

Quercegrossa (area urbana)

A Quercegrossa il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- un nuovo parcheggio pubblico in via P. Calamandrei (AE2.01);
- il completamento di un intervento residenziale in via P. Calamandrei (AT2.01).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024

Estratti dal Piano Operativo

Art. 105 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

8. Parcheggio pubblico in via P. Calamandrei a Quercegrossa (AE2.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'abitato.

Area di intervento (ST): 1.135 mq.; riferimenti catastali: foglio 28, particella 77 (in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà evitare significativi rimodellamenti del suolo e prevedere alberature e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la campagna; dovrà essere quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

Art. 110 Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale a Quercegrossa, via P. Calamandrei (AT2.01)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione dei lotti non attuati del comparto TU16 del Regolamento Urbanistico previgente (piano attuativo convenzionato in data 31/07/2012), per il quale risultano assolti tutti gli adempimenti previsti dalla convenzione; resta confermato l'obbligo di garantire un accesso pubblico pedonale di collegamento al verde pubblico esistente a nord-est del comparto.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 6.935 mq.

Superficie edificabile (SE) massima residua: 1.650 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: –

Indice di Copertura massimo: –

opere ed attrezzature pubbliche: –

3. Modalità di attuazione: intervento diretto.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte;

aree sensibili di classe 2 (in parte marginale di classe 1) per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

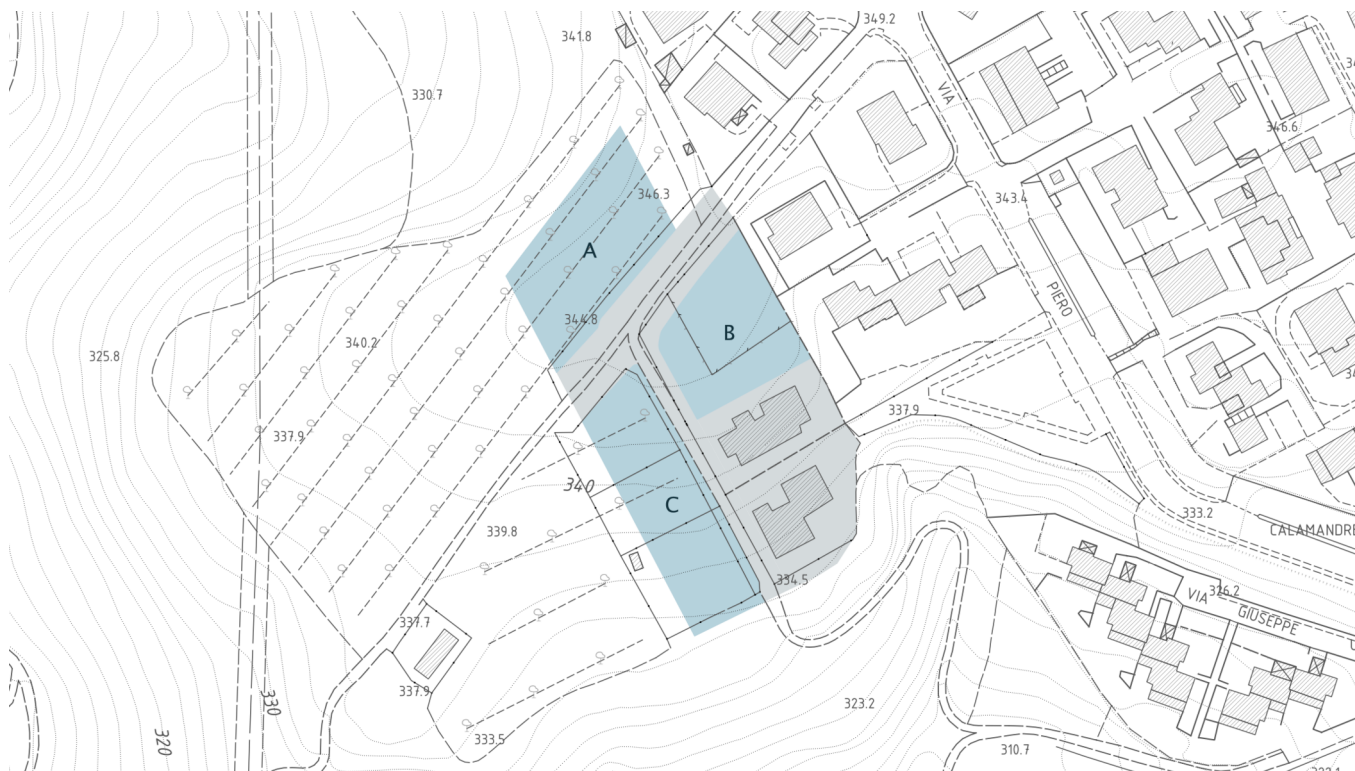
vincolo idrogeologico;

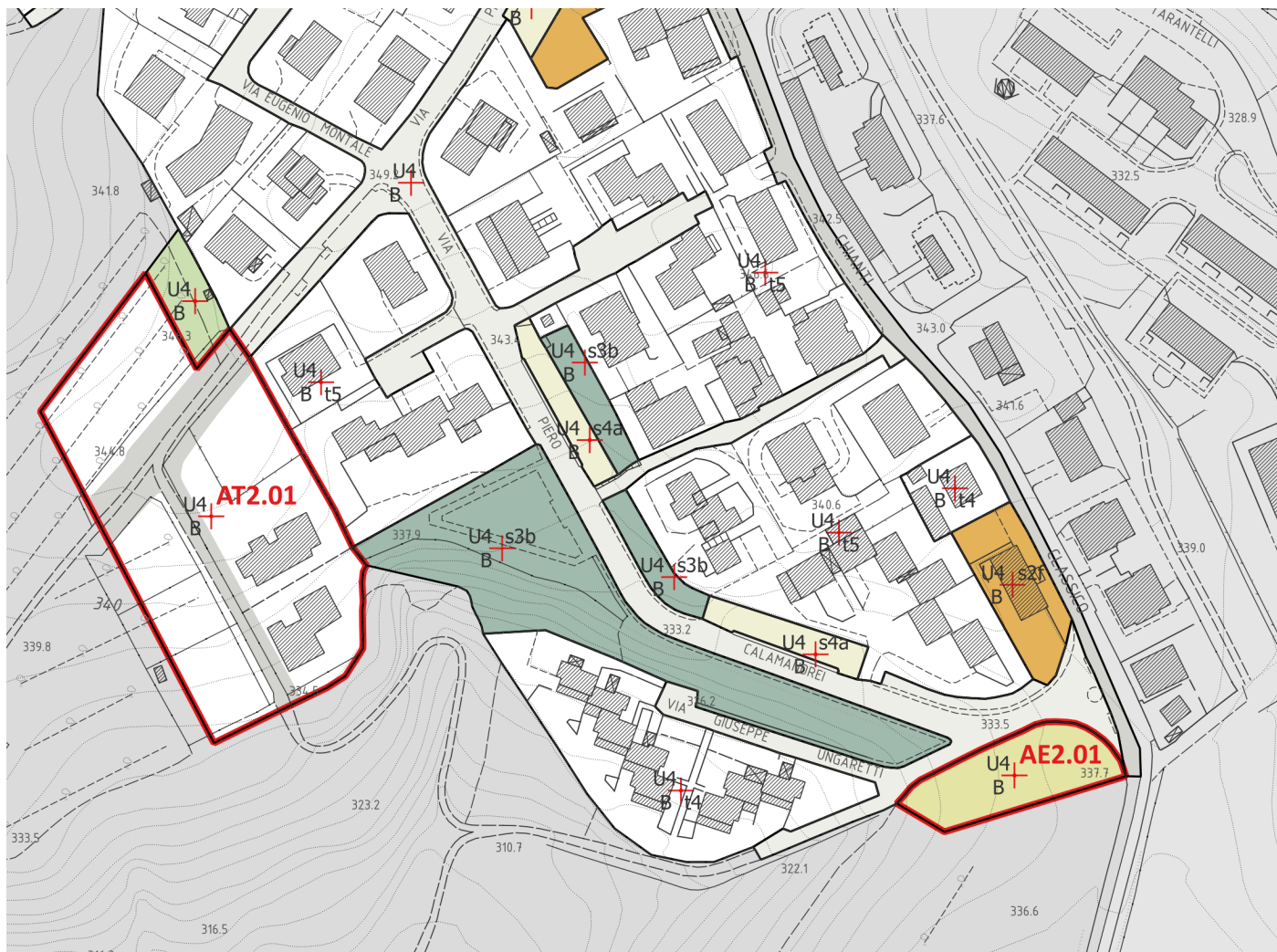
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione è prevista nelle aree identificate nello schema seguente con le lettere A (lotto 1), B (lotto 2) e C (lotti 5 e 6), in conformità ai parametri del piano attuativo approvato.

