



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

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Proprietà: MASSINI & GORI S.r.l.



Progettisti: ARCH.FIAMMA CATALDO & ARCH.ALBERTO PIERALLINI



STUDIO #12



Sommario

1. Inquadramento territoriale

2. Quadro normativo

1.1. Regolamento Urbanistico Vigente

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

1.3. Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)

3. I Vincoli

4. Documentazione fotografica

5. Il progetto

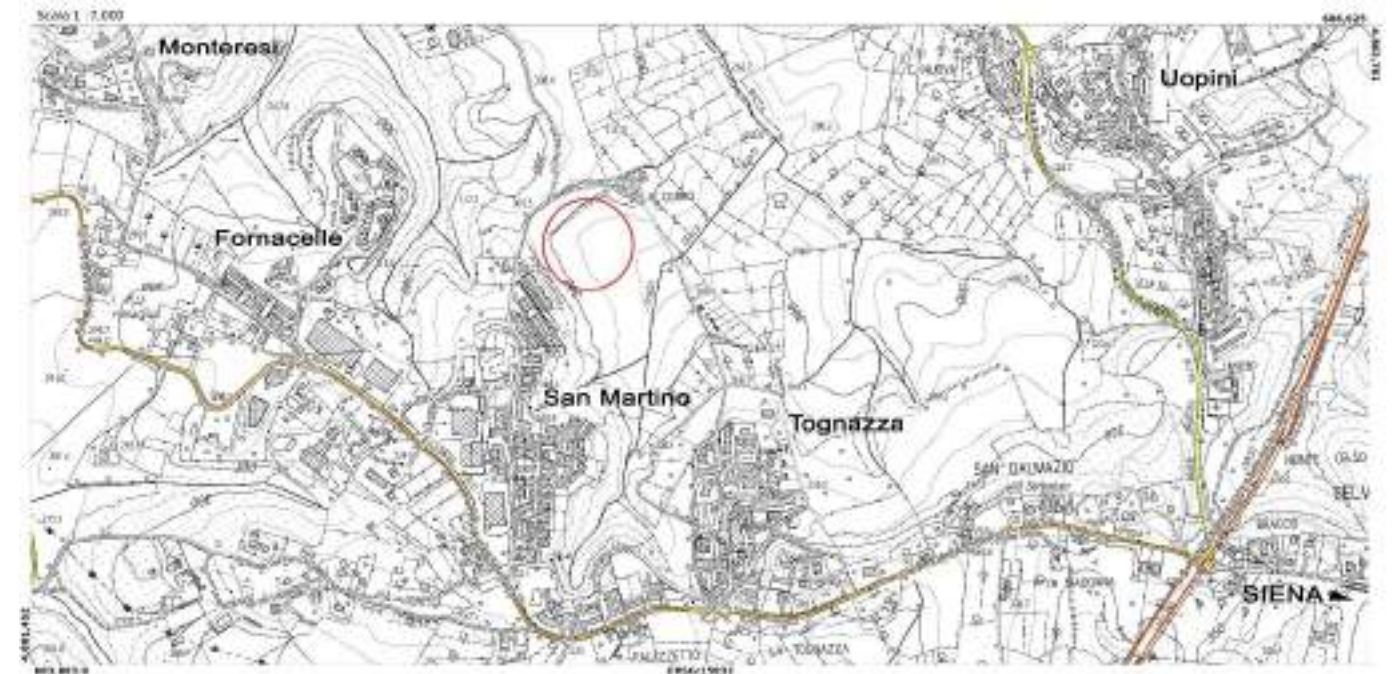
6. Verifica dei livelli di intervisibilità dell'intervento

7. Fotoinserimento delle volumetrie di progetto

1. Inquadramento territoriale

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

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



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

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

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

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

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

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

2. Quadro normativo

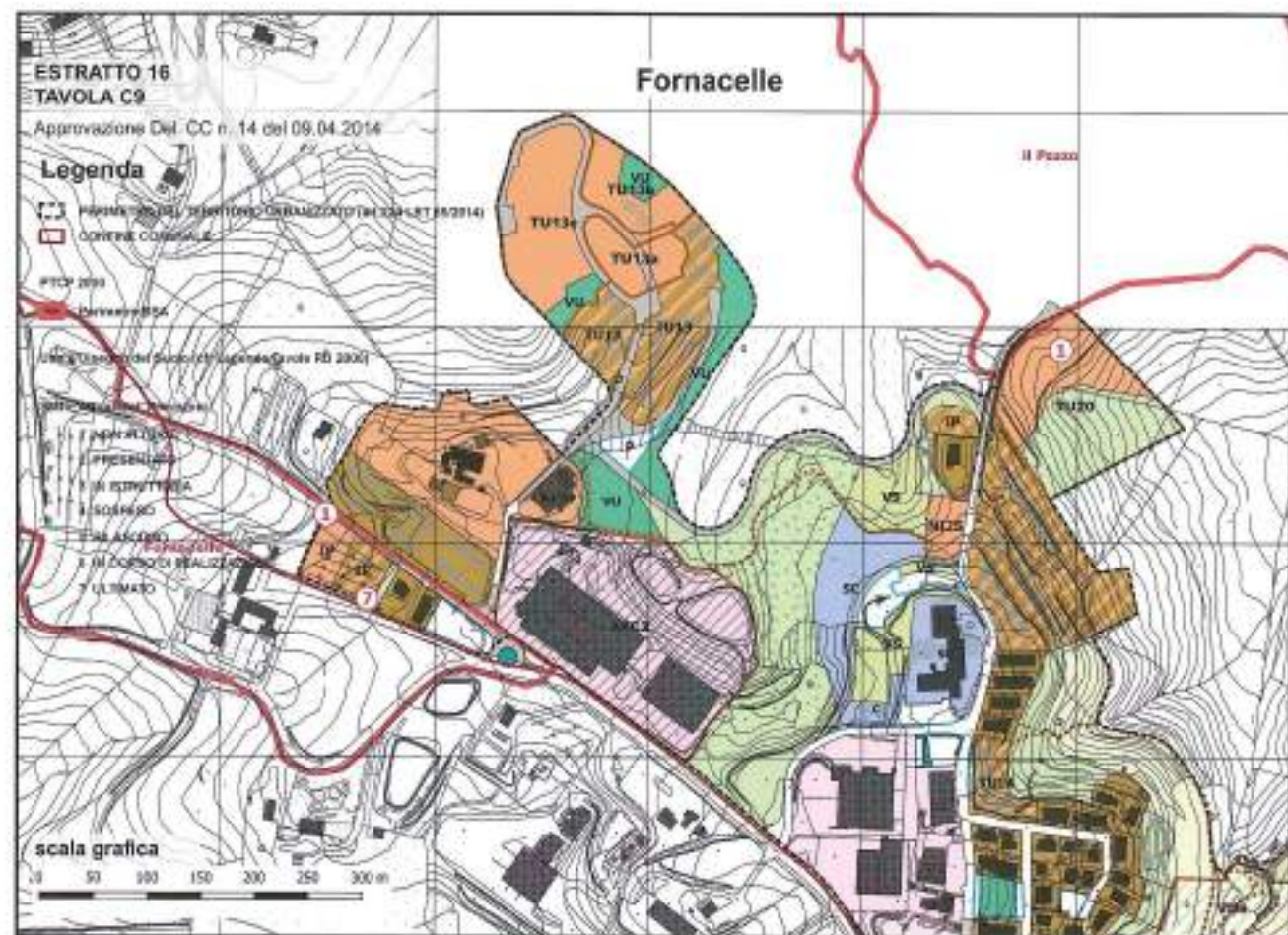
1.1. Il Regolamento Urbanistico Vigente

Il primo Regolamento Urbanistico di Monteriggioni fu approvato in data 14.07.2006 a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale in data 20.04.2004.

Quello attualmente vigente è la Variante adottata con Del. C.C. 62 del 31.07.2017.

La norma tecnica di riferimento per l'area in oggetto è l'**art.31 - Aree di Trasformazione urbanistica (TU n)**.

L'area di San Martino è la **TU 20**.



Le Aree di Trasformazione Urbanistica sono aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine ed alla riqualificazione ambientale e paesistica.

Le aree si distinguono in aree assimilabili alle zone B ed aree assimilabili alle zone C del D.M.1444/1968 e ciò a seconda della densità territoriale del tessuto edilizio in cui si collocano.

Il comparto TU20 si assimila alle zone C. Per questo gli interventi si potranno attuare tramite Piano Attuativo e nel rispetto dei parametri e prescrizioni indicati nelle specifiche disposizioni normative.

