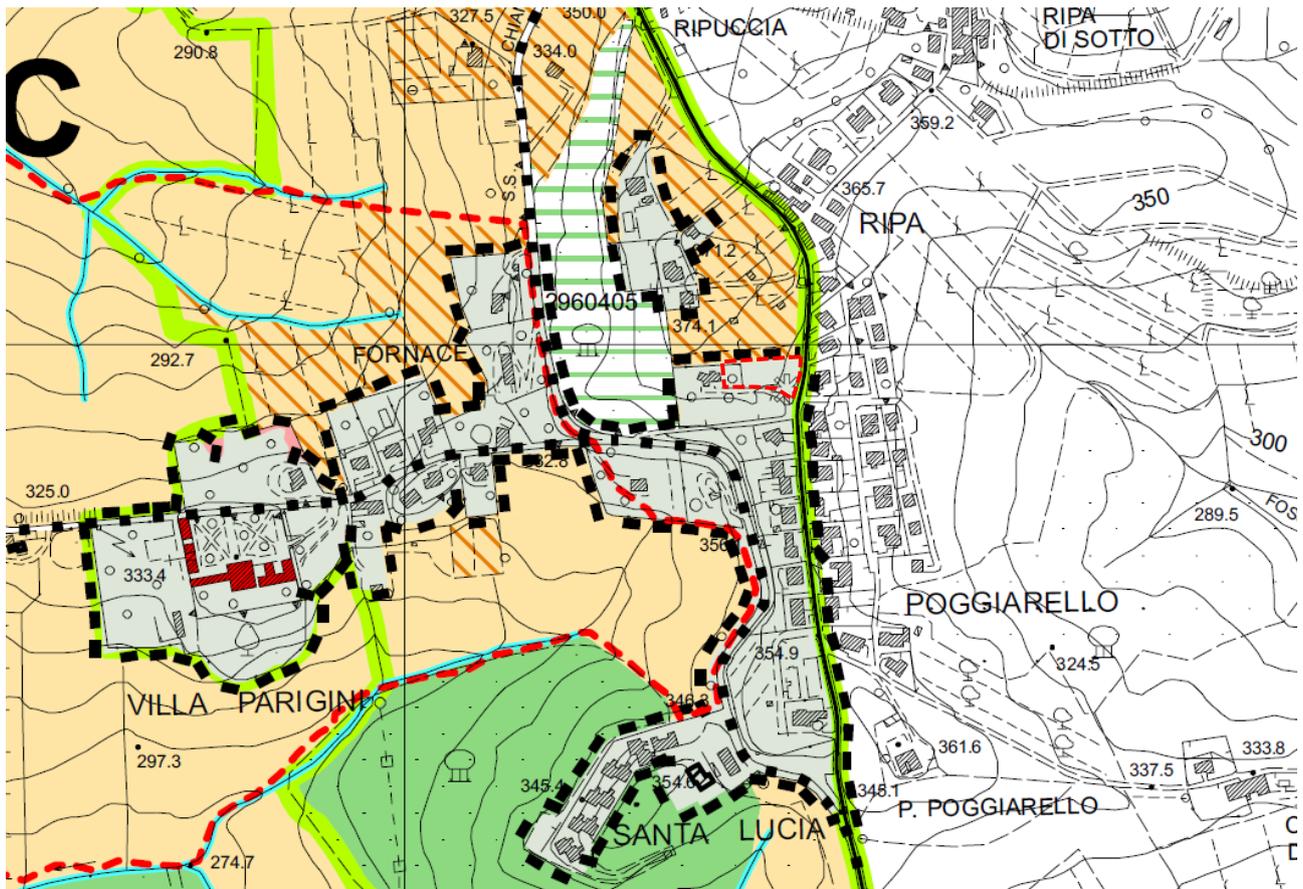
Nella nuova costruzione dovrà essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo e dei wc.



- IP** Intervento puntuale a destinazione residenziale - da riconfermare
 - Perimetro del centro abitato
 - *
- Norma di salvaguardia comma 3 art. 32 - da eliminare

Comune di Monteriggioni, estratto TAV. C6 del Regolamento Urbanistico

COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE



Estratto della cartografia di PS, tav. 27° quadrante nord-est

L'area oggetto di variante è ricompresa nel sub-sistema funzionale delle aree degli insediamenti, nello specifico è ricompresa nel perimetro dei centri del Sistema Urbano Provinciale con indicazione dei tessuti storici e delle emergenze architettoniche puntuali e previsioni insediative del PRG confermate.

L'area oggetto di variante è inoltre individuata come area oggetto di intervento edilizio puntuale.

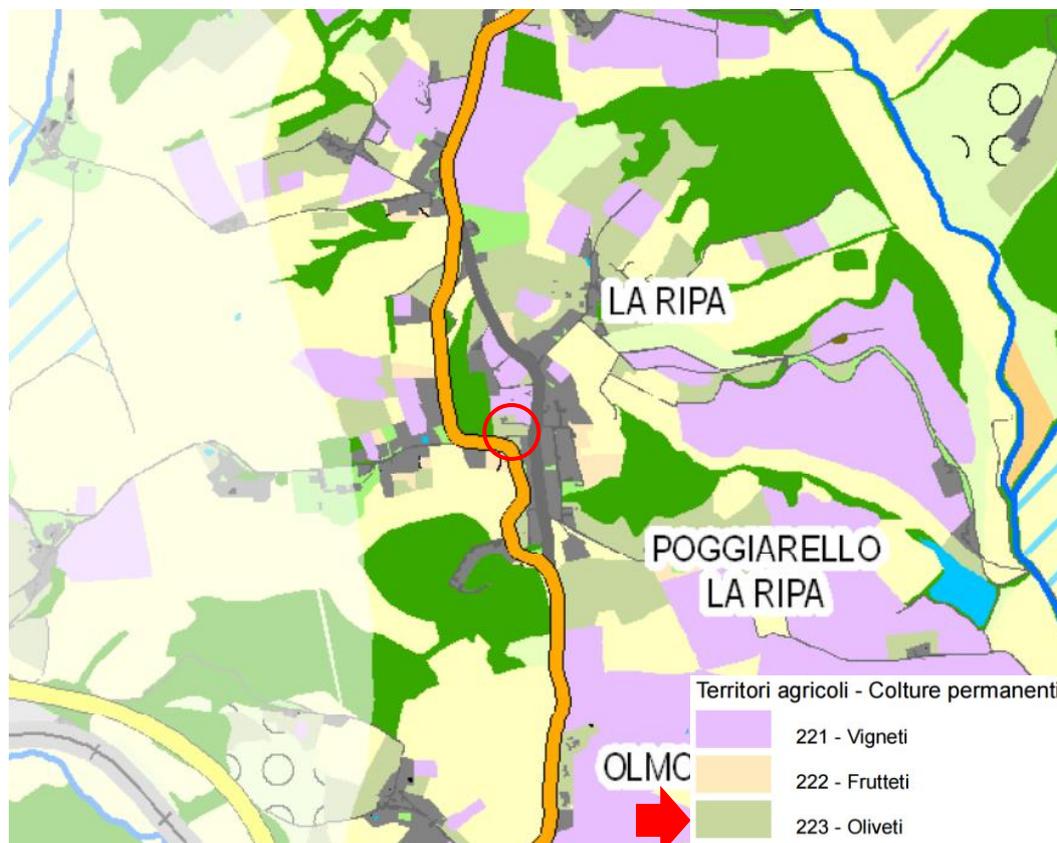
Per tutto quanto esposto la variante urbanistica risulta coerente con i contenuti del P.S.

COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA

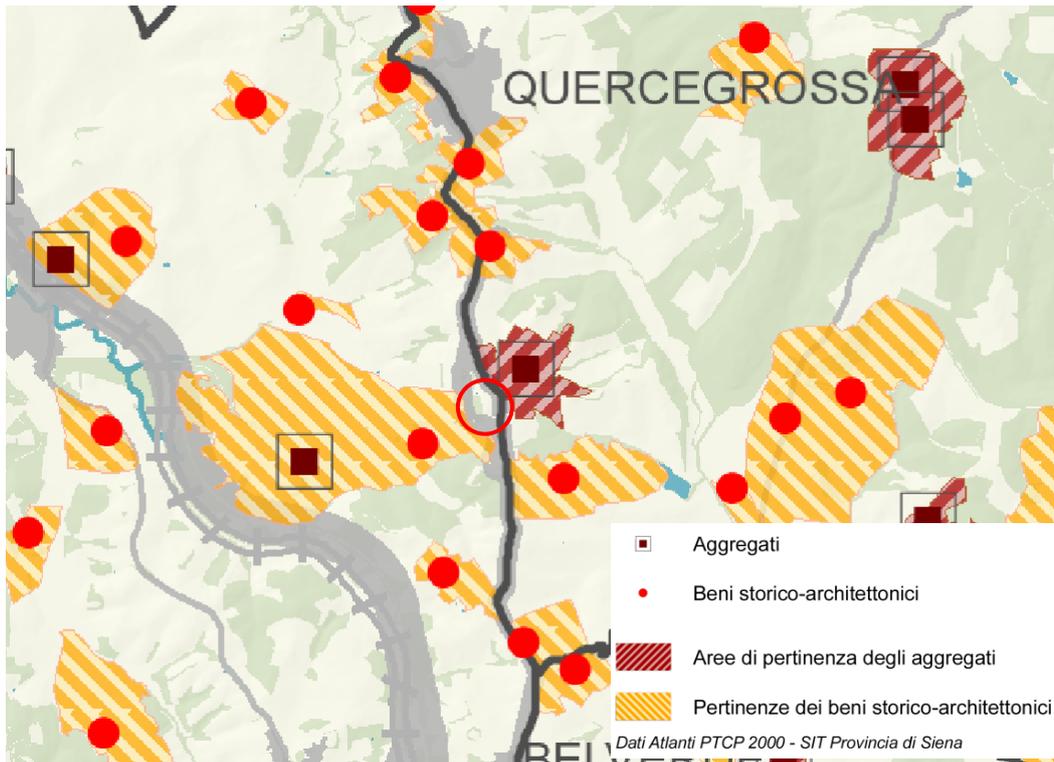
Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ma soprattutto ai fini dell'accertamento della conformità della previsione urbanistica, già contenuta nel RU vigente, con la disciplina contenuta nel PTC della Provincia di Siena risulta indispensabile verificarne la coerenza con la disciplina relativa 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 PTC della Provincia di Siena approvato con Del. C.P. n° 124 del 14.12.2011. E' invece individuata nella carta dell'uso del suolo del Circondario Chianti senese quale area occupata da colture permanenti ad oliveto.

Di seguito sono riportati gli estratti della cartografia significativa:



Estratto PTCP di Siena, tav. 3_B1SU002_Chianti Senese



Estratto PTCP di Siena, tav. QC POLI II.5 - Strutture insediative storiche Aggregati B.S.A. Pertinenze

Di seguito si riporta l'articolato 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:

ARTICOLO	COERENZA
<p>10.6.1. Il contenimento del nuovo consumo di suolo</p> <p>1. Contenere il consumo di nuovo suolo è una condizione statutaria del PTCP, che deve essere rispettata dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo.</p> <p>2. Il contenimento del consumo di nuovo suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non è finalità autoreferente predeterminata in quantità, ma è esito di un corretto processo di scelte insediative correlate a obiettivi di sviluppo; - è inteso sia come erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati storicamente consolidati, sia come privazione di qualità dei suoli e come danneggiamento dei valori estetici percettivi dei luoghi. <p>3. Il contenimento del nuovo consumo di suolo contribuisce a raggiungere obiettivi di tutela paesistica, di salvaguardia ambientale, di efficienza insediativa.</p> <p>4. Sono escluse da ipotesi localizzative le aree interessate da rischi sulla struttura fisica del territorio (idraulici, geologici, idrogeologici) qualora non siano stati finanziati relativi interventi di messa in sicurezza e non vi siano alternative, la cui inesistenza va dimostrata.</p>	<p>X</p>
<p>Art. 11. Il policentrismo insediativo e le infrastrutture</p> <p>...</p> <p>3. Si definisce utilizzo di suolo, diverso dal consumo di nuovo suolo, l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze di sviluppo sociale ed economico e a fabbisogni abitativi, dimostrate in via esplicita negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo, che siano conformi alle condizioni statutarie definite dal PTCP per i sistemi territoriali e per i sistemi funzionali.</p> <p>4. Sono componenti dell'utilizzo di suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le opzioni di recupero di suolo urbanizzato degradato; - le saturazioni urbane e i completamenti dei centri abitati, che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale. 	<p>X</p>

<p>11.2 Criteri insediativi morfologici e paesaggistici</p> <p>1. Fra i valori costitutivi del policentrismo insediativo toscano si riconoscono la forma urbana, l'ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali, le trame degli spazi pubblici interne alle forme urbane, le forme urbane medesime.</p> <p>2. Le scelte insediative utilizzano criteri morfologici per la qualità localizzativa e la qualità formale, con le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio; - considerare i caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane nella definizione degli interventi di riqualificazione urbanistica; - considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili; - privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, riducendo costi di infrastrutturazione e aumentando l'accessibilità ai servizi tramite la mobilità "lenta" e il trasporto pubblico (alternativa a quella motorizzata privata); - privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle frange e dei vuoti urbani; - evitare le espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali; - evitare le conurbazioni diffuse e l'esportazione di modelli urbani in territorio rurale. 	<p>X</p>
<p>Art. 11.3. Articolazione del territorio provinciale: criteri per l'uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali</p> <p>...</p> <p>7. Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti: - assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio; - subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi; - assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati; - contrastare l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade; - privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito; - promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storicoarchitettonico; - mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storicoarchitettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall'iconografia storica o dal Catasto Lorenese; - commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica; - limitare l'ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa); - arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale. ... 	<p>X</p>
<p>11.4 Parametri di sostenibilità delle scelte insediative</p> <p>1. Ai fini della sostenibilità ambientale delle politiche e delle azioni di governo del territorio, gli interventi garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - protezione dell'atmosfera; - protezione delle risorse idriche; - protezione delle risorse del sottosuolo; - conservazione e miglioramento della qualità dei suoli; - contenimento del consumo di suolo; - dotazioni e prestazioni ecologiche e ambientali degli insediamenti; - riduzione d'uso di risorse energetiche non rinnovabili; - impiego delle risorse rinnovabili non oltre la capacità di rigenerazione; - uso e gestione ambientalmente corretta delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e non pericolosi ; - conservazione e miglioramento dello stato della fauna e flora selvatiche, degli habitat e degli ecosistemi; - conservazione e produzione della qualità dei paesaggi; - conservazione della qualità delle risorse storiche e culturali; 	<p>X</p>