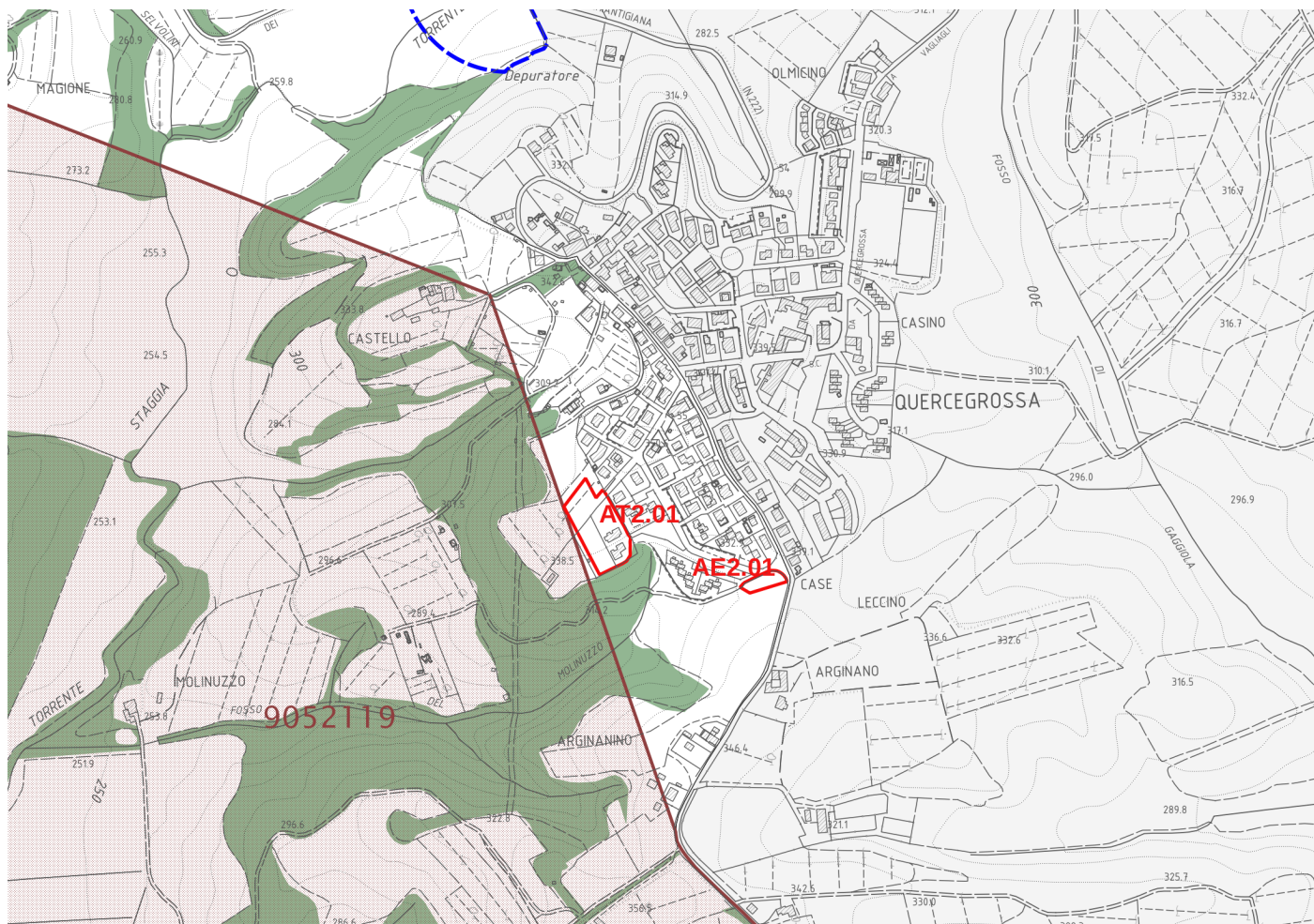
Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).





estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Beni paesaggistici e beni culturali (scala originaria 1:10.000)



Beni paesaggistici



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.lgs 42/2004)

ID 9052119 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

ID 9052253 - Zone della "Tognazza" e "Fontebecchi" in comune di Monteriggioni

ID 9052292 - Zona di Pian del Lago sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052269 - Zona del versante ovest della Montagnola senese sita nel territorio del comune di Monteriggioni

ID 9052145 - Zona circostante la strada Siena- Firenze sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052019 - Zona circostante il centro abitato di Monteriggioni

ID 9052332 - Viale alberato di Stomennano sito nel comune di Monteriggioni

Aree tutelate per legge (art. 142 D.lgs 42/2004)



territori contermini ai laghi (comma 1 lett. b)



fiumi, torrenti e corsi d'acqua (comma 1 lett. c)



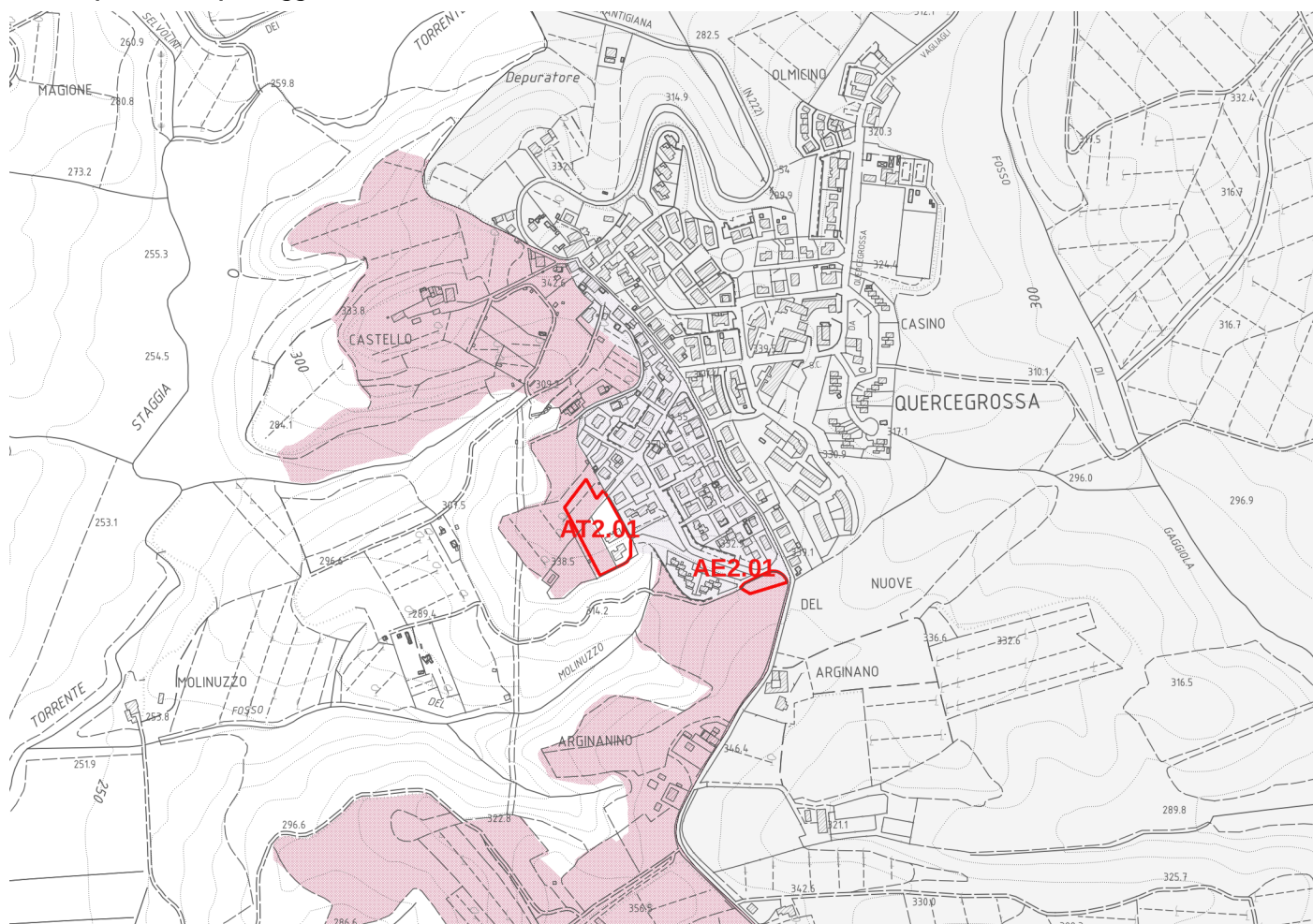
territori coperti da foreste e boschi (comma 1 lett. g)