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

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

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

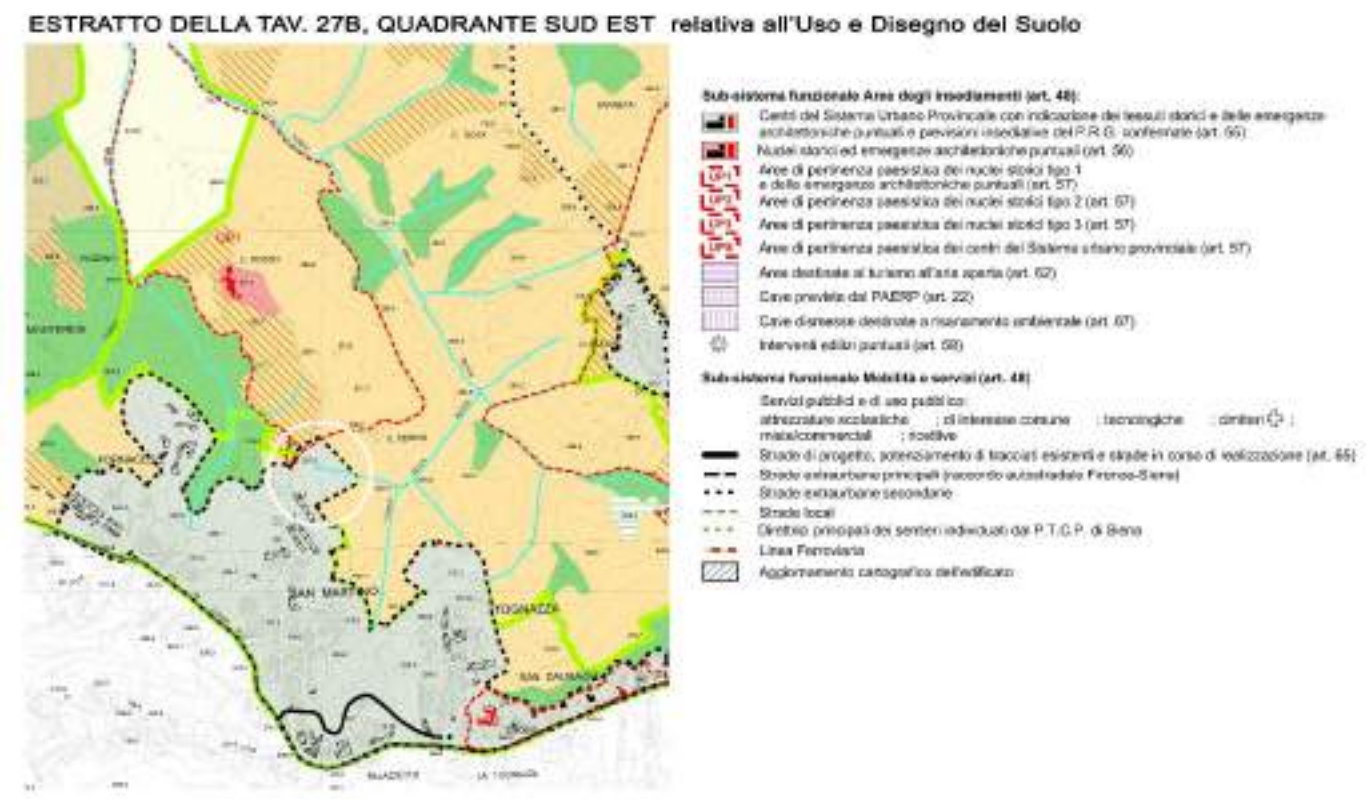


La norma, oltre a richiedere che la nuova edificazione si relazioni al PEEP di San Martino, precisa che la progettazione dell'area dovrà tenere conto degli allineamenti con il tessuto esistente

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

Con nota scritta (prot. N.0012087/2022), la Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e attività produttive, l'arch.Valeria Capitani, previa verifica con il Servizio di Pianificazione Territoriale della Provincia di Siena, ci ha confermato l'esclusione dell'area del TU20 dall'area di pertinenza del BSA scheda n.056V- Pozzo specificando quindi che il Piano Attuativo dell'area non è soggetto né alle limitazioni previste dalla disciplina del PTCP di cui all'art.13.14 co.5 né all'eventuale procedimento valutativo previsto dall'art. 13.14 co.6.

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



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

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

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

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

Per la realizzazione dell’intervento valgono inoltre le seguenti norme generali:

- l’altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra; l’altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 3,00 e m 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento al successivo punto 9) sono da rispettare come limite massimo dell’edificabilità ammessa sia il parametro SUL che il parametro del volume Vm. Nel caso in cui l’intervento, pur comportando un incremento del carico urbanistico, ricada nell’ambito di una zona con impianto urbanistico ormai definito, il reperimento delle aree per standards urbanistici potrà essere sostituito dalla monetizzazione sulla base di criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi all’acquisizione di aree per standards urbanistici del centro abitato in cui si colloca l’intervento.
- nelle nuove costruzioni deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l’uso irriguo.

4bis. La superficie utile lorda (SUL) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere inferiore a mq 45, solo sul 5% delle superfici utili totali dell’intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.

5. Per le nuove residenze dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura prevista dall’art. 2 della Legge n° 122/1989 e, comunque, per un numero di posti auto non inferiore al doppio del numero degli alloggi. I posti auto potranno esse-re realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi;

- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

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

7. Tutti gli interventi che prevedano una SUN uguale o superiore a 450 mq e una SUL uguale o superiore a 520 mq possono essere realizzati per stralci funzionali, di tale superficie minima, con autonomi Permessi di Costruire, a condizione che venga presentata una tavola unitaria dalla quale si desumano le caratteristiche costruttive dell’intero comparto.

8. Per gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere messe in atto tutte le opere relative all’aumento del carico urbanistico derivante da funzioni residenziali relativamente a: l’acqua, i rifiuti, l’energia, radiazioni non ionizzanti, aria, suolo e sottosuolo. Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

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

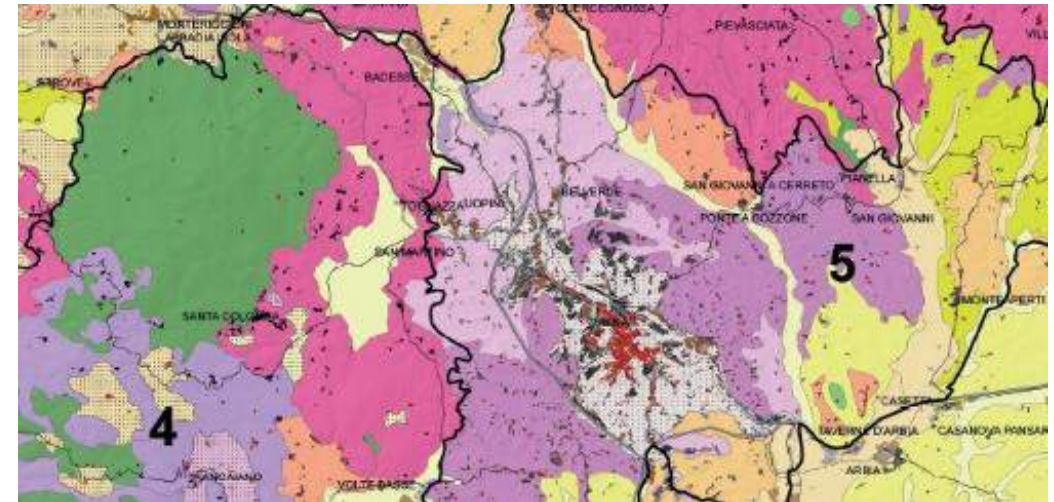
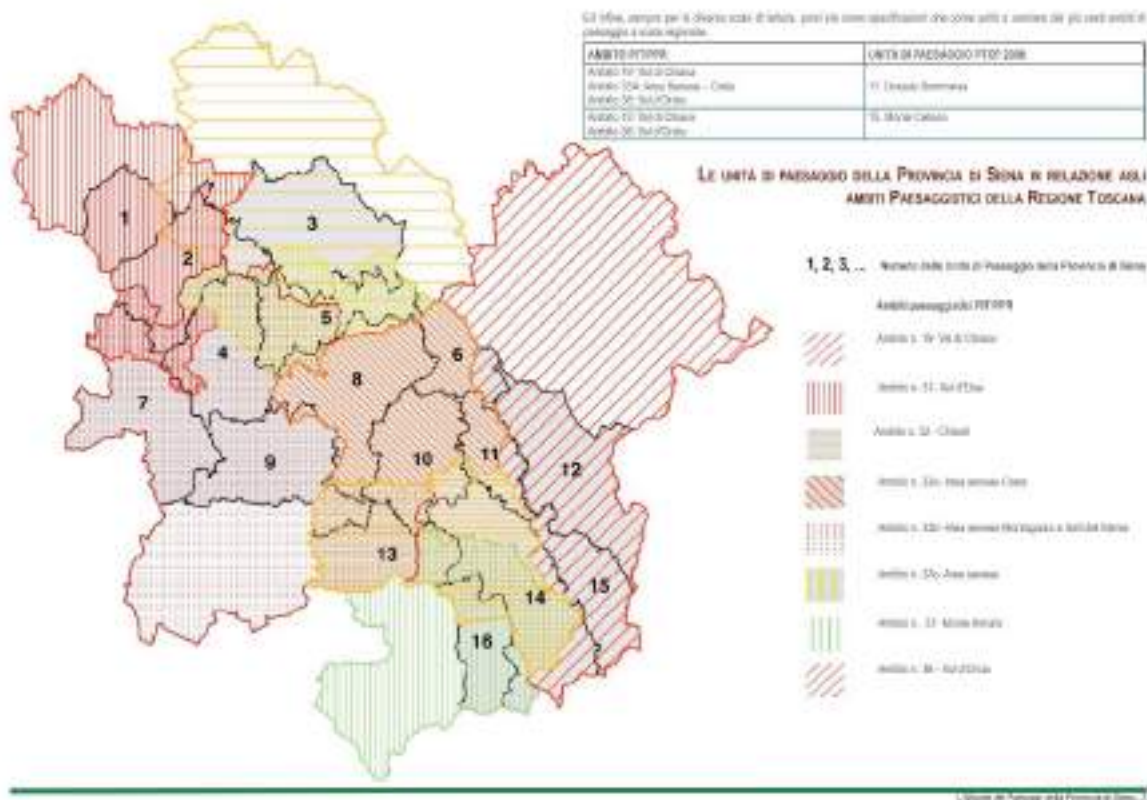
1.2. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP)