- aumento della sensibilità, della conoscenza e della partecipazione alle problematiche ambientali; - sviluppo dell'istruzione e formazione in campo ambientale. ...	
13.24 Aree agricole ... 7. - collocare le nuove residenze ed i nuovi annessi agricoli, previa valutazione di compatibilità paesistica, preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti. ... 9. Per gli interventi nelle aree agricole si devono garantire qualità specifiche delle forme e dei materiali. Il presente PTCP orienta la regolamentazione urbanistica di livello autonomo comunale verso l'utilizzo di tecniche, forme e materiali consolidati ma non esclude quelle dell'architettura contemporanea, purché sia indotta una percezione armonica, di completamento o di evoluzione, secondo approcci mimetici positivi, che permettono il rafforzamento dei rapporti esistenti. Dovrebbe essere vietato l'uso di elementi e materiali tradizionali se non più attuali e se utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di vernacularismo. Dovrebbe essere prescritta la piena consonanza fra funzione e forma, vietando l'uso posticcio dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale. Per gli annessi e i manufatti in genere sarà preferito il legno, anche come componente della "filiera corta" della coltivazione del bosco. Si dovrà sempre rispettare la morfologia dei suoli per non alterare il rapporto edificio/terreno che è componente della percezione paesistica. ...	X
14.2 Obiettivi e contenuti della disciplina delle zone a funzione agricola ... 9. Sono compatibili con il territorio rurale: ... - residenziali civili. ...	X

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 del vincolo di cui al D.M. 196-1975b "Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni" in quanto "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il vincolo della zona collinare che interviene sulle prime propaggini del Chianti, nel territorio a nord di Siena, tende a riconoscere degno di particolare tutela il comprensorio relativo ai due caratteristici rilievi collinari di Basciano e del Poggiolo divisi dall'ampia vallata solcata dal Torrente Staggia. Caratteristica notevole della località è costituita anche dalla presenza degli antichi insediamenti abitati omonimi e dalle innumerevoli tipiche case rurali distribuite nel territorio che restano incorniciati mirabilmente in comprensori, a volte boscosi, a volte coltivati e ricchi della tipica vegetazione agricola toscana, quali vigneti ed oliveti. Tale ambiente, insigne anche per la tradizione, si configura senza soluzioni di continuità con il rimanente contesto circostante ad esso coordinato ed omogeneo nei valori caratteristici del paesaggio, il cui pubblico godimento panoramico rimane assicurato da molti punti di vista. Già le località a sud e ad ovest sono vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e con l'inserimento nella presente proposta anche della località di Pian del Lago si viene ad individuare quel comprensorio omogeneo, uno dei più delicati e caratteristici della campagna senese, meritevole di particolare tutela nel suo insieme".

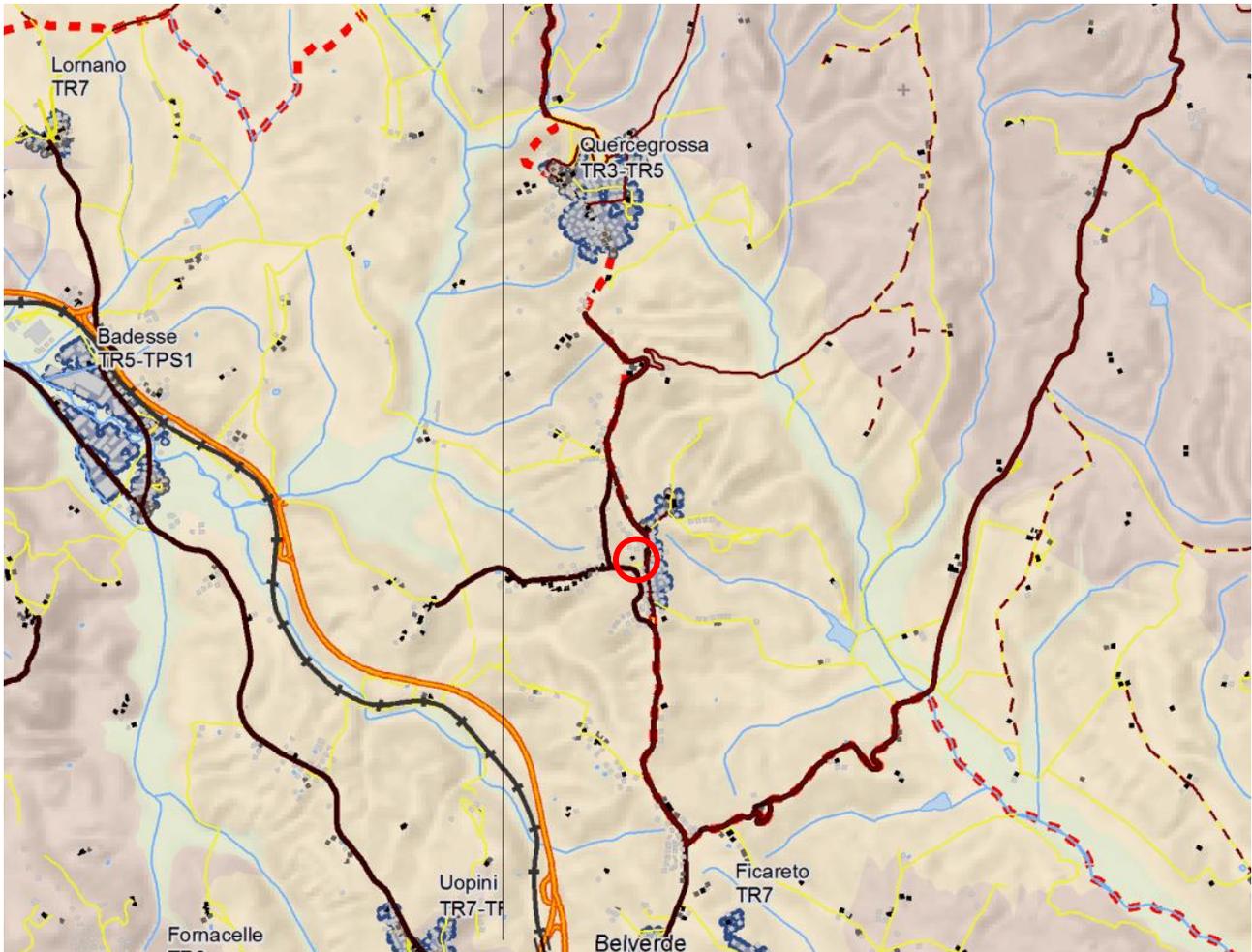
Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ma soprattutto ai fini dell'adeguamento della variante urbanistica alla disciplina contenuta nel PIT-PPR della Regione Toscana risulta indispensabile verificare la coerenza con le direttive ed il rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda di vincolo.