Beni culturali



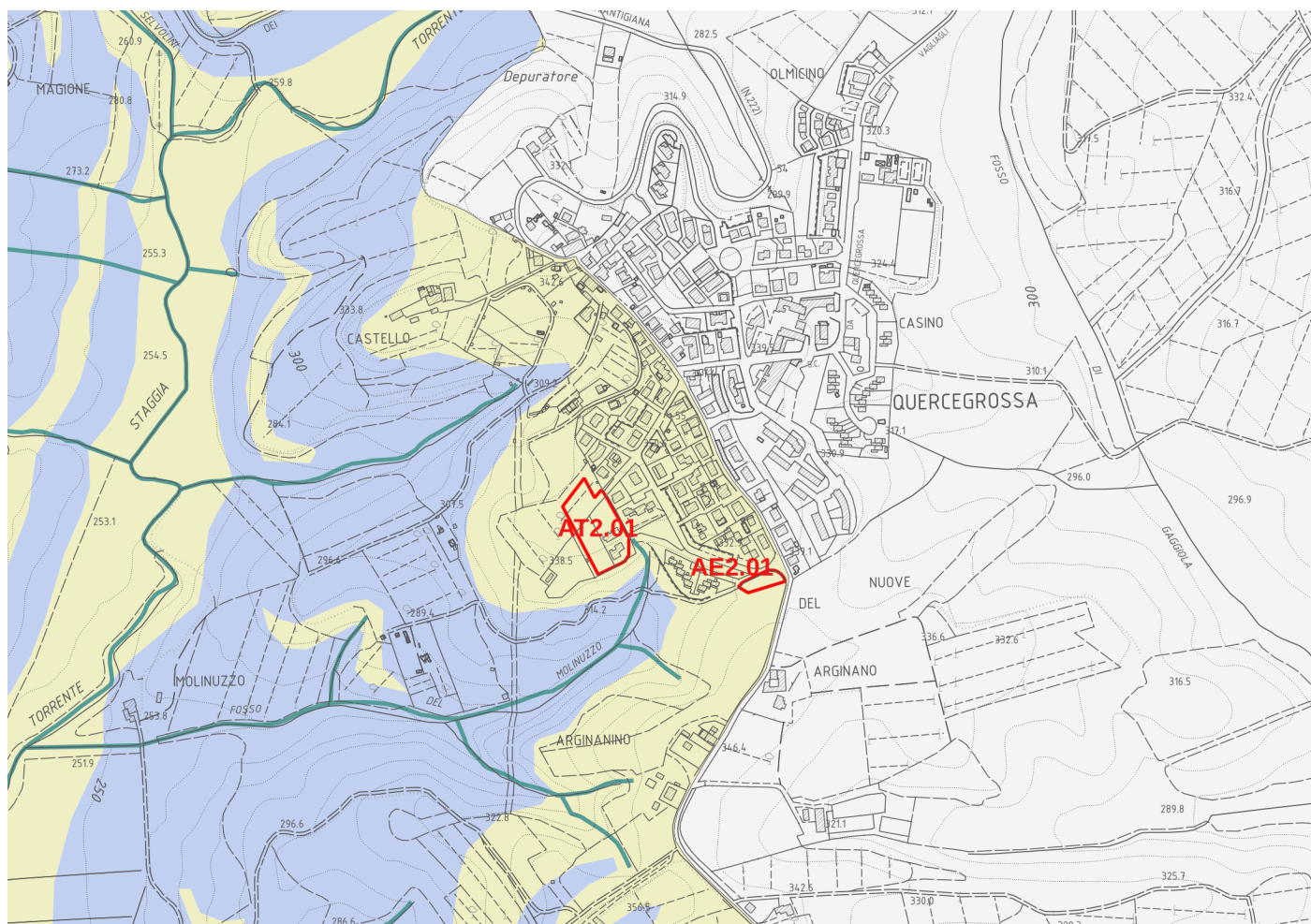
Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004

Aree di pertinenza paesaggistica (scala originaria 1:10.000)



- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici
- aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati
- aree di pertinenza paesaggistica dei centri del sistema urbano provinciale
- ambiti di pertinenza dei centri storici urbani

Elementi della struttura idro-geomorfologica (scala originaria 1:10.000)



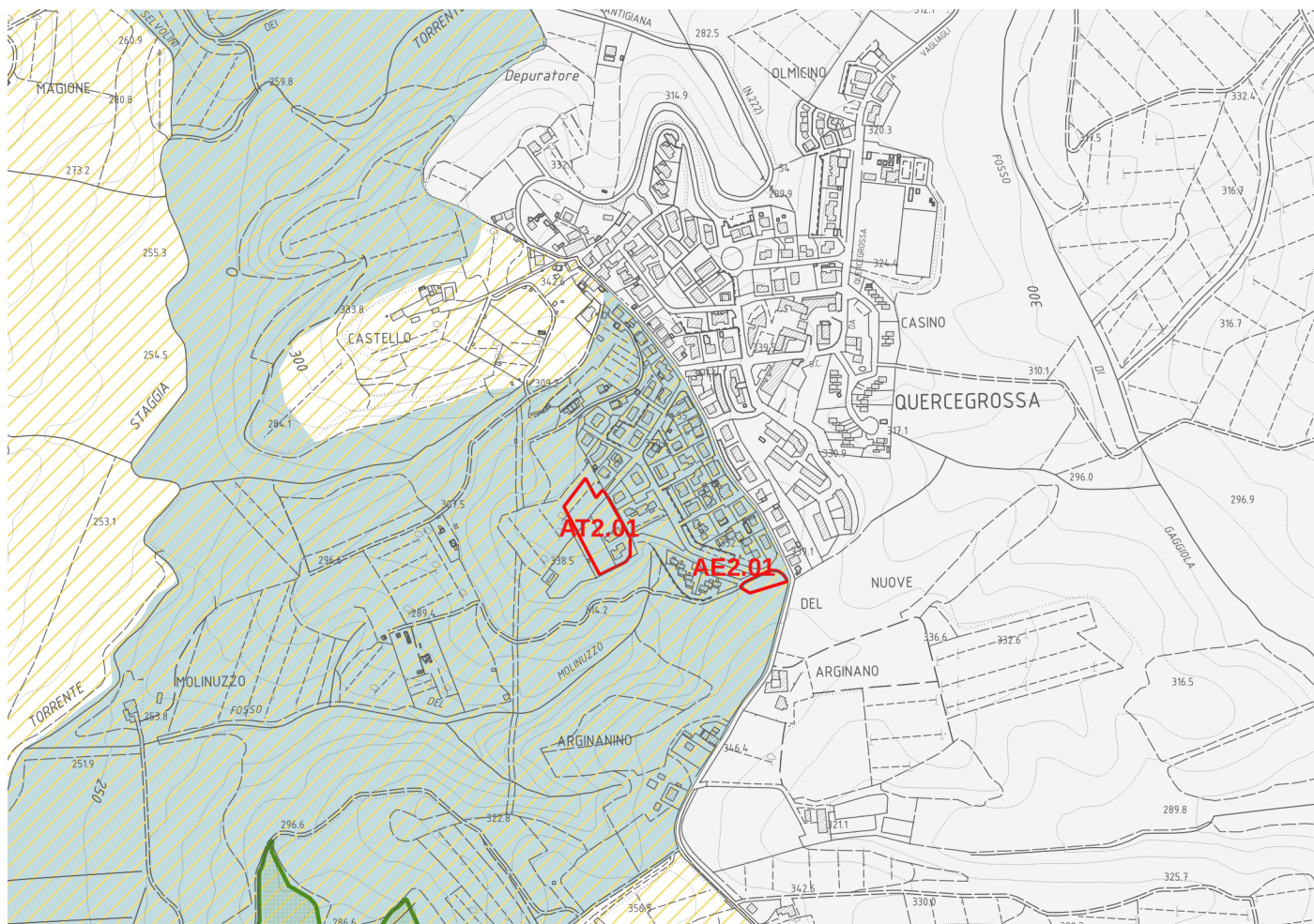
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

	classe 1 - vincolo elevato
	classe 2 - vincolo medio
	classe 3 - nessun vincolo
	aree non classificabili

reticolo idrografico superficiale (L.R. 79/2012)

	corsi d'acqua
	tratti tombati
	doline
	Geosito di Interesse Locale GIL24 (Dolina il Tondo)
	ingressi di grotte

Aree di rispetto e tutele sovraordinate (scala originaria 1:10.000)



-  pozzi
-  zone di rispetto dei pozzi (D.lgs 152/2006)
-  vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
-  aree tartufigene (L.R. 39/2000 e L.R. 50/1995)
-  area di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934 e s.m.i.)
-  area di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/80)
-  zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)



L'intervento **AE2.01** prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso a servizio della frazione e in particolare delle attrezzature di servizio (centro civico, centro lettura, sede Misericordia, ambulatori) presenti nella parte sud, lungo la Chiantigiana, dove non sono reperibili spazi adeguati. Nell'abitato di Quercegrossa si segnala una generale carenza di parcheggi, soprattutto in prossimità delle strutture di servizio, come la scuola, e ruolo di viabilità principale e di asse centrale di via del Chianti classico (il tratto urbano della Chiantigiana) rende non opportuno l'uso dei margini della strada per la sosta.