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

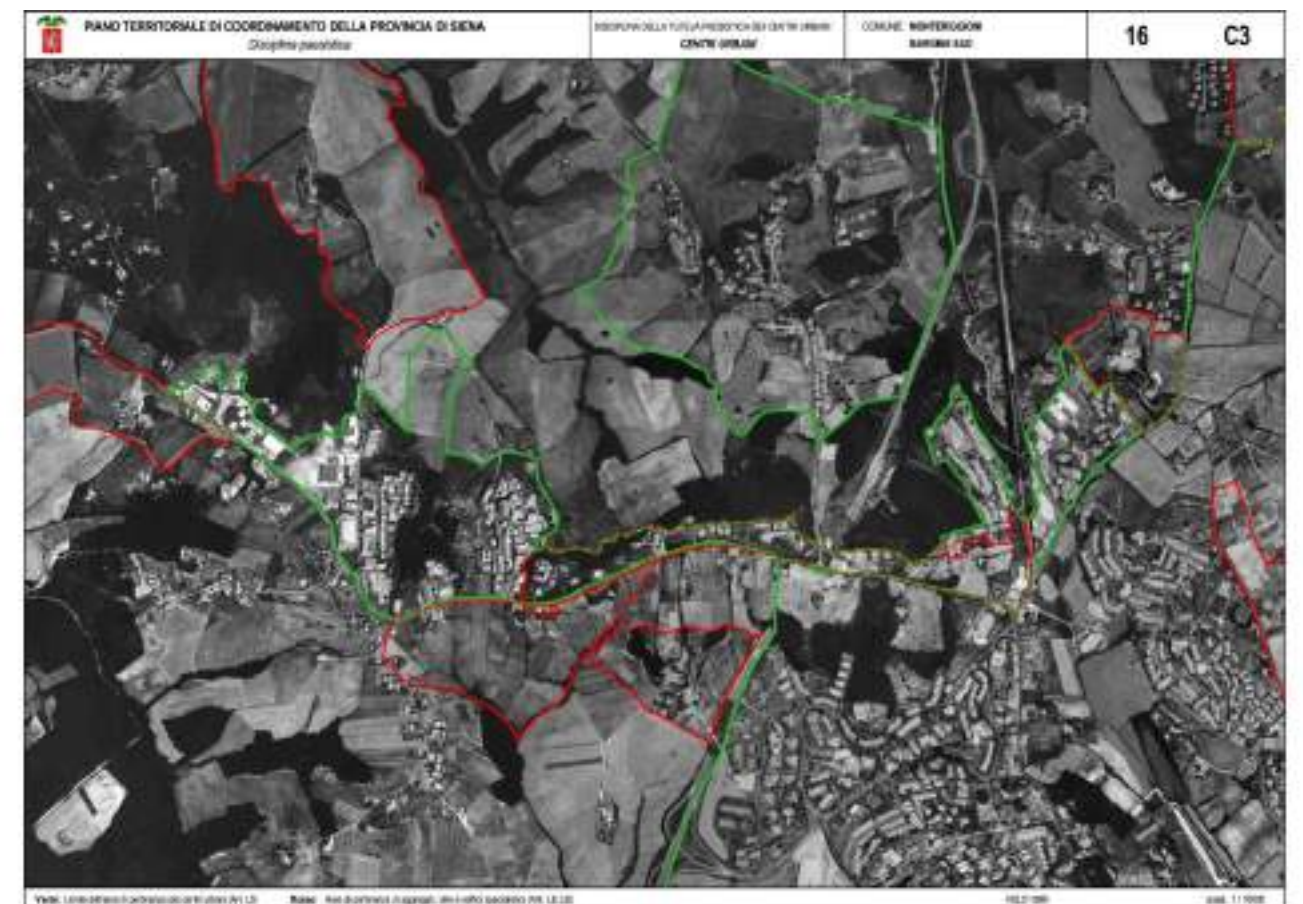
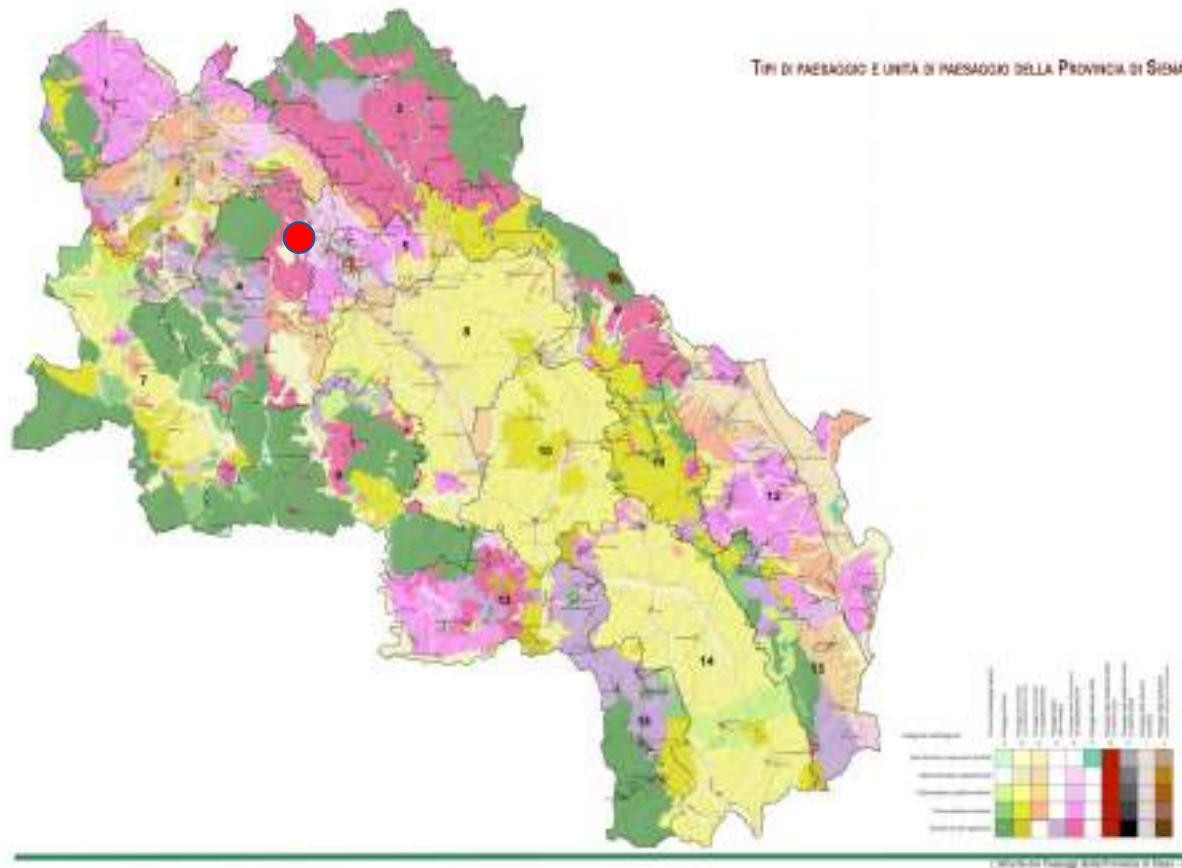
Nell’Atlante il territorio viene diviso in UNITA’ DI PAESAGGIO, porzioni di territorio complesse articolate per morfologia, forme di uso del suolo, struttura insediativa, vegetazione....