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:

DIRETTIVE	COERENZA
<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere la struttura insediativa storica basata sugli aggregati/nuclei storici di Basciano e Poggiolo, e dalle ville quali Villa Parigini, Vignalia, Fornacelle, Colli e il Pozzo; ... - individuare anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, i nuclei e gli aggregati storici, riconoscendo il relativo intorno territoriale, da intendersi quale area ad essi fortemente interrelata, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere le loro relazioni con il contesto paesaggistico; - riconoscere le aree di margine. <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare i valori storici, morfologici, architettonici del sistema insediativo d'impianto storico, orientando le trasformazioni e i nuovi interventi alla conservazione di tali valori, e al mantenimento delle relazioni (gerarchico-percettive) tra gli insediamenti storici e fra di essi e il loro intorno territoriale, anche al fine di una loro valorizzazione; - orientare gli interventi nell'intorno territoriale degli insediamenti storici verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico; ... - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del nucleo storico, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermina, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto; ... - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - orientare le trasformazioni verso la riconoscibilità delle relazioni del sistema insediativo di impianto storico e il suo contesto paesaggistico. 	<p>X</p>
<p>3.b.5. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore o le aree di pertinenza dei corsi d'acqua e della pianura bonificata; ... - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, sia collinare, sia di pianura, e ad eventuali elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurandosi altresì la qualità architettonica. <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo integrità morfologica ed estetico percettiva, la qualità visiva dei paesaggi di crinale e di pianura; - evitare lo sfrangiamento e la dispersione di tessuti urbanizzati attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali in edificati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; ... 	<p>X</p>
<p>3.b.12. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p>	<p>X</p>

<p>...</p> <p>- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villafattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</p> <p>...</p>	
PRESCRIZIONI	RISPETTO
1.c.4. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.	X
2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	X
<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico dei nuclei/aggregati, e dell'intorno territoriale ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia storica dei luoghi; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso all'insediamento storico; - in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo storico; - sia conservato lo skyline dell'insediamento storico; - sia conservata l'integrità delle cinte murarie e dei corredi funzionali e decorativi; - sia garantita la leggibilità dell'impianto storico e il suo grado di rilevanza visiva all'interno del contesto paesaggistico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare. 	X
<p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - rappresentino progetti di integrazione paesaggistica; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. <p>3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	X
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	X

L'area oggetto di variante urbanistica ricade al margine del territorio urbanizzato nella relativa carta del PIT-PPR in scala 1:50.000 (sotto riportata). La scala della cartografia ed il modello utilizzato restituiscano un'immagine meramente ricognitiva non evidenziando la presenza di tessuto edificato su entrambi i lati della viabilità. L'area oggetto di variante urbanistica risulta contigua al limite di questo tessuto a carattere urbano non riconosciuto ed attestato su un tracciato viario fondativo l'insediamento di Poggiarello - La Ripa.



Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

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

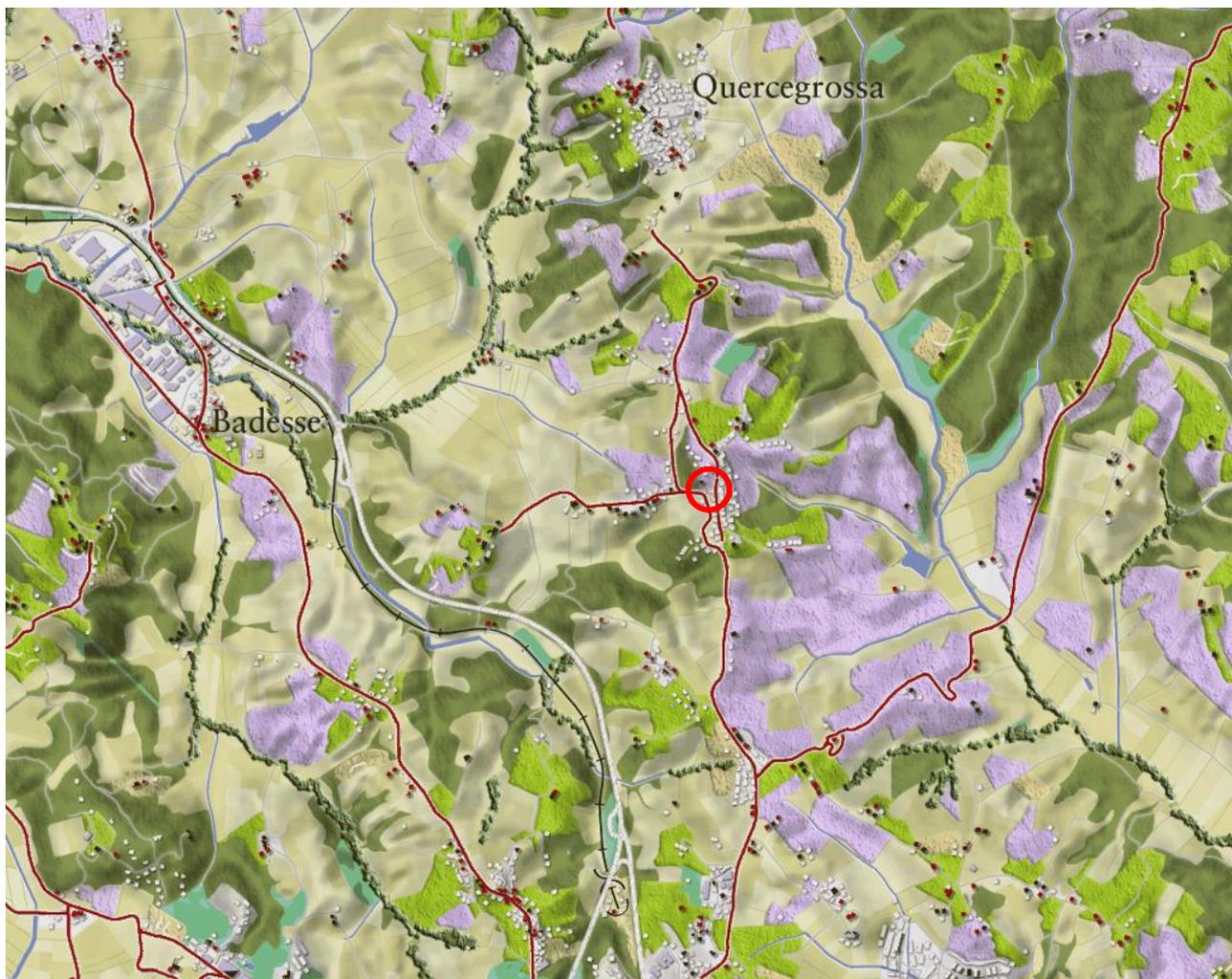
confini dell'urbanizzato

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

infrastrutture viarie

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

Nella carta dei caratteri del paesaggio del PIT (sotto riportata) sono messi in evidenza gli elementi strutturanti di questo territorio che rivestono valori identitari, tra le quali per il tema “*insediamenti ed infrastrutture*” sono indicati in bianco gli insediamenti civili recenti ed in rosso i percorsi fondativi; ed invece per il tema “*coltivi e sistemazioni idraulico-agrarie*” sono indicati i vigneti.



CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE	INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE
trama dei seminativi di pianura	centri matrice
aree a vivaio	insediamenti al 1850
serre	insediamenti al 1954
vigneti	insediamenti civili recenti
oliveti	insediamenti produttivi recenti
zone agricole eterogenee	percorsi fondativi
vigneti terrazzati	viabilità recente
oliveti terrazzati	aeroporti
zone agricole eterogenee terrazzate	aree estrattive

ESTRATTO LEGENDA

L’**Invariante Strutturale I** “i caratteri ecosistemici dei paesaggi” individua l’area oggetto di variante urbanistica all’interno del “sistema morfogenetico collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate” caratterizzato da rilievi prodotti dal modellamento erosivo a carico di depositi neo-quadernari, in conseguenza del ritiro del mare