La nuova area di sosta occupa un terreno in modesta pendenza lungo via Calamandrei – dalla quale avrà accesso –, facilmente attrezzabile, da sistemare in modo da inserirsi correttamente nel contesto, al margine con la campagna, con materiali coerenti all'intorno rurale ed elementi vegetazionali di ambientazione.

Il terreno ricade nell'ambito di pertinenza paesaggistica della Villa di Arginano (Bene Storico–Architettonico situato nel territorio comunale di Castelnuovo Berardenga, individuato dal PTC), in parte già alterato, ma visto che la previsione, di dimensione modesta, è localizzata in continuità con l'area urbanizzata, non determina interferenza con il complesso storico e la sua tutela.

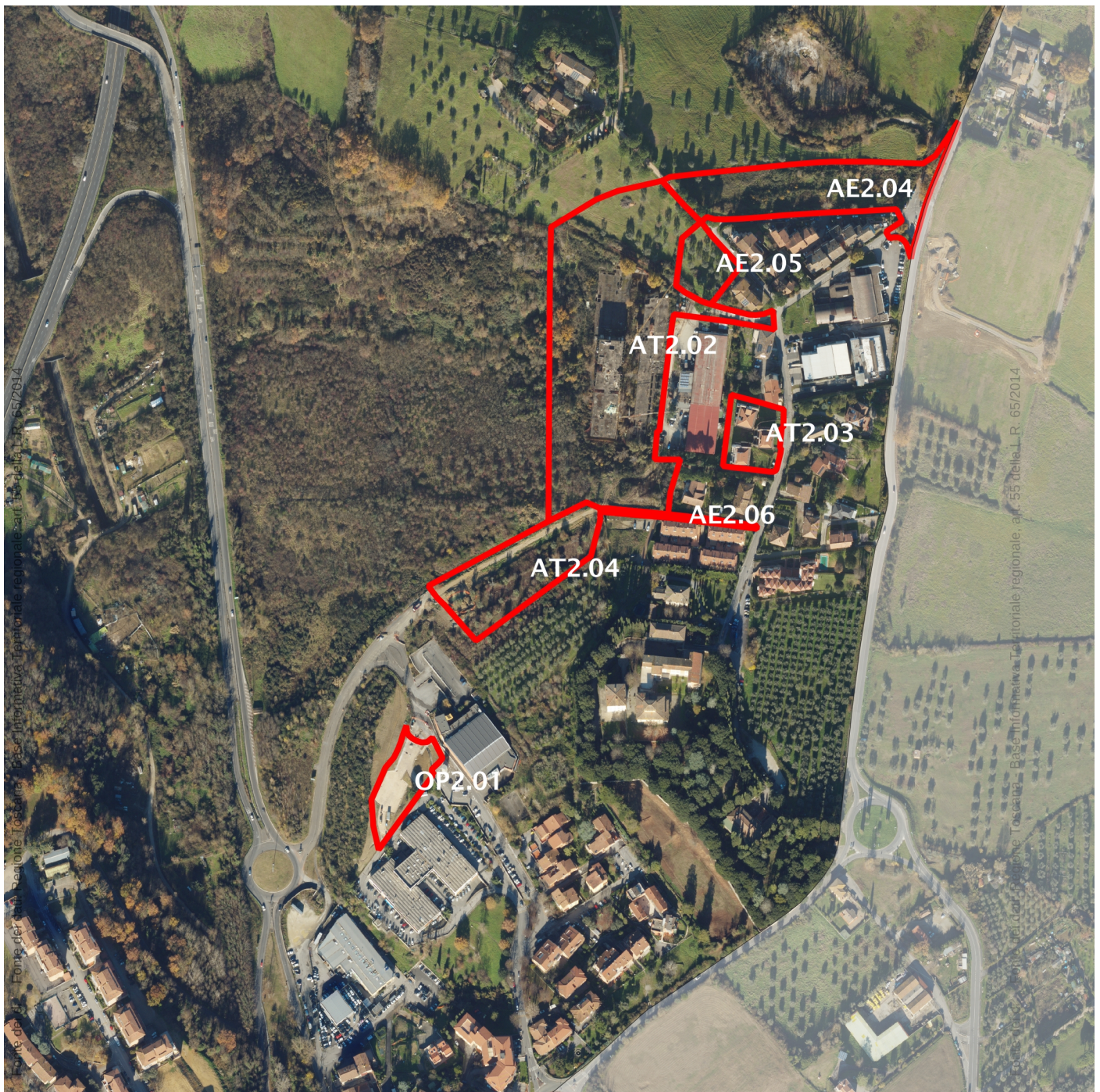


L'intervento **AT2.01** prevede il completamento dell'attuazione del comparto TU16 del Regolamento Urbanistico, piano per il quale sono già conclusi gli adempimenti stabiliti dalla convenzione. Ricade in parte nell'area di pertinenza dell'edificio specialistico originariamente destinato a residenza feudale (toponimo Castello), Bene Storico–Architettonico riconosciuto dal PTC, che risulta però qui già alterata in conseguenza dell'edificazione e dell'urbanizzazione recentemente realizzate.

Montarioso (area urbana)

A Montarioso il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- progetti legati al completamento della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana – tratto nord (AE2.04), tratto centrale con riqualificazione (AT2.02), tratto sud con nuova edificazione residenziale (AT2.04) –;
- una nuova area a verde pubblico (AE2.05);
- un percorso pedonale (AE2.06);
- il completamento viabilità con un nuovo parcheggio (OP2.01);
- il completamento di un intervento di nuova edificazione residenziale (AT2.03), finalizzato al recupero della conformità dell'opera.



individuazione degli interventi su ortofoto 2024

Estratti dal Piano Operativo

Art. 105 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

6. Completamento della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana – tratto nord (AE2.04)

Il progetto prevede la realizzazione della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana nel tratto dalla Chiantigiana stessa alla strada che porta al Podere della Rinfusola, con realizzazione di spazi aperti pubblici nella fascia compresa tra il nuovo tracciato e via della Rinfusola.

Area di intervento (ST): 9.010 mq.; riferimenti catastali: foglio 88, particelle 78, 185, 250, 270, 291, 459 e 717 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà prevedere la riorganizzazione delle intersezioni della viabilità locale (via Montarioso, via della Rinfusola) sulla Chiantigiana, in modo da semplificare il nuovo nodo viario; dovrà inoltre essere inibito l'attraversamento carrabile della nuova viabilità per l'accesso al Podere della Rinfusola, consentendo solo manovre di svolta a destra in ingresso sulla nuova viabilità principale.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.

7. Verde pubblico a Montarioso, zona Rinfusola (AE2.05)

Il progetto prevede la realizzazione di uno spazio verde attrezzato a servizio del quartiere di via Montarioso.

Area di intervento (ST): 2.280 mq.; riferimenti catastali: foglio 88, particelle 91, 157, 186, 240 e 590 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

8. Percorso pedonale a Montarioso (AE2.06)

Il progetto prevede l'acquisizione del percorso pedonale esistente, privato di uso pubblico, e la realizzazione del tratto di collegamento con quello previsto lungo il tratto della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana all'interno dell'area di intervento AT2.02.

Area di intervento (ST): 425 mq.; riferimenti catastali: foglio 90, particelle 922 e 1099 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (ID 9052253 – D.M. 04/03/1966; G.U. 56 del 1966a);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Art. 106 Opere pubbliche

(...)