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

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



La frazione di San Martino rientra tra le cosiddette frazioni maggiori che, assieme ai capoluoghi di comune costituiscono il sistema urbano provinciale. Nel Comune di Monteriggioni i centri individuati dal PTCP: Badesse, Belverde, Castellina scalo, Montarioso, Quercegrossa (parte), S. Martino-Tognazza, Strovo, Uopini. Secondo la disciplina del PTCP (art. 11.3 “Articolazione del territorio provinciale: criteri per l’uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali”) “il sistema urbano provinciale è caratterizzato da centri con armatura urbana fortemente consolidata e dal permanere del suo rapporto forte con la rete e le identità delle città storiche” “Lo sviluppo residenziale, produttivo e dei servizi si ancora prioritariamente all’armatura urbana esistente e storicamente consolidata, costituita da una fittissima rete di micro polarità di matrice storica (abitate) che costituiscono sia la permanenza dell’armatura urbana, sia una componente decisiva della struttura territoriale e della qualità paesistica.”



In verde il limite dell’area di pertinenza dei centri urbani (art.5), in rosso l’area di pertinenza degli aggregati, ville ed edifici specialistici.

Gli **obiettivi** e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:

- assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
- subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;
- assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati;
- contrastare l’affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;
- privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all’apertura di nuovi fronti di costruito;
- promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storico- architettonico;
- mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storico- architettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell’organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall’iconografia storica o dal Catasto Lorenese;
- commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell’esistente, la ristrutturazione urbanistica;
 - limitare l’ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);
- arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale.

Nell’atlante comunale del Quadro Conoscitivo del PTCP la frazione di San Martino è ricompresa all’interno di un ambito di pertinenza dei centri urbani.

Secondo l’art. 13.12 della disciplina del PTCP: “Le aree pertinenti al sistema urbano provinciale hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio agrario e per il rapporto tra città consolidata e territorio aperto. Esse, in quanto interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive, sono caratterizzate da una alta varietà e ricchezza, conferiscono identità ai luoghi, contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi disposti per il sistema insediativo provinciale”. (comma 1)

“Stante quanto stabilito al precedente comma, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali vi possono ammettere nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane, anche finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico, di aiuto alle politiche di contenimento di edificazione sparsa nel territorio aperto e rurale, o di rilocalizzazione di edifici dismessi sparsi in territorio rurale, secondo principi perequativi.” (comma 5)

“La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.” (comma 6)

“La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici, della mobilità elementare (pedonale e ciclabile) se occorre.” (comma 8)

“L’ammissibilità di nuova edificazione e la definizione delle funzioni sono esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali, ove occorre dimostrare l’utilità degli interventi e i loro effetti positivi quali:

- la tutela della tessitura agraria;

- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;

- il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive;

- la formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati;

- il riordino (anche tramite appositi regolamenti comunali) e l’unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;

- la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell’edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano;

- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si

collegano al disegno d’insieme del paesaggio.” (comma 9)

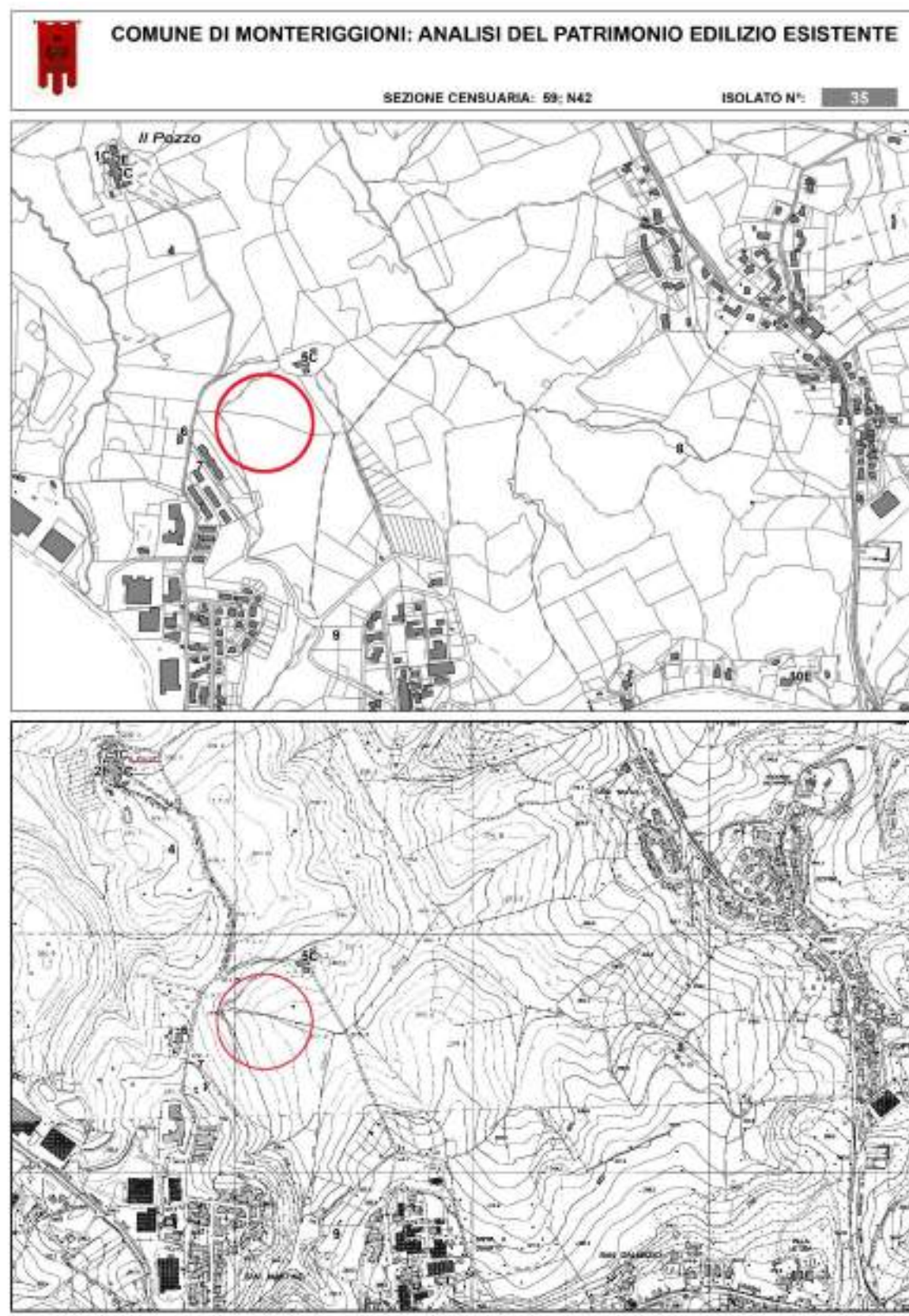
“Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l’aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell’intervento ed estese all’ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto, la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell’attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività, censire i landmark e quanto altro necessario.” (comma 10)

“Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l’identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all’interno del centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche).” (comma 11).

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

Essendo al di fuori di tale perimetrazione, il Piano Attuativo non è soggetto né alle limitazioni previste dalla disciplina del PTCP di cui all’art.13.14 co.5 né all’eventuale procedimento valutativo previsto dall’art. 13.14 co.6.

In ogni modo con l’emergenza non ci sono relazioni visive.



1.3. Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT)

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti di pianificazione territoriale e gli strumenti di pianificazione urbanistica (art. 88, c. 1 LRT 65/2014).