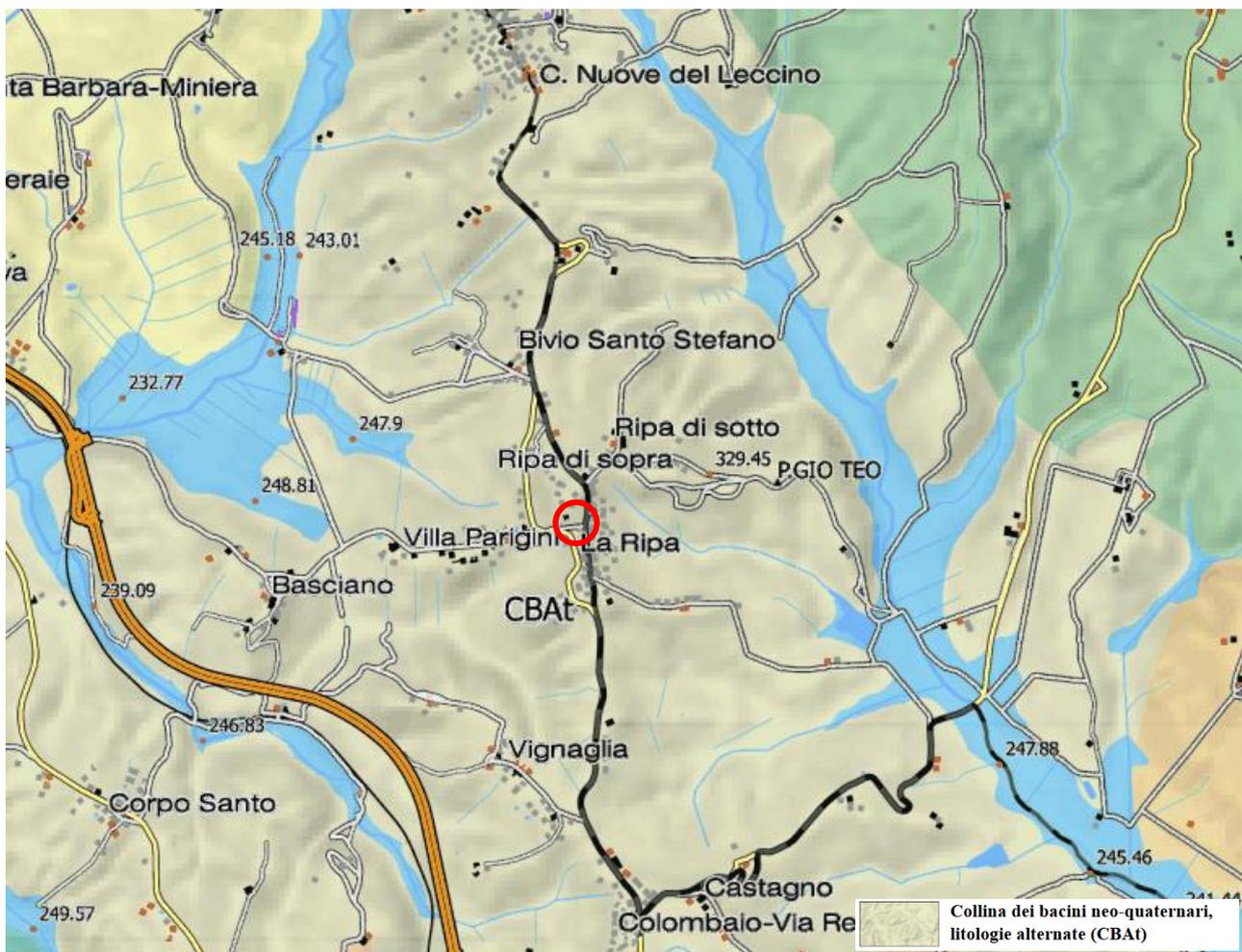
e di un significativo ma modesto sollevamento quaternario, accompagnato da minimi fenomeni di deformazione e fratturazione.

Il sistema ospita paesaggi di grande valore e ha offerto e offre ampie possibilità di utilizzazione agricola.

Le indicazioni per le azioni della I Invariante sono:

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

L'Invariante Strutturale I non rileva particolari elementi di criticità in relazione alla variante che riconferma una previsione già contenuta dal RU vigente svincolandola dalle norme di salvaguardia di cui al comma 3 dell'art. 32 delle NTA proprio perché già realizzati tutti gli interventi necessari al consolidamento del versante.



CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI

L'Invariante Strutturale II “i caratteri ecosistemici del paesaggio” ricomprende l'area oggetto di variante nella “matrice agroecosistemica collinare” caratterizzata da agroecosistemi collinari a dominanza di seminativi, con bassa presenza di elementi vegetali lineari o puntuali (filari alberati, siepi, boschetti, alberi camporili, ecc.) e di monoculture cerealicole su colline plioceniche, a costituire una matrice agricola dominante in gran parte della Toscana centrale e meridionale.

Sono aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali degli ecosistemi agropastorali. Si tratta infatti di aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.

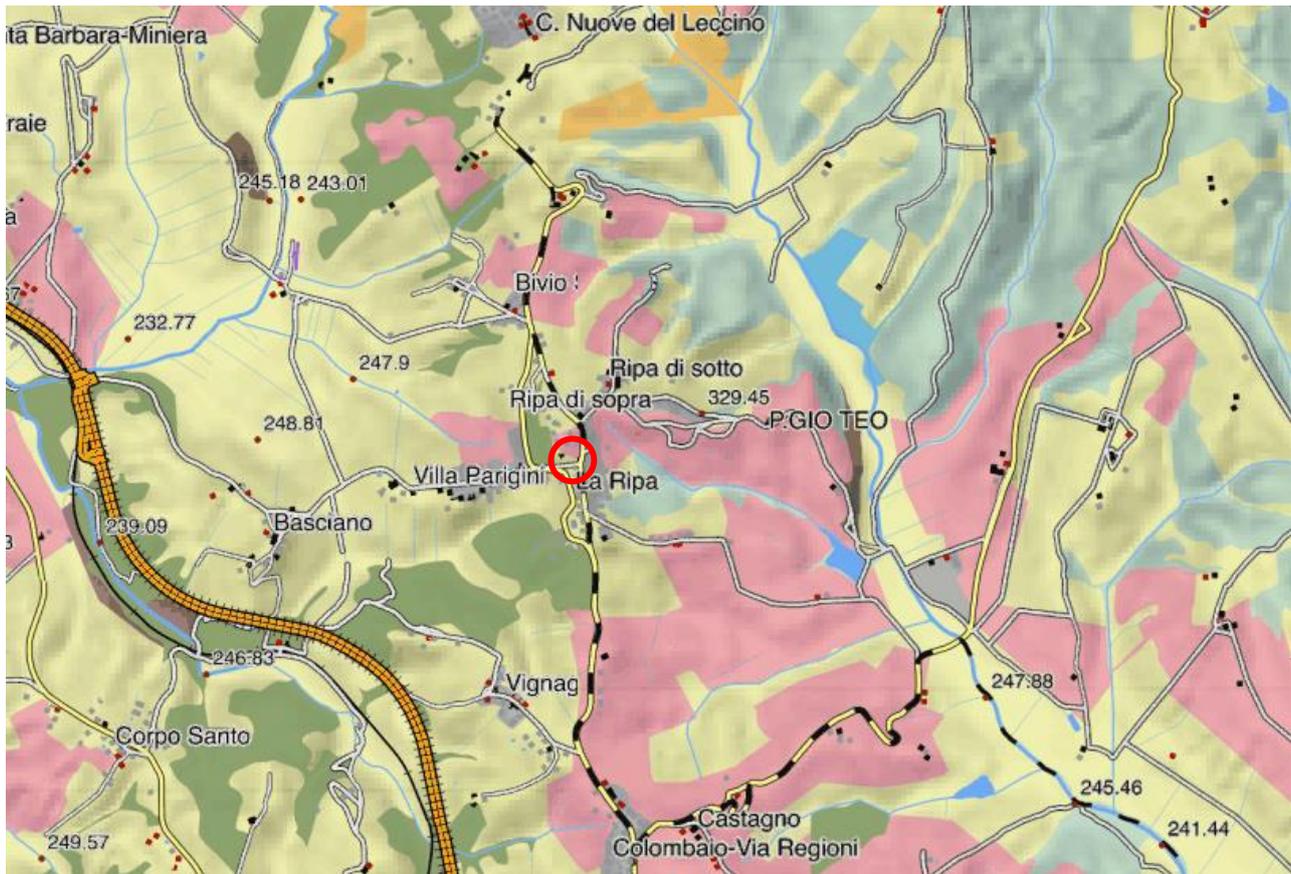
Le principali criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, ecc.) e al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf o di impianti fotovoltaici) mentre meno significativi risultano i processi di abbandono delle attività agricole.