9. Completamento viabilità e nuovo parcheggio in località Montarioso (OP2.01)

Il progetto prevede la realizzazione del collegamento tra la viabilità interna al tessuto con destinazione mista alla viabilità principale, migliorando la funzionalità della rete viaria esistente, con dotazione di ulteriori spazi di sosta carrabile.

Area di intervento (ST): 2.810 mq.

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Art. 111 Riqualficazione e integrazione alla viabilità principale a Montarioso, via della Rinfusola (AT2.02)

1. Il progetto prevede il recupero per attività direzionali e di servizio dell'area originariamente destinata ad nuova struttura turistico ricettiva, costruita solo in parte e mai entrata in attività e da tempo in condizioni di abbandono e

di degrado, e la realizzazione di un tratto della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana – dal limite sud del comparto alla strada che porta al Podere della Rinfusola.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 28.695 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 7.800 mq. (equivalente volumetria esistente, corrispondente alla alla parte realizzata del progetto originario)

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: non superiore a quello della struttura costruita esistente

Indice di Copertura massimo: –

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione del tratto di viabilità principale, comprensivo di percorso ciclopedonale, per circa 200 ml., con le stesse caratteristiche del tracciato esistente dal collegamento al Raccordo Siena–Firenze fino agli impianti sportivi di Montarioso;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto);
- cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 4.250 mq.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052119 – D.M. 21/06/1975b; G.U. 196 del 1975b);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

Il progetto potrà comprendere la complessiva riorganizzazione dei volumi esistenti, tramite interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale comunque configurata, purché il nuovo sedime non ecceda significativamente quello attualmente occupato.

Per la localizzazione del verde pubblico sarà privilegiata la parte a nord, verso il tessuto residenziale esistente, e la fascia di margine esterno lungo la nuova viabilità, che dovrà essere pensato come itinerario integrato da una "infrastruttura verde" finalizzata anche all'ambientazione e alla mitigazione degli effetti legati ai flussi di traffico, con sistemazioni vegetazionali finalizzate alla riqualificazione paesaggistica del margine urbano. La localizzazione dei parcheggi pubblici è subordinata alla definizione di dettaglio del tracciato della viabilità alternativa alla S.R. 222; non saranno comunque ammessi parcheggi lungo strada con accesso diretto dalla nuova viabilità.

Dovrà inoltre essere adeguata la strada di accesso da via Montarioso.

Art. 112 Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale a Montarioso (AT2.03)

1. L'intervento edilizio è finalizzato al recupero della conformità dell'opera allo strumento urbanistico sulla base delle risultanze della Sentenza del Tribunale di Siena, Sezione Penale – Composizione Monocratica, n. 659 del 28/06/2019, depositata il 09/09/2019 e della D.G.R. n. 1345 del 04/11/2019 relativamente alla realizzazione di una quantità di superficie utile netta (SUN) in eccesso di circa 316 mq. rispetto a quella massima ammissibile per il comparto TU12 (pari a 870 mq.), con un incremento pari a circa il 39% della SUN ammissibile, e per l'assenza di allaccio alla fognatura pubblica.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.655 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: –316 mq.

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 225 mq. (minimo 9 posti auto);
- cessione gratuita dell'area per attrezzature pubbliche (servizi per l'assistenza sanitaria s2f) e verde di arredo a Quercegrossa, in via Chiantigiana angolo via Calamandrei.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052119 – D.M. 21/06/1975b; G.U. 196 del 1975b);

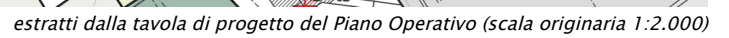
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

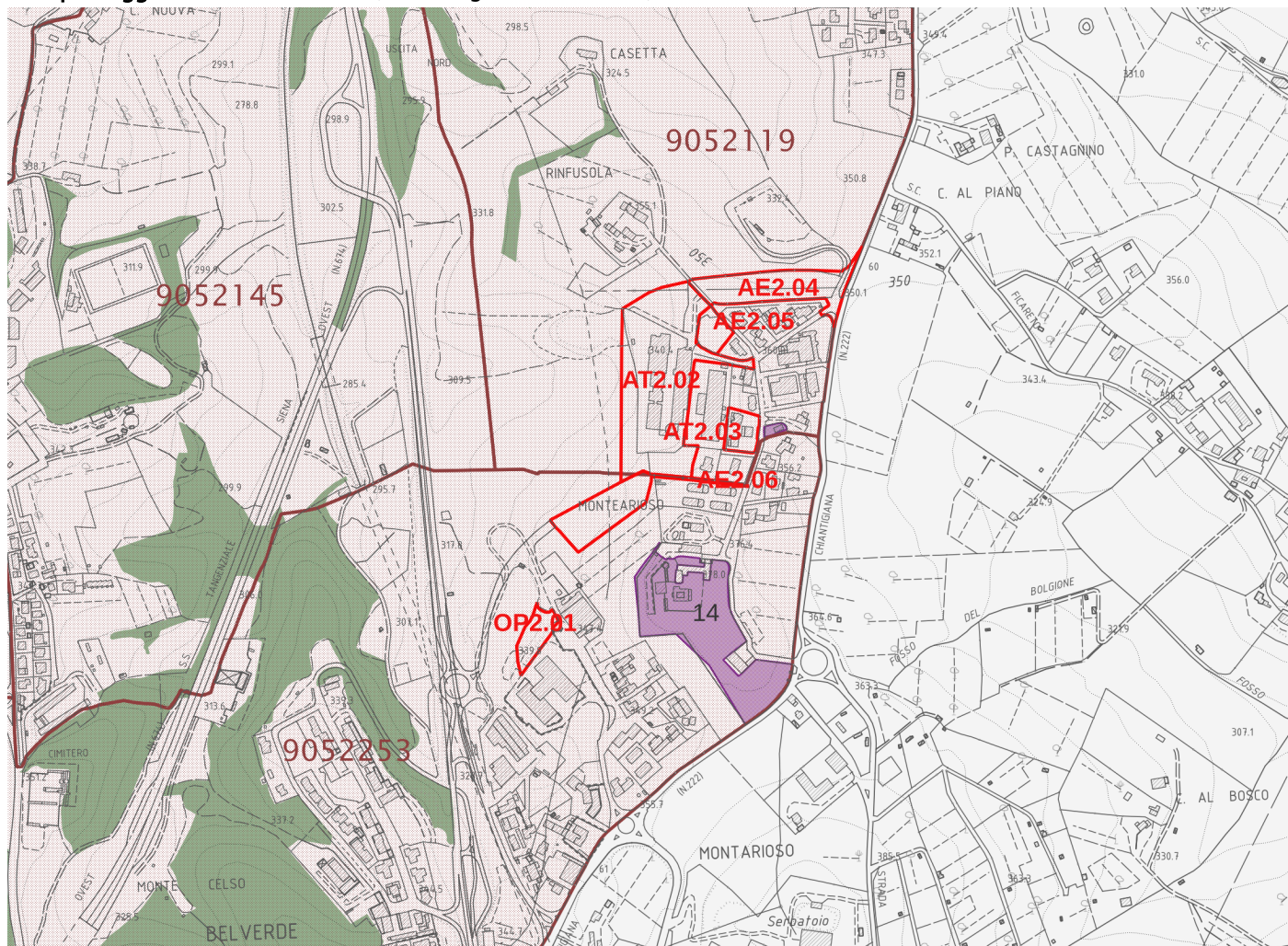
Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

Art. 114 Integrazione alla viabilità principale con nuova edificazione residenziale a Montarioso (AT2.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un tratto della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana prolungando la strada che ad oggi dal collegamento al Raccordo Siena–Firenze raggiunge la zona prevalentemente a destinazione terziaria e gli impianti sportivi di Montarioso; contestualmente è previsto un intervento di nuova edificazione residenziale con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 7.285 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 830 mq.
numero alloggi massimo: 6
numero piani fuori terra massimo: 1 (oltre a un piano seminterrato destinato a autorimesse e locali accessori)
Indice di Copertura massimo: 40%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione del tratto di viabilità principale, comprensivo di percorso ciclopedonale, per circa 200 ml., con le stesse caratteristiche del tracciato esistente;
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 603 mq.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 337 mq. (minimo 14 posti auto).
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (ID 9052253 – D.M. 04/03/1966; G.U. 56 del 1966a);
area di pertinenza dei Beni Storico–Architettonici, in parte;
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
L'edificazione dovrà assecondare l'andamento orografico, limitando il rimodellamento del suolo, e prevedere un'adeguata fascia verde di filtro rispetto alla nuova viabilità.
L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.