Il PIT ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs.42/2004) e dell'art. 59 della LRT 65/2014

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

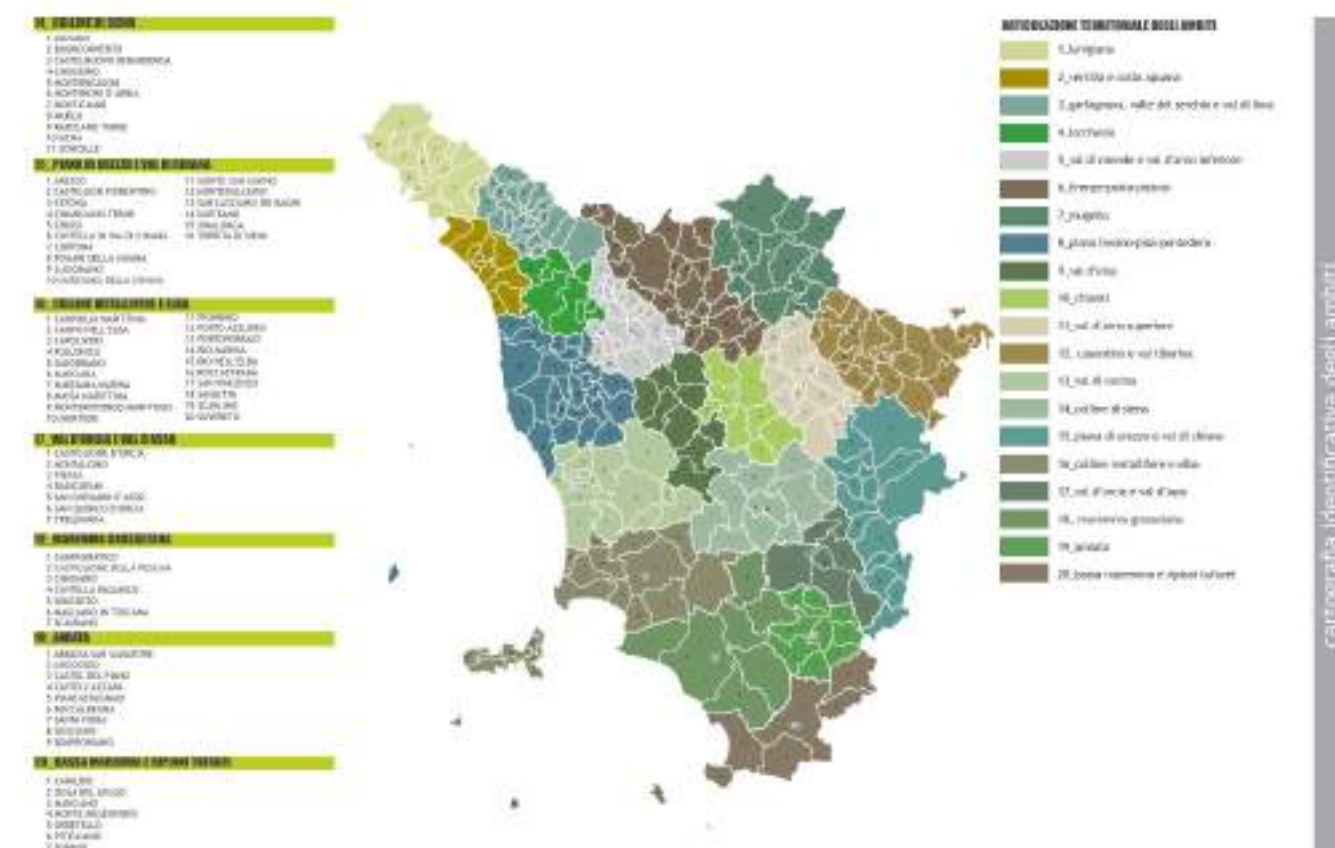
Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente i seguenti elementi:

- ♣ i sistemi idro-geomorfologici;
- ♣ i caratteri eco-sistemici;
- ♣ la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata;
- ♣ i caratteri del territorio rurale;
- ♣ i grandi orizzonti percettivi;
- ♣ il senso di appartenenza della società insediata;
- ♣ i sistemi socio-economici locali;
- ♣ le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

È la valutazione ragionata di questi diversi elementi, finalizzata a una loro sintesi, ad aver prodotto l'individuazione dei 20 ambiti.

Nella logica del piano paesaggistico l'ambito deve essere in grado di supportare una rappresentazione degli elementi e delle strutture complesse rilevanti nella caratterizzazione paesaggistica dei diversi territori.

La frazione di San Martino e tutto il Comune di Monteriggioni ricade nell'AMBITO 14, Colline di Siena.



AMBITO 14, Colline di Siena
Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1

Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico- culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici

Direttive correlate

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, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi inedificati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l’integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.

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

Orientamenti:

- i processi di urbanizzazione sono da evitare lungo la viabilità principale (con particolare attenzione all’asse Siena-Firenze in direzione di Monteriggioni, alla Siena-Bettole in direzione Castelnuovo Berardenga e alla Cassia verso Monteroni d’Arbia) e secondaria (con riferimento ai tessuti residenziali isolati lungo le strade provinciali di Montevarchi e Monteaperti quali Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, San Piero)

1.3 - salvaguardare la struttura insediativa d’impianto storico che si snoda lungo i percorsi a raggiera in uscita, localizzati prevalentemente sui crinali sabbiosi, in direzione delle principali polarità (Arezzo, Firenze, Grosseto) e dei territori del contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Val d’Orcia)

Orientamenti:

- preservare la continuità tra l’insediamento, le aree coltivate situate nelle valli interposte e adiacenti al circuito murario, e il tessuto agricolo circostante articolato in un mosaico di appezzamenti occupati da seminativi, oliveti e piccoli vigneti e punteggiato da numerose ville-fattoria e case coloniche.

1.4 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l’integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

1.5 - tutelare l’integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale;

1.6 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;

1.7 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

1.8 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull’assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.

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

1.10 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell’infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

1.11 - garantire l’equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l’interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

1.12 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell’ambito.

Obiettivo 2

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall’associazione tra morfologie addolcite, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

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, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare l’integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali

Orientamenti:

- tutelare in particolar modo i centri storici di Asciano, San Giovanni d’Asso, Rapolano, Lucignano d’Arbia, Buonconvento, nonché i complessi di matrice rurale di Serravalle, della fattoria Piana, della villa-fattoria Chigi Saracini, l’abbazia di Monte Oliveto Maggiore e la Grancia di Cuna;

- evitare i fenomeni di saldatura lungo gli assi infra strutturali con particolare attenzione alle urbanizzazioni nella valle dell’Arbia/ Ombrone lungo la via Cassia, quali isola d’Arbia, Ponte a Tressa, Cuna, Monteroni d’Arbia e Buonconvento;

- predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

- salvaguardare le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

2.2 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell’edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie;

2.3 - Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane, e residue

isole di bosco storicamente note come “banditelle” per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contestodell’ambito.

Orientamenti:

- evitare con la creazione e l’ampliamento di campi da golf, rimodellamenti dei suoli che alterano l’identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici;

- mantenere o introdurre gli elementi di diversifica- zione paesaggistica ed ecologica (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, “banditelle”) con particolare riferimento alle direttrici di connettività da ricostituire e da riqualificare (individuate nella Carta della rete ecologica), alle aree di pertinenza fluviale e ai terrazzi ghiaiosi con particolare riferimento alle aree classificate come corridoi ecologici fluviali da riqualificare (individuati nella Carta della rete ecologica);

2.4 - tutelare integralmente le residue forme erosive, (particolarmente rilevanti nel territorio di Asciano e San Giovanni d’Asso) evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto;

2.5 - nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso.

2.6 - tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti.

Obiettivo 3
Tutelare l’elevato valore paesistico, naturalistico e idrogeologico del territorio della Montagnola, dei rilievi di Monticiano e dell’alta valle del Merse, attraversato dall’importante sistema idrografico dei fiumi Merse e Farma, e favorire il mantenimento del mosaico di coltivi e pascoli che interrompono la copertura forestale

Direttive correlate
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, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - Tutelare il sistema di aree carsiche della Montagnola (Collina Calcaree individuata nella carta dei Sistemi Morfogenetici), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale.

Orientamenti:

- contrastare i processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde;

- migliorare la gestione delle superfici boscate, pascolive e quelle coltivate a bassa intensità;

- migliorare la sostenibilità delle attività estrattive.