Le indicazioni per le azioni sono le seguenti:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.

L'Invariante Strutturale II non rileva particolari elementi di criticità in relazione alla variante che riconferma una previsione già contenuta dal RU vigente.

Nella progettazione dell'intervento, che va a consolidare il nucleo di Poggiarello - La Ripa, dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione delle aree esterne che dovranno prevedere elementi vegetali e puntuali correttamente inseriti nel contesto paesaggistico di riferimento.



CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

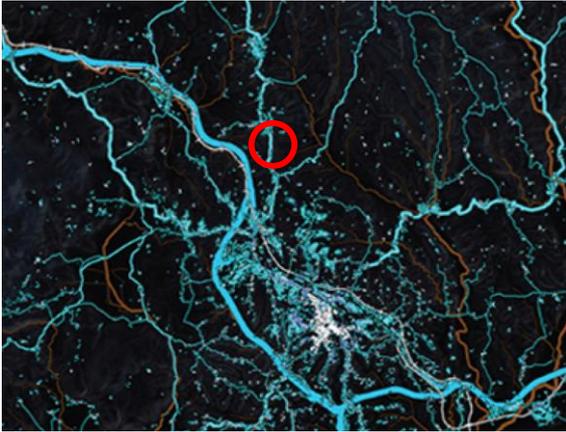
rete degli ecosistemi agropastorali

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

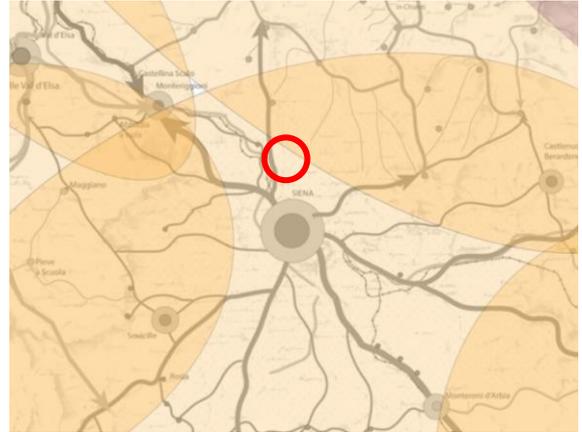
ESTRATTO LEGENDA

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".

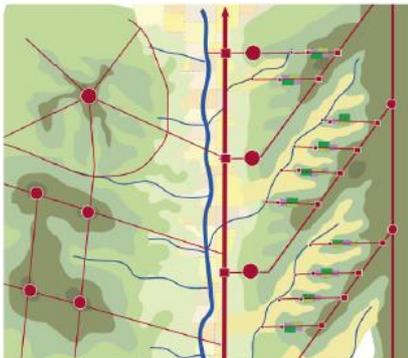
Il presupposto del valore normativo della terza invariante consiste nel cambiamento del modello culturale, che ha privilegiato i fattori dell'espansione economica e urbanistica, verso modelli insediativi centro periferici; ovvero nel riconoscimento del valore strategico dell'alta qualità paesaggistica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



CARTA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO



CARTA MORFOTIPI INSEDIATIVI
(Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare - 5.9 Siena e le colline senesi)



Descrizione strutturale del morfotipo

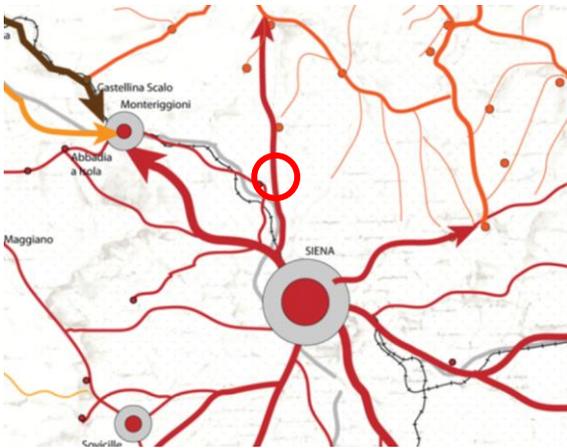


Dinamiche di trasformazione del morfotipo



b) Sistema radiocentrico collinare (Siena, San Gimignano, Volterra, Montalcino, Montecarlo)

Figura componente il morfotipo



CARTA DELLE FIGURE COMPONENTI MORFOLOGICI
(Sistema radiocentrico collinare)

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;
- ristabilire la complessità funzionale dei reticoli insediativi;
- riqualificare i tessuti urbani delle urbanizzazioni contemporanee.

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 dal capoluogo collocato su un poggio emergente, che domina con il suo skyline il paesaggio collinare circostante. Una viabilità radiale 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 rendendo 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 corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale.

La carta del territorio urbanizzato non riporta l'indicazione all'abaco dei tessuti ma per analogia il nucleo di Poggiarello – La Ripa può essere assimilato al TR8 ovvero ad un tessuto lineare di tipo extraurbano a carattere residenziale discontinuo a media densità con lotti residenziali disposto lungo la diramazione viaria a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione. La tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada in quanto mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati.

Il tipo edilizio prevalente è quello degli edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.

Tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte o diffuso nel territorio agricolo periurbano, innervato a partire dalle principali direttrici stradali.

Gli affacci, le visuali dirette sul territorio aperto e la possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" ed il territorio aperto, rappresentano valori ed opportunità insieme alla presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati, alla persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Le criticità sono rappresentate dalla rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa; dall'alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case; dalla scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia; dall'assenza/carenza di spazi pubblici, del tessuto connettivo ciclo-pedonale e dei servizi; dall'incompletezza e frammentarietà del tessuto e dalla presenza di tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

Gli obiettivi specifici della terza invariante sono quelli indirizzati alla riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica attraverso:

- la riprogettazione del "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

In questo senso e per questi aspetti, l'Invariante III non rileva particolari elementi di criticità in quanto l'area oggetto di variante urbanistica, riconfermando una previsione già contenuta nel RU vigente, andrà a rafforzare il bordo costruito anche attraverso la progettazione delle aree pertinenziali a verde.

Queste andranno a costituire uno degli elementi della cintura del nucleo di Poggiarello - La Ripa innestandosi nel sistema delle aree pertinenziali verdi esistenti di bordo.