Beni paesaggistici e beni culturali (scala originaria 1:10.000)



Beni paesaggistici



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.lgs 42/2004)

ID 9052119 - Zone di Basciano, Poggio e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

ID 9052253 - Zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni

ID 9052292 - Zona di Pian del Lago sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052269 - Zona del versante ovest della Montagnola senese sita nel territorio del comune di Monteriggioni

ID 9052145 - Zona circostante la strada Siena- Firenze sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052019 - Zona circostante il centro abitato di Monteriggioni

ID 9052332 - Viale alberato di Stomennano sito nel comune di Monteriggioni

Aree tutelate per legge (art. 142 D.lgs 42/2004)



territori contermini ai laghi (comma 1 lett. b)



fiumi, torrenti e corsi d'acqua (comma 1 lett. c)



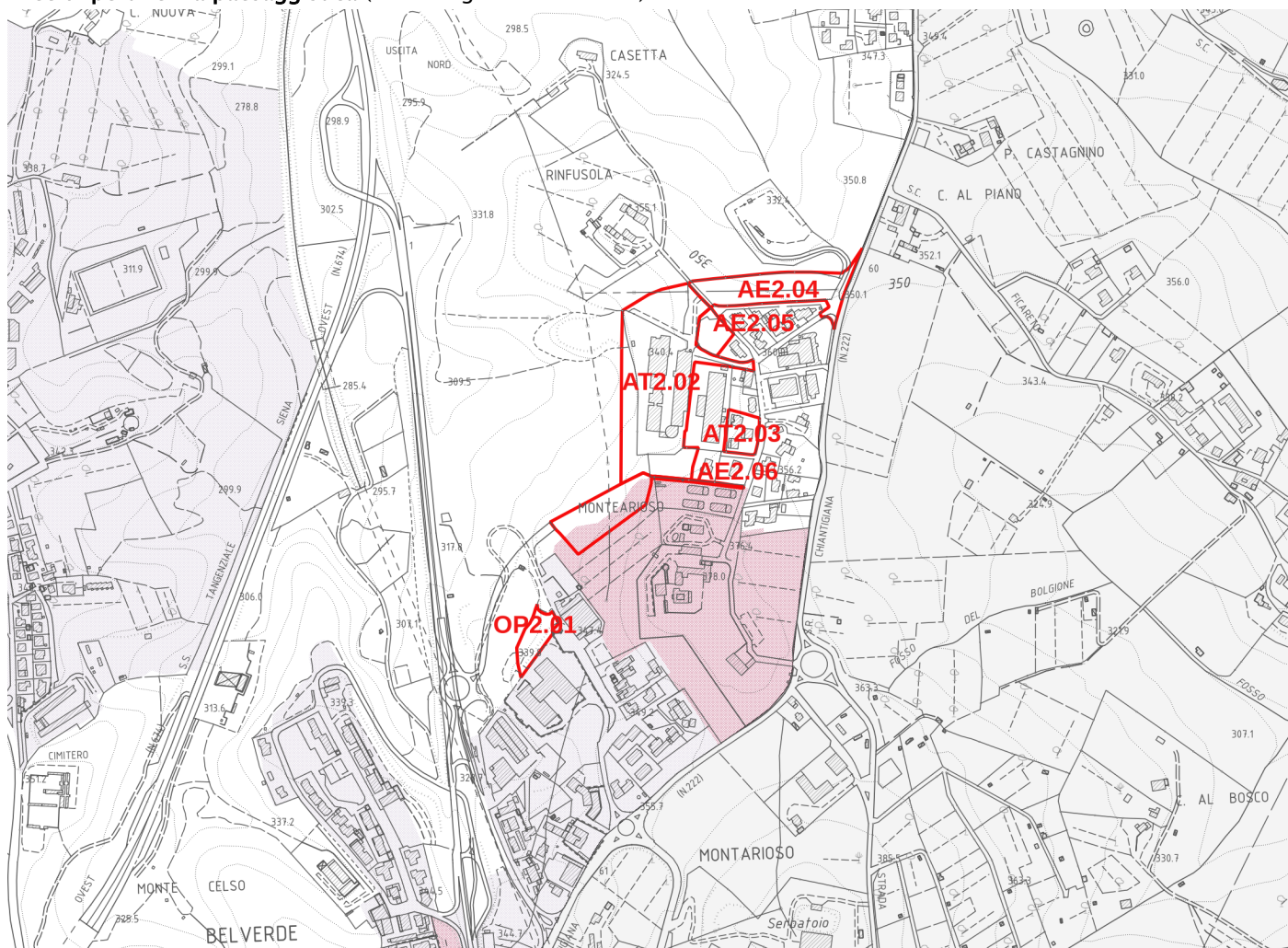
territori coperti da foreste e boschi (comma 1 lett. g)

Beni culturali



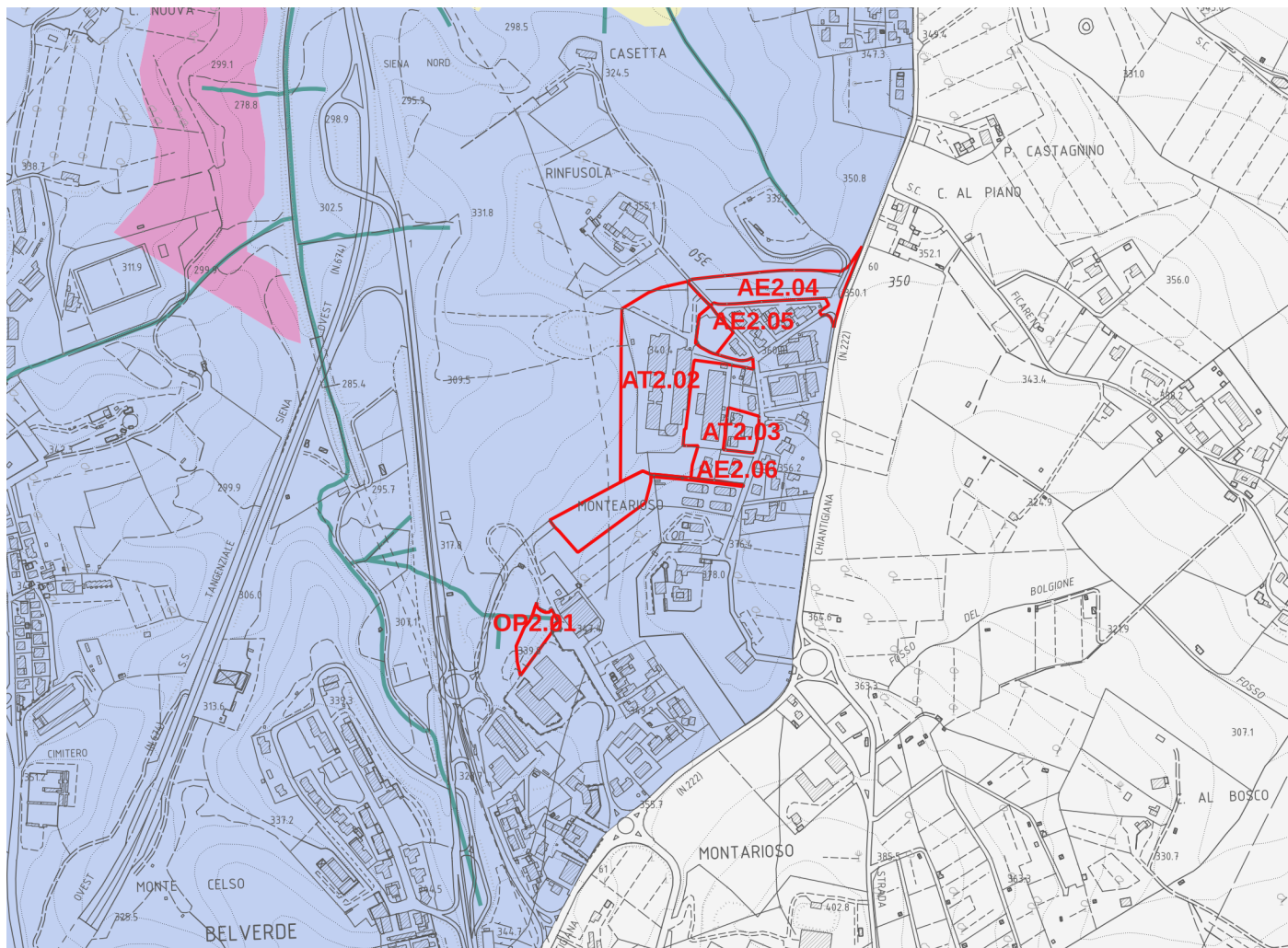
Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004