3.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l’area classificata come corridoio ecologico fluviale da riqualificare nella Carta della rete ecologica, con particolare riferimento al fiume Ombrone e alla Merse;

3.3 - arginare i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico agrosilvopastorale composto da seminativi e pascoli a campi chiusi, riccamente infrastrutturati dal punto di vista paesistico ed ecologico, che costituiscono il vasto nodo della rete degli agroecosistemi compreso tra Chiusdino e Monticiano (individuato nella Carta della rete ecologica), favorendo lo sviluppo di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

3.4 - migliorare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate a prevalenza di castagneti, boschi mesofili misti e pinete.

Orientamenti:

- migliorare le aree boscate con particolare riferimento ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale individuati nella carta della rete ecologica (comprensivi delle Riserve Naturali Tocchi e dell’ Alto Merse) anche attraverso la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali e la conservazione dei castagneti da frutto;

3.5 - preservare i valori paesistici e storico-culturali di significative emergenze culturali quali l’Abbazia di San Galgano, Monteriggioni, la Pieve di San Giovanni a Sovicille e dei nuclei storici di Chiusdino, Ciciano, Stigliano, San Lorenzo a Merse contornati da piccole isole di coltivi per lo più di impianto tradizionale che interrompono la continuità del manto boschivo;

3.6 - contenere i processi di urbanizzazione e consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato nelle aree di pertinenza fluviale del fiume Merse, nella pianura di Pian di Rosia e nella relativa fascia pedecollinare, limitando ulteriori espansioni degli insediamenti residenziali e produttivi (anche attraverso la loro riconversione in “aree produttive ecologicamente attrezzate”) e salvaguardando i varchi ineditati.

Obiettivo 4
Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi ad esse legate

Direttive correlate

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, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

4.1 - salvaguardare i valori scenografici dei numerosi affioramenti presenti con particolare riferimento a Rapolano e Petriolo, anche attraverso una corretta gestione del ciclo delle acque dalle sorgenti agli stabilimenti termali e agli impluvi naturali;

4.2 - individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.

Obiettivo 5
Razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità ambientale delle attività estrattive marmifere e dei relativi impianti di lavorazione nella Montagnola Senese, dei vasti bacini estrattivi di travertino della zona di Rapolano e delle cave situate nelle aree di pertinenza fluviale

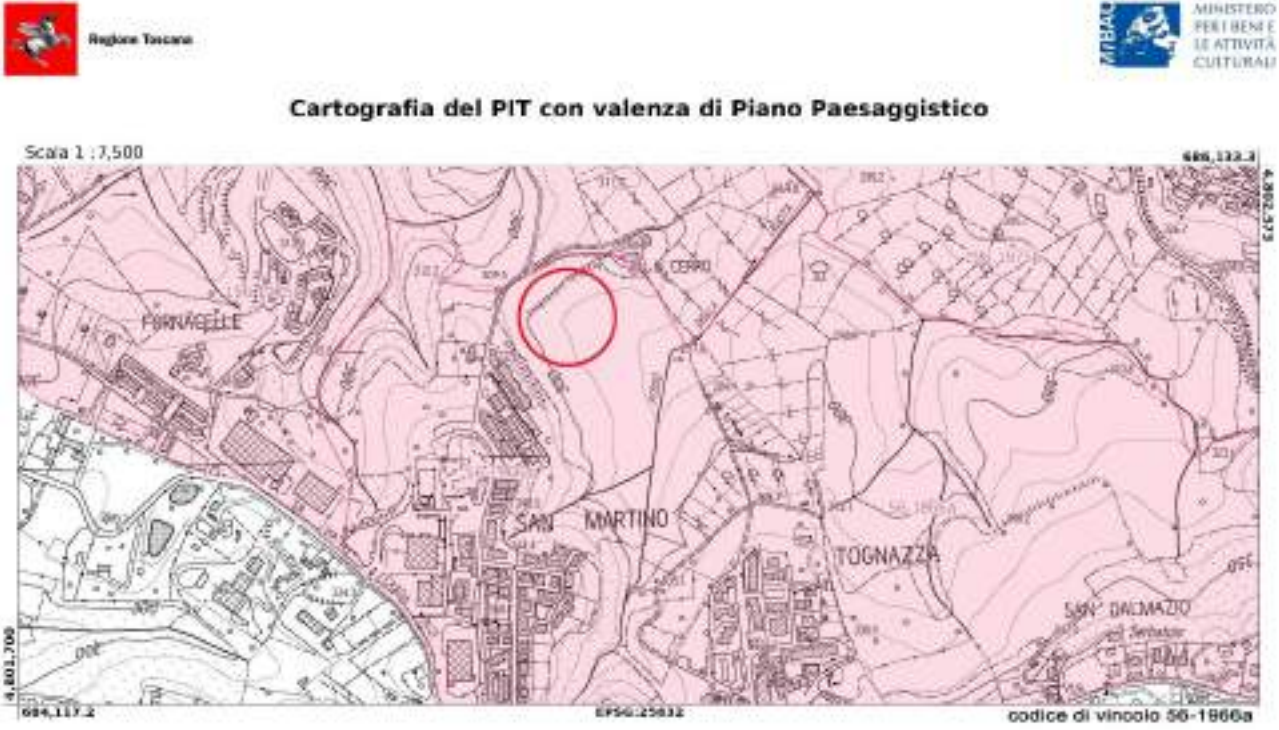
Direttive correlate

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, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

5.1 - valorizzare le produzioni marmifere di pregio e limitare la realizzazione di nuove attività estrattive, recuperando i siti dismessi e le aree di scarica.

3. I vincoli

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



	REGIONE TOSCANA	ART.138 D.Lgs. n. 42/2004	disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico	
--	------------------------	----------------------------------	--	--

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI								
Codice regionale	Codice ministeriale	Riferimento alla legislazione rappresentativa	D.M. - G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D. Lgs. 42/04
950205	95038	950205_03	D.M. 30/03/1960 G.U. 55 del 1960a	SI	Monteriggioni	182,26	14 Collina di Siena	a b c d
denominazione		Le tre colline del territorio del Comune di Monteriggioni (area della Tognazza e Fontebecchi).						
motivazione		L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico per il suo valore storico-artistico e paesaggistico, costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi delle antiche ville, formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle strade comunali e provinciali.						