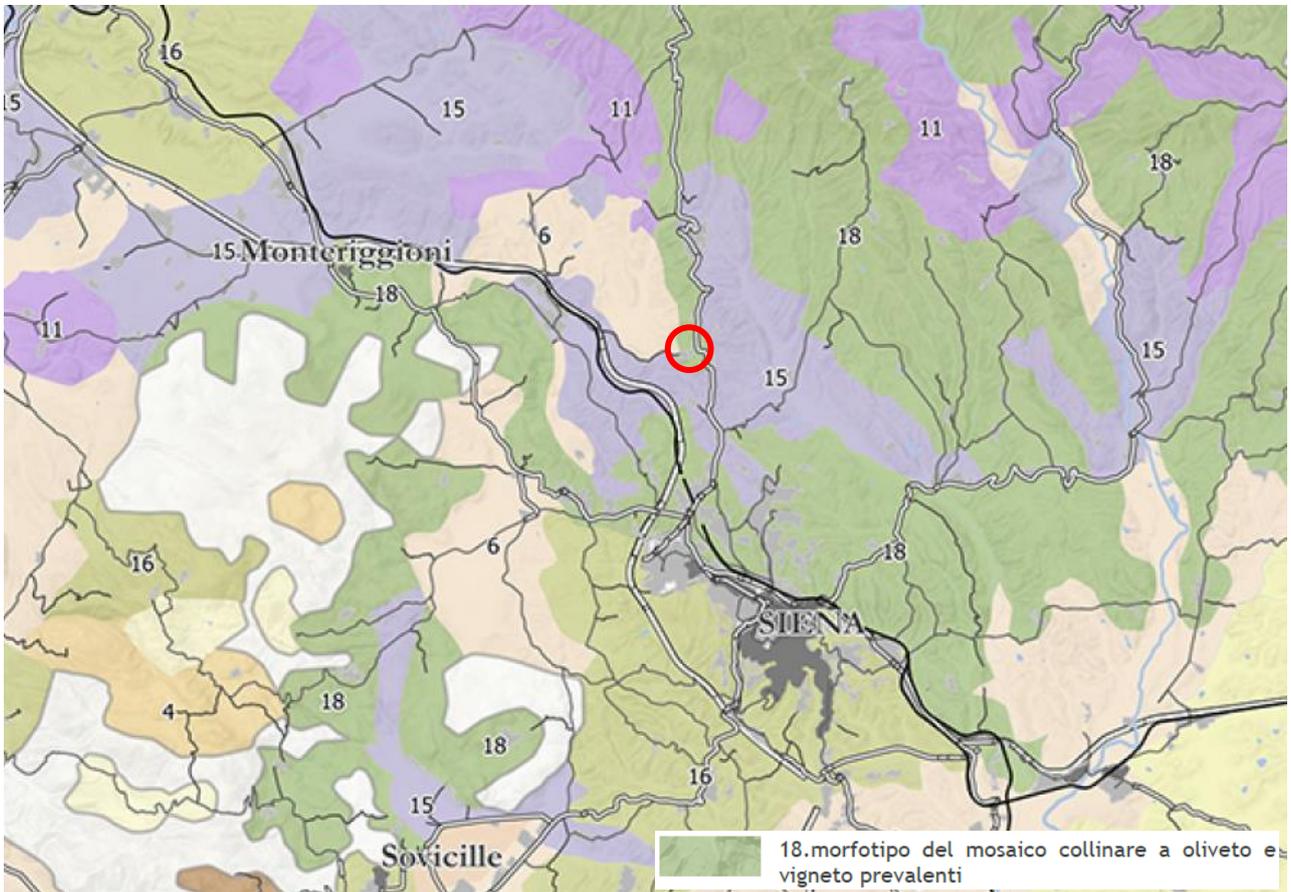
L'intervento infatti andrà a consolidare il nucleo esistente di Poggiarello - La Ripa evitando lo sfrangiamento dell'urbanizzazione del crinale attraverso una corretta progettazione del bordo della frazione con l'inserimento del nuovo fabbricato.

In fase progettuale dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente sia dal punto di vista urbanistico che architettonico per una corretta visuale da e verso il nucleo abitato.

La **IV Invariante Strutturale** "i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali" ricomprende l'area oggetto di variante urbanistica nel perimetro del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti come colture prevalenti, variamente inframmezzate da superfici boscate.

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, tre le principali indicazioni per questo morfotipo vi sono:

- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante;
- preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale.



CARTA DEI MORFOTIPI

L'Invariante IV non rileva particolari elementi di criticità in quanto l'area oggetto di variante urbanistica, riconfermando una previsione già contenuta nel RU vigente, limita il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario andando a rafforzare, con la realizzazione di un nuovo edificio, il nucleo urbano esistente non alterando il sistema degli oliveti e dei coltivi che caratterizzano la viabilità di crinale.

L'avvenuta realizzazione di opere di messa in sicurezza del versante, a cui era legata la realizzazione del nuovo edificio, ha inoltre mantenuto la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità del versante in coerenza con il contesto paesaggistico.

COERENZA CON IL PAI ARNO, CON IL PIANO DI BACINO REGIONALE OMBRONE E CON LE INDAGINI GEOLOGICHE DEL P.S. E DEL RUC

L' Allegato 2 "Relazione Geologica" alla presente variante verifica che sono state realizzate e collaudate opere di messa in sicurezza per il movimento franoso che aveva determinato la classificazione dell'area come "area di influenza di frana" producendo il massimo livello di pericolosità (PFME).

A seguito di tale realizzazione in data 04.08.2016 il Comune di Monteriggioni ha presentato alla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno superiore istanza di parziale deperimetrazione dell'area oggetto di variante urbanistica riportata nel PAI in Pericolosità di Frana Molto Elevata (PFME), ricadente nel Bacino dell'Ombrone in località La Ripa.

A seguito di tale istanza la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno superiore ha emesso il provvedimento n° 11997 del 17.11.2016 con il quale decreta di aggiornare il quadro conoscitivo del PAI Bacino Ombrone in riferimento alla modifica di perimetrazione di un'area ricadente in PFME in Località La Ripa nel Comune di Monteriggioni.

Per tutte le considerazioni specifiche si rimanda all'Allegato 2 "Relazione Geologica" della presente variante. Pertanto le previsioni contenute del RU, variante in relazione all'eliminazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 3 dell' art. 32 del R.U. risultano coerenti con la disciplina idraulica e geologica contenuta nei piani sovraordinati.

COERENZA CON IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Estratto della cartografia del P.C.C.A., Quadro 6

L'area oggetto di variante urbanistica è individuata nel P.C.C.A. in Classe III "Aree di tipo misto" nelle quali il limite di immissione risulta pari a 60 dB per l'orario diurno e di 50 dB per l'orario notturno.

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, limitata presenza di attività artigianali e commerciali e con assenza di attività industriali. Rientrano inoltre in questa classe le aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

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

LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI



SIT Provincia di Siena, estratto ortofotocarta 2013



Vista da Strada di Poggiarello - La Ripa verso Nord



Accesso all'area dalla Strada di Poggiarello - La Ripa verso Nord



Vista da Strada di Poggiarello - La Ripa verso l'abitato de La Ripa



Vista dell'area dalla Strada di Poggiarello - La Ripa verso l'abitato de La Ripa

L'area oggetto di variante urbanistica si presenta come un'area libera di margine al nucleo abitato di Poggiarello - La Ripa.

Ha accesso diretto dalla viabilità di attraversamento del nucleo abitato ed è oggi individuabile quale pertinenza di un'abitazione esistente.

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.

Risorsa suolo

Pericolosità idraulica, geologica e geomorfologica

Dall'esame dei piani sovraordinati condotta nei paragrafi precedenti, dalle analisi svolte nell'Allegato 2 "Relazione Geologica" si evince che, attualmente nell'area in oggetto non vi sono criticità.

Consumo di suolo

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale per un volume complessivo pari a 400 mc in luogo di un terreno attualmente utilizzato come giardino pertinenziale, sistemato a verde e piantumato con essenze arboree varie.

La superficie utile netta del nuovo fabbricato sarà di 116 mq.

Nell'ambito del progetto la porzione di terreno non occupato dal fabbricato dovrà essere permeabile, a verde o alberata.