Aree di pertinenza paesaggistica (scala originaria 1:10.000)

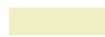


- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici
- aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati
- aree di pertinenza paesaggistica dei centri del sistema urbano provinciale
- ambiti di pertinenza dei centri storici urbani

Elementi della struttura idro-geomorfologica (scala originaria 1:10.000)



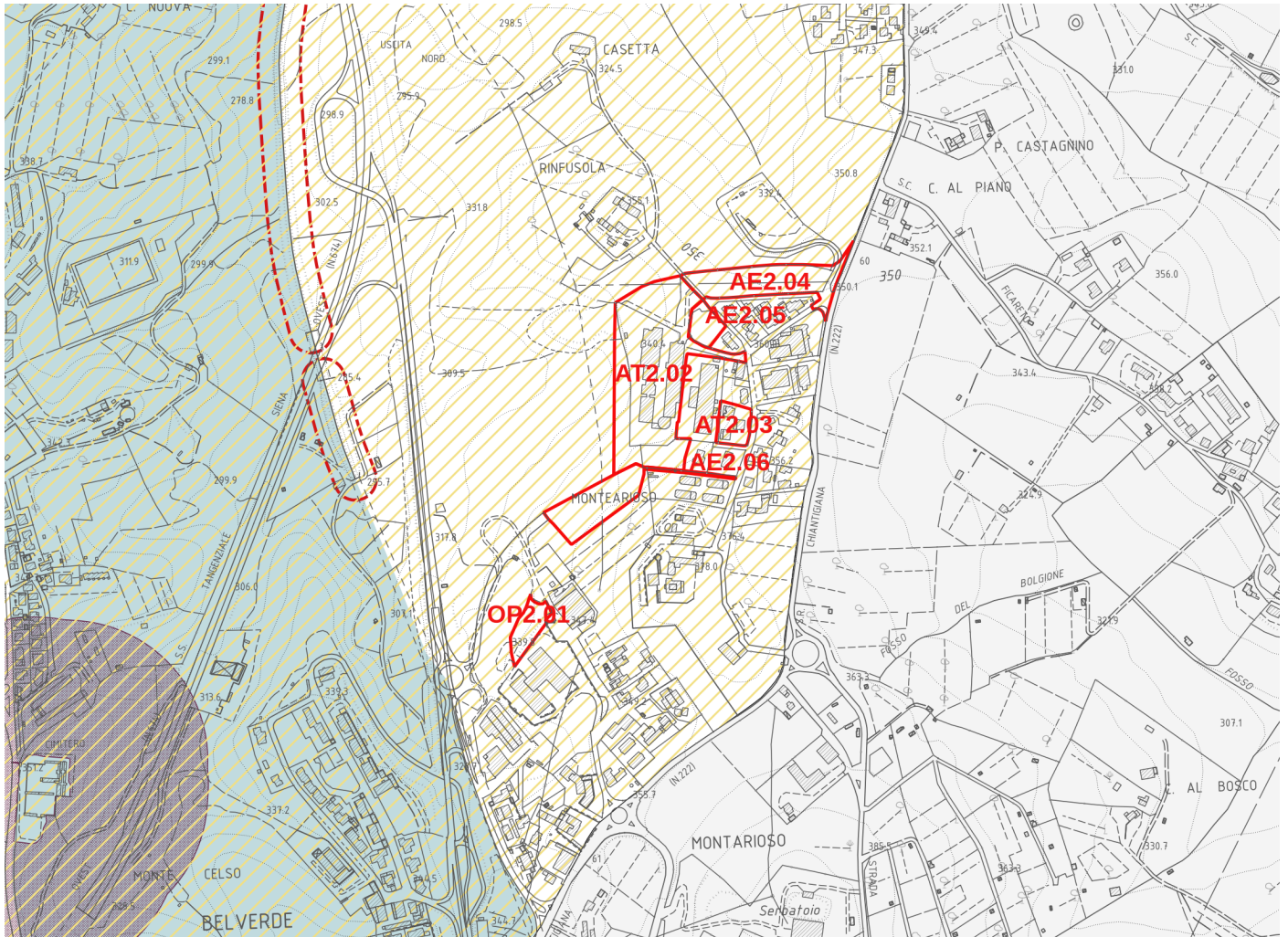
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

	classe 1 - vincolo elevato
	classe 2 - vincolo medio
	classe 3 - nessun vincolo
	aree non classificabili

reticolo idrografico superficiale (L.R. 79/2012)

	corsi d'acqua
	tratti tombati
	doline
	Geosito di Interesse Locale GIL24 (Dolina il Tondo)
	ingressi di grotte

Aree di rispetto e tutele sovraordinate (scala originaria 1:10.000)



pozzi



zone di rispetto dei pozzi (D.lgs 152/2006)



vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)



aree tartufigene (L.R. 39/2000 e L.R. 50/1995)



area di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934 e s.m.i.)



area di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/80)



zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)

Schede di approfondimento

L'intervento **AE2.04** fa parte del più ampio progetto di completamento della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana che comprende anche i comparti AT2.02 e AT2.04. L'intervento nel primo tratto, dalla Chiantigiana stessa alla strada che porta al Podere della Rinfusola, è di iniziativa pubblica e comprende la realizzazione di spazi verdi di uso collettivo lungo il tracciato, finalizzati anche alla migliore definizione del margine urbano e all'ambientazione/mitigazione della nuova infrastruttura, che dovrà per quanto compatibile con il rango dal punto di vista della mobilità principale essere assimilabile a un viale urbano piuttosto che ad una "circonvallazione". Attualmente la fascia lungo via della Rinfusola è in parte coltivata, in parte incolta.



viste dalla Chiantigiana della fascia lungo via della Rinfusola



viste dalla strada che porta a Podere della Rinfusola verso l'abitato

L'intervento **AT2.02** è finalizzata alla riqualificazione della struttura con destinazione ricettiva mai completata (comparto ME19 del RU), parte del progetto che avrebbe dovuto realizzare il tratto nord della "variante" alla Chiantigiana.

L'area è caratterizzata da un pesante degrado, conseguente al totale abbandono, che si riverbera su tutto il contesto, dove sono presenti anche insediamenti di tipo produttivo in stato di parziale dismissione e connotati da cattive condizioni di manutenzione che contribuiscono ulteriormente alla scarsa qualità.

L'intenzione è di riconfigurare il complesso incompiuto, attraverso la trasformazione dei soli volumi già costruiti, senza occupazione di nuovo suolo, individuando il nuovo tracciato viario quel limite dell'urbano verso la campagna invece che interno all'area edificata (nel progetto avviato la nuova strada era prevista addirittura in copertura dell'edificazione).

A nord, verso la strada che porta a Podere Rinfusola, è prevista una sistemazione a verde di uso collettivo in sinergia con il giardino pubblico da realizzare attraverso l'intervento **AE2.05**.



il cantiere abbandonato (in alto); la struttura ricettiva incompiuta (in basso a sinistra); l'area destinata a verde pubblico (in basso a destra)