4. Documentazione fotografica

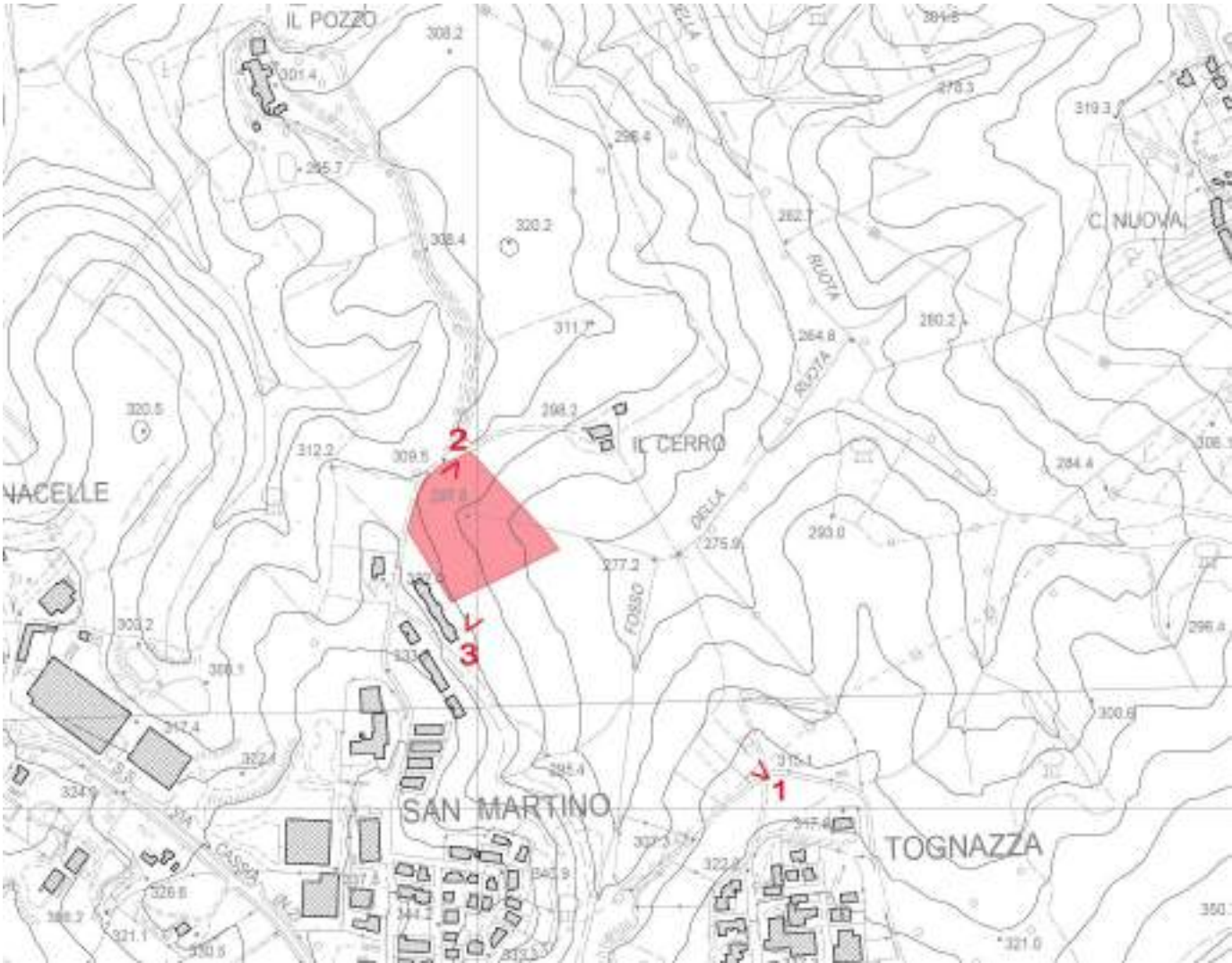


Foto 1



Foto 2



Foto 3

5. Il Progetto

Il Piano Urbanistico Attuativo di seguito illustrato risponde ai contenuti richiesti dall'art.109 "contenuto dei piani attuativi" della Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio". In esso rientra tra i cosiddetti "piani di lottizzazione" di cui all'art. 115 della citata legge regionale, la quale per essi prescrive che:

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

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);

b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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

Il progetto riguarda un'area a destinazione residenziale prevista dal vigente Regolamento Urbanistico di Monteriggioni, finalizzata "al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine ed alla riqualificazione ambientale e paesistica" (Art.31-Aree di trasformazione urbanistica TUn delle NTA).

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

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è individuata come TU 20 – Località San Martino; L'area in oggetto si trova al margine nord della frazione, in adiacenza ad un tessuto edilizio di recente formazione ed in posizione più valliva rispetto ad esso. Il terreno si presenta libero da piantumazioni e con una pendenza in direzione nord-est inizialmente più accentuata e poi più lieve.

Il progetto proposto e di seguito descritto, riprende integralmente quanto indicato nell'art.31 delle NTA (c.4, c.5) relativo alle "Aree di trasformazione urbanistica (TU n)" e pertanto:

1. si tratta di un'area di espansione del tessuto edilizio esistente di recente formazione;
2. l'intervento sarà attuato mediante Piano Attuativo;
3. le funzioni previste sono quelle dell'art.29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei) e nello specifico: residenza;
4. la tipologia adottata è quella in linea o a schiera;
5. la SUN massima prevista è di 2.800 mq.; la SULmassima prevista è pari a 3.220 mq; il volume massimo Vm mc. 9.660;
6. Il numero di piani massimo è 3 fuori terra oltre a garage interrati
7. la superficie utile lorda (SUL) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere inferiore a mq 45; solo sul 5% delle superfici utili totali dell'intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.
8. l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra;
9. l'altezza di interpiano è compresa fra m 3,00 e m 3,30;
10. la quota del piano terreno non supera gli 80 cm rispetto alla quota del marciapiede;

11. il rapporto massimo di copertura risulta inferiore al 50% del lotto edificabile;
12. è stata garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie dei lotti edificabile;
13. dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento al successivo punto 9) sono da rispettare come limite massimo dell'edificabilità ammessa sia i parametri SUN e SUL che il parametro del volume Vm.
14. è previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo;
15. nel comparto sono state reperite aree a standard urbanistici nella misura di 785,50 mq a parcheggio e di 1.089 mq a verde pubblico;
16. il numero di posti auto privati dovrà essere superiore al doppio del numero degli alloggi;
17. il PUA stabilisce che i posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera; il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare; la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

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



L'intervento prevede la suddivisione del comparto TU20 in 4 lotti. In ognuno di questi sono previsti edifici a destinazione residenziale. Gli edifici si adagiano sul terreno assecondandone l'andamento orografico che si presenta molto scosceso soprattutto monte sotto alle stecche residenziali a nord-ovest e nella parte prospiciente il primo tratto di Via del Pozzo.



I quattro lotti sono serviti da una viabilità a doppio senso di marcia il cui tracciato è stato condizionato dalla morfologia del terreno e dalla volontà di contenerne lo sviluppo. Lungo la strada sono stati collocati i parcheggi pubblici secondo quanto prescritto nell'art.14 del Regolamento Urbanistico Vigente. Le tipologie adottate sono quelle indicate nella NTA di riferimento: in linea nel lotto 1, a schiera nei restanti lotti.

Come già scritto la frazione di San Martino si presenta come un intreccio caotico di funzioni e di tipologie edilizie disparate, di bassa qualità urbana e architettonica. Nella composizione dei volumi abbiamo cercato di ricucire questo tessuto indirizzandoci principalmente sul contenimento delle cubature, scomponendo il più possibile la volumetria prevista dalla Norma Tecnica.

Rispetto alle stecche residenziali poste sul limite est del TU20, planimetricamente molto compatte, imponenti rispetto all'edificato circostante che comunque presenta caratteri caotici e di bassa qualità urbana e architettonica, gli edifici di nuova previsione avranno volumetrie meno dense e saranno distribuite nel comparto in modo da non ostacolare la percezione degli scorci sul paesaggio rurale.

L'obiettivo è quello di realizzare un insediamento con fabbricati che non rappresentino dei "fuori scala" rispetto al contesto in cui si collocano e mantengano la percettibilità degli elementi caratterizzanti la maglia agraria (filari alberati esistenti, emergenze poderali esistenti). Anche per questo il volume di progetto risulta essere molto inferiore rispetto a quello indicato dalla norma del RU.

Le tipologie dei fabbricati sono la schiera e la linea (solo nel lotto 1).

Le schiere si sviluppano su due piani fuori terra con la cantina interrata accessibile dall'esterno ed hanno i posti auto pertinenziali esterni (2 per alloggio).

La linea invece prevede un piano interrato per il garage e tre piani fuori terra per gli appartamenti. Tutti gli appartamenti hanno ampie dotazioni di verde privato o, in alternativa, ampie terrazze al fine di garantire uno sviluppo abitativo con un buon livello qualitativo.

PARAMETRI URBANISTICI MASSIMI			
			mc
SUN	mq		2.800,00
SUL	mq		3.220,00
VOLUME	mc		9.660,00

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO			
			mc
SUN	mq		2.791,00
SUL	mq		3.114,90
VOLUME	mc		8.410,23

Il Piano contiene e riporta il progetto di massima delle opere d’urbanizzazione primaria e secondaria. Oltre alla strada di distribuzione e ai parcheggi pubblici, sono state individuati i percorsi pedonali e le aree destinate a verde pubblico e a verde attrezzato. Parte del **verde pubblico** è previsto nella fascia lungo Via del Pozzo ed è caratterizzato da alberature di mitigazione a basso fusto tali da non impedire la percezione del tessuto agrario circostante. A valle del si prevede uno spazio di **verde pubblico attrezzato** e articolato in camminamenti in “calcestruzzo architettonico colorato”. All’area si accede da due percorsi: uno più grande, tra il lotto 2 e il lotto 3, per consentire anche il passaggio di piccoli mezzi per la manutenzione della vegetazione; l’altro tra i lotti 3 e 4 con caratteristiche adeguate anche a persone con disabilità motorie.