Soprassuolo vegetale

Poiché la nuova costruzione sarà collocata in un'area attualmente a verde, durante le fasi di scavo dovranno essere adottate specifiche misure per garantire il riuso del soprassuolo vegetale all'interno dell'area di intervento, in particolare per creare le nuove aree a verde. Dovranno inoltre essere compensate attraverso nuove piantumazioni, l'abbattimento di alberi esistenti.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.

Risorsa acqua

Risorsa idropotabile

La variante urbanistica conferma, rispetto alle previsioni contenute nel RU vigente, l'insediamento di un numero massimo di 2,5 abitanti aggiuntivi (in relazione a quanto indicato dal PS vigente circa il volume riferito all'insediamento dei nuovi abitanti), corrispondenti ad un incremento del consumo di acqua pari ad un max di 150-200 lt al giorno pro-capite, ovvero 375 - 500 lt aggiuntivi/giorno che non costituiscono un impatto rilevante per una risorsa che non presenta particolare criticità.

In fase attuativa, così come indicato dalle N.T.A. del R.U., dovranno essere previste idonee misure per il risparmio idrico e per l'utilizzo di risorse non potabili per gli usi consentiti (acqua del pozzo esistente e/o raccolta delle acque meteoriche).

Rete fognaria e depurazione

L'attuazione della previsione oggetto di variante urbanistica dovrà prevedere la realizzazione di un idoneo sistema individuale per lo smaltimento e la depurazione delle acque reflue prodotte, data l'inesistenza nella

frazione del collettore fognario. Dato la proprietà dispone anche di terreni agricoli, sarà possibile prevedere sia impianti di fitodepurazione sia di subirrigazione.

Acque superficiali e sotterranee

Nell'area sono presenti fosse di drenaggio e di scolo delle acque superficiali che non verranno alterate dall'attuazione della previsione oggetto di variante urbanistica, la quale si inserisce nell'attuale disegno della maglia agraria e nel relativo reticolo idrografico superficiale senza comportarvi modifiche o alterazioni.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.

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 Firenze e Siena e sulla viabilità provinciale interessata dai più intensi flussi di traffico.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.

Rifiuti

Il Comune prevede un sistema di raccolta differenziata domiciliare "porta a porta" a cui già aderiscono i fabbricati residenziali esistenti nella frazione de La Ripa.

La previsione oggetto della variante urbanistica, anche per le modeste dimensioni e per la destinazione residenziale, non comporterà particolari impatti ma si conformerà ai sistemi di raccolta in atto o futuri.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.

Energia

Per gli impianti per il riscaldamento/raffrescamento del fabbricato da realizzare in attuazione della previsione oggetto della variante urbanistica saranno previsti eventuali 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 in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.

Biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche

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 vincolo paesaggistico di cui al D.M. 196-1975b.

Nell'area dove è prevista la costruzione di un nuovo edificio sono oggi presenti alcune alberature a medio e alto fusto collocate su terreno agricolo di margine all'edificato; non si tratta di area boscata ma di alberature di impianto piuttosto recente, non di particolare pregio, messe a dimora dai proprietari per realizzare un'area a giardino.

Nella realizzazione del nuovo fabbricato sarà valutata la possibilità di mantenere le alberature esistenti collocate al limite dell'area e non interessate dagli scavi, nonché la possibilità di espiantare le piante di maggior pregio per il reimpianto in altra collocazione.

Il progetto dell'intervento dovrà prevedere uno specifico progetto delle aree libere che dovrà riguardare in particolare il fronte strada e le relazioni fra l'area oggetto d'intervento ed il territorio agricolo circostante, anche in considerazione del fondamentale ruolo di connessione ecologica che il territorio aperto riveste.

Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.

Risorse territoriali

Viabilità, traffico e Inquinamento acustico

L'intervento non comporta impatti sul traffico veicolare, data la modesta entità e la destinazione residenziale.

E' inoltre previsto che gli spazi di manovra e di parcheggio siano ricavati all'interno dell'area di proprietà, senza comportare nuovi carichi sulla strada di Poggiarello - La Ripa.

L'intervento è conforme al P.C.C.A. che inserisce l'area in classe III prevedendone la destinazione mista.

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 perché si colloca a rafforzamento del territorio urbanizzato, in un ambito che non presenta criticità paesaggistiche.

L'intervento in particolare rispetta gli obiettivi di qualità definiti per l'area oggetto di variante nell'allegato 2 al PIT-PPR della Regione Toscana in relazione a tutte le quattro Invarianti Strutturali che sono state analizzate.

In particolare:

- migliora i fronti urbani verso lo spazio agricolo,

- completa e rende continue alcune maglie frammentate,
- dà unitarietà all'edificato, mette in atto azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa,
- migliora i fronti urbani verso lo spazio agricolo,
- completa e rende continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.

Per quanto riguarda invece il vincolo di cui al D.M. 196-1975b “*Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni*” sono state verificate le seguenti **direttive** alle quali, in sede di formazione della variante, ne è stata accertata la conformità:

Struttura antropica

- riconoscere le loro relazioni con il contesto paesaggistico;
- riconoscere le aree di margine;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;
- riconoscere i margini degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base delle indicazioni del PPR, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore o le aree di pertinenza dei corsi d'acqua e della pianura bonificata;
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurandosi altresì la qualità architettonica;
- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo integrità morfologica ed estetico percettiva, la qualità visiva dei paesaggi di crinale e di pianura;
- evitare lo sfrangiamento e la dispersione di tessuti urbanizzati attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani.

Per quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica, confermando una previsione già contenuta nel R.U. vigente, non comporta impatti significativi.

In fase attuativa dovranno essere verificate le seguenti prescrizioni contenute nella scheda di vincolo:

Struttura antropica

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- *rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;*

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

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

Elementi della percezione

- Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- Nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto.

Servizi ed infrastrutture

L'area oggetto di variante urbanistica è collocata nel nucleo de La Ripa al confine con il Comune di Castelnuovo Berardenga; il nucleo urbano ha carattere quasi esclusivamente residenziale e non presenta servizi o attrezzature a servizio della popolazione locale. E' però al margine del tracciato della Strada Regionale Colligiana che permette un facile collegamento con le altre frazioni del Comune di Monteriggioni e con l'abitato di Siena permettendo di fatto agli abitanti un facile accesso ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico presenti sul territorio dei comuni di Monteriggioni, Castelnuovo Berardenga e Siena.

Per quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica, confermando una previsione già contenuta nel R.U. vigente, non comporta impatti significativi.

Risorse sociali ed economiche

L'intervento consente la realizzazione di una nuova unità abitativa di medio/piccola dimensione in un'area a vocazione residenziale, e può rispondere in particolare alle esigenze di una famiglia di nuova costituzione.

La variante urbanistica permette l'incremento dell'offerta residenziale non di lusso, ottenuto attraverso la realizzazione di un nuovo fabbricato a consolidamento di un nucleo urbano strutturato e in area già urbanizzata.

Per quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica, confermando una previsione già contenuta nel R.U. vigente, non comporta impatti significativi.

VALUTAZIONE 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 ed il suolo, l'intervento risulta avere impatti positivi.

I minimi impatti negativi, in particolare quelli relativi all'uso di suolo attualmente libero, saranno compensati dalla riqualificazione dell'intera area e dalla creazione di nuove aree verdi che possano svolgere anche la funzione di mitigazione paesaggistica e di connessione ecologica così come indicato nell'apposito paragrafo relativo alla coerenza con il PIT-PPR.