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

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

STANDARD URBANISTICI RICHIESTI			
			mc
VOLUME MASSIMO 9660			9660,00
volume/abitante			80,00
n° abitanti	da progetto		121,00
		mq/ab	mq
VERDE	mq/ab (da dm 1444/68)	9	1089,00
park	mq/ab (da dm 1444/68)	2,5	302,50
park	1mq /20mc (da L. 765/67)		483,00
PARCHEGGI TOTALI			785,50



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

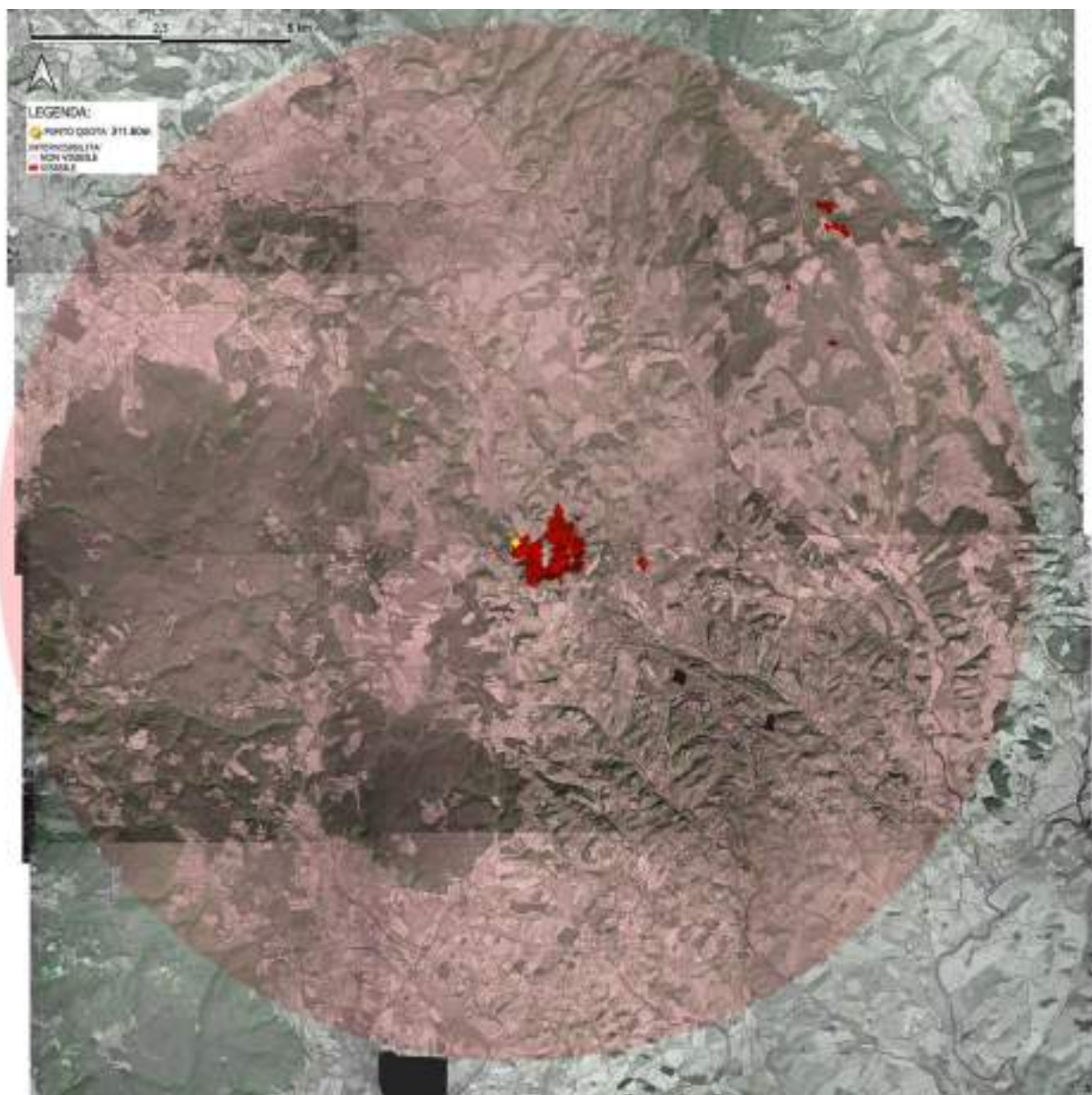
Il **verde pubblico e il verde privato** nel loro insieme garantiscono che le superfici permeabili risultino in misura superiore al 25% dell’intera superficie del lotto. La verifica puntuale di tale rapporto, come previsto dalle NTA del Piano Attuativo, verrà effettuata e dimostrata in sede di presentazione della richiesta di permesso a costruire

6. Verifica dei livelli di intervisibilità dell’intervento

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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



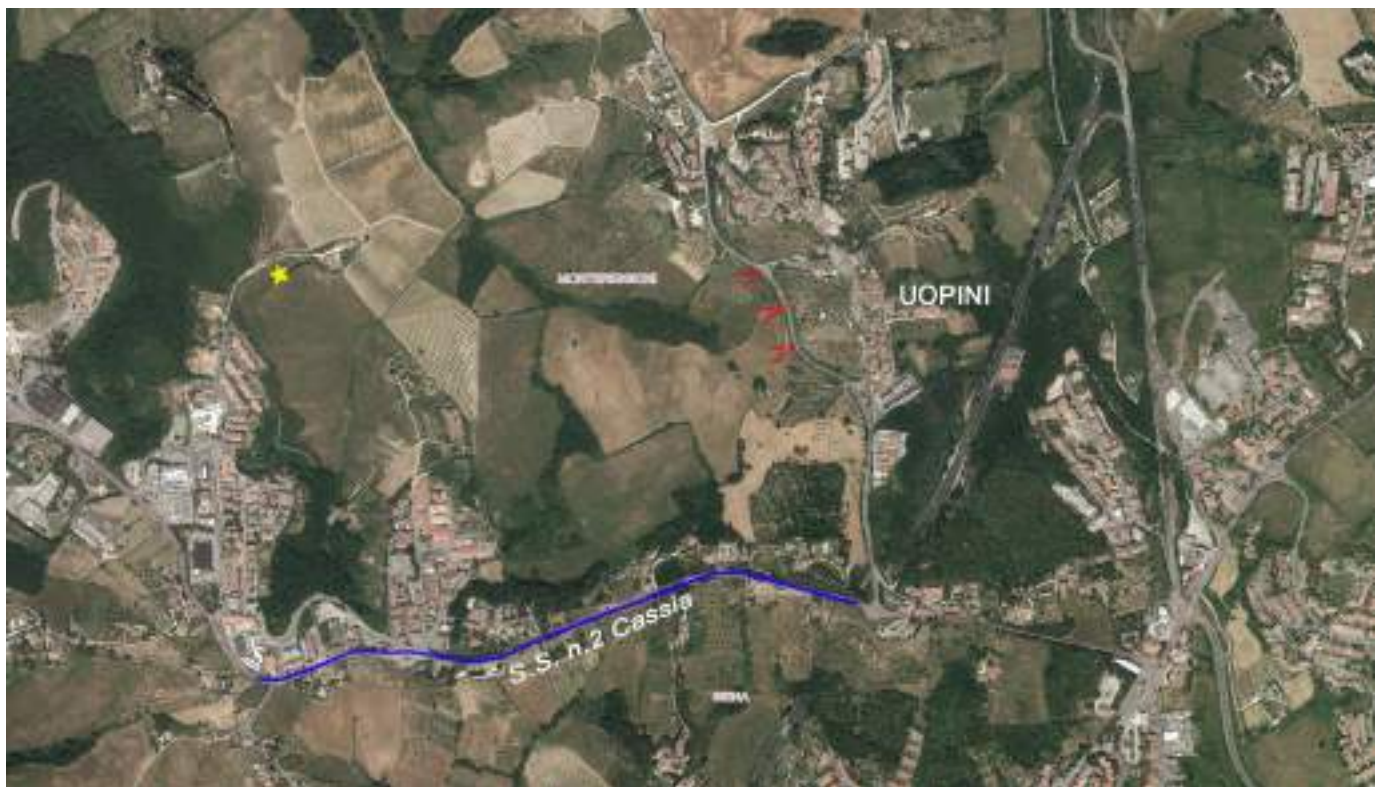
Vegetazione presente lungo la S.P. n.118 da Uopini a Badesse



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

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

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



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

7. Fotoinserimento delle volumetrie di progetto

In virtù a quanto sopra descritto e alle scelte progettuali adottate riteniamo che l'impatto visivo dell'intervento sia compatibile con tutti gli strumenti urbanistici vigenti, come si dimostra anche dal fotoinserimento delle volumetrie di progetto nell'area di intervento. La presa fotografica su cui è stato realizzato è dalla Tognazza ed è la presa 1 riportata nel capitolo della Documentazione Fotografica. Nessun altro punto di vista ci consentiva una visione completa del comparto.



fotoinserimento volumetrie di intervento