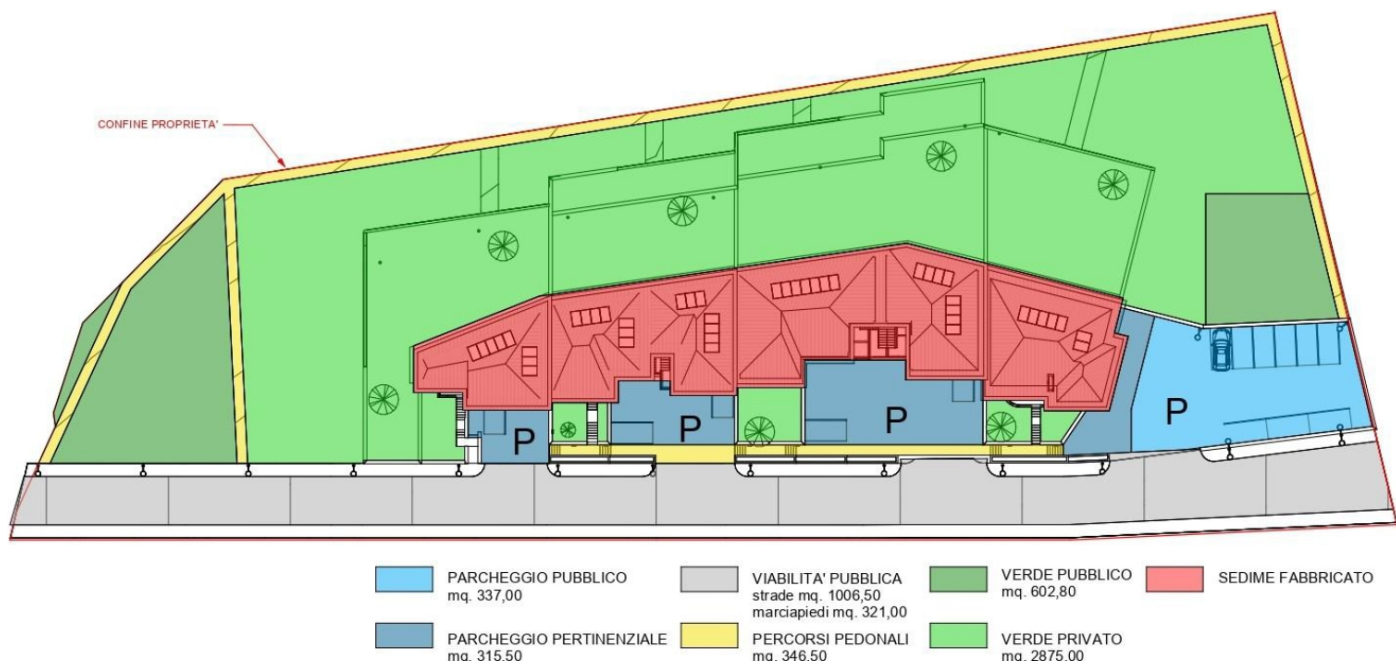
L'intervento **AT2.04** prevede la realizzazione del tratto sud della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana e di un intervento di nuova edificazione residenziale con integrazione delle dotazioni pubbliche. Per la previsione, già inserita nel Regolamento Urbanistico vigente come comparto TU25, è stato redatto un Piano Attuativo, adottato con D.C.C. 58 del 31/10/2023. Il comparto è situato tra la zona sud a carattere terziario, accanto al Palazzetto del Costone, e la zona nord, prevalentemente residenziale.

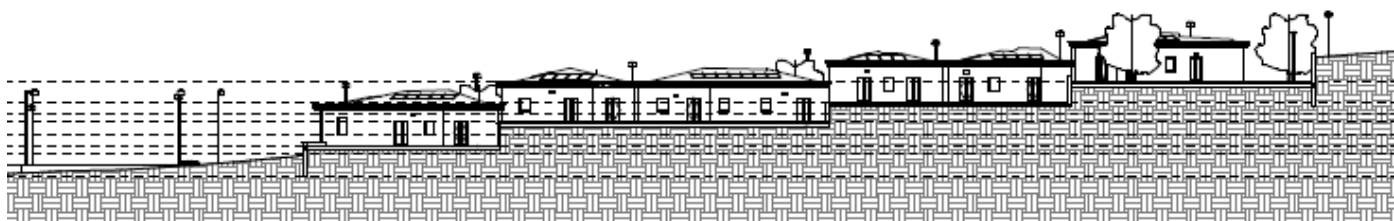
L'area interessata è costituita da un terreno in leggero pendio, attualmente non coltivato, con alberature e vegetazione esito di un lungo periodo di non utilizzo, privo di sistemazioni agrarie o elementi vegetazionali di rilievo. Sono incolti anche i terreni a valle, interclusi tra la viabilità di collegamento al Raccordo Siena-Firenze e l'abitato di Montarioso, mentre a monte ci sono aree coltivate e spazi verdi di pertinenza del complesso della Villa di Montarioso (Seminario, parco e fattoria), individuato dal PTC come Bene Storico-Architettonico e quindi corredato da un ambito di pertinenza paesaggistica all'interno del quale ricade in parte anche l'intervento AT2.04; la stessa scheda del PTC rileva comunque che l'intorno del BSA risulta già alterato.

Il progetto del Piano Attuativo adottato prevede una SUL massima di 830 mq., localizzata esternamente rispetto all'area di tutela del BSA, con volumi di massimo un piano fuori terra oltre al livello seminterrato destinato a garage e locali accessori.

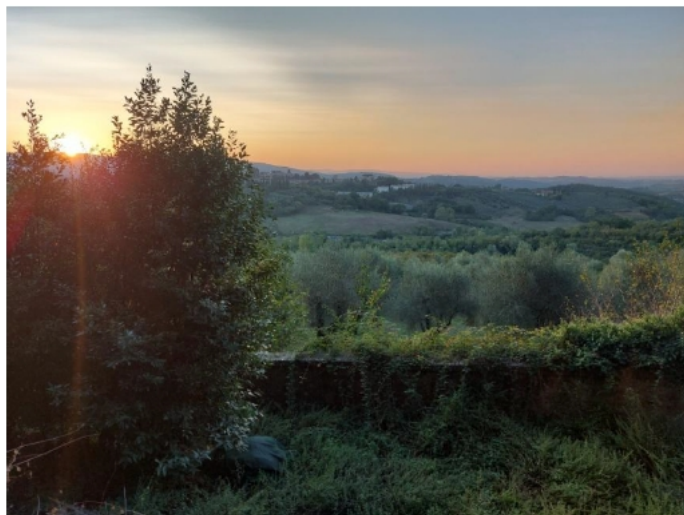


viste dallo svincolo di Siena nord e dalla Rinfusola (in alto), dalla Villa di Montarioso e dalla struttura ricettiva incompiuta (in basso)





Dalle verifiche di intervisibilità svolte per il Piano Attuativo non si riscontrano interferenze con il complesso della Villa di Montarioso (posto a quota molto più elevata) né con altre emergenze architettoniche circostanti, richiamate anche dalla Scheda del Decreto di vincolo paesaggistico che interessa l'area, come lo Spedaletto di Uopini.



viste dal muro di confine della Villa Montarioso e da Uopini Spedaletto verso l'area di intervento



L'intervento **AE2.06** è finalizzato all'acquisizione di percorso pedonale esistente, attualmente privato di uso pubblico, da completare con un tratto di collegamento con il percorso previsto lungo il tratto della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana all'interno dell'area di intervento AT2.02.

L'intervento **OP2.01**, attualmente in corso di completamento, consiste nella realizzazione del collegamento tra la viabilità interna al tessuto con destinazione mista (terziaria prevalentemente) alla viabilità principale e nel potenziamento dei parcheggi pubblici.



foto del cantiere a novembre 2024

L'intervento **AT2.03**, infine, è finalizzato al recupero della conformità del comparto TU12 del Regolamento Urbanistico allo strumento urbanistico sulla base delle risultanze della Sentenza del Tribunale di Siena del 28/06/2019, relativamente alla realizzazione di Superficie Utile Netta in eccesso e per l'assenza di allaccio alla fognatura.

area esterna al territorio urbanizzato

All'esterno delle aree urbane nell'UTOE 2 il Piano Operativo prevede la realizzazione di parcheggi pubblici a supporto degli aggregati di Campo di Fiori (AE2.02) e di Basciano (AE2.03).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024 (in alto Campo di Fiori, in basso Basciano)

(...)

6. Parcheggio pubblico in località Campo di fiori (AE2.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'aggregato.

L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 09/01/2025.

Area di intervento (ST): 375 mq.; riferimenti catastali: foglio 22, particelle 121 e 123 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zona circostante la superstrada Siena – Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni* (ID 9052145 – D.M. 29/08/1970; G.U. 228 del 1970dec);

area di pertinenza degli aggregati;

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà evitare significativi rimodellamenti del suolo e prevedere alberature di filtro lungo il margine verso la campagna, evitando comunque la chiusura delle visuali panoramiche verso il paesaggio collinare circostante; dovrà essere quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando in ogni caso materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso. Dovrà inoltre essere assicurata la possibilità di accesso carrabile all'immobile vicino attraverso l'area di parcheggio.

7. Parcheggio pubblico in località Basciano (AE2.03)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'aggregato.

L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 09/01/2025.

Area di intervento (ST): 865 mq.; riferimenti catastali: foglio 56, particelle 328, 353, 355 e 509 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà evitare significativi rimodellamenti del suolo e prevedere alberature di filtro lungo il margine verso la campagna e verso la strada, in modo da mitigare la presenza del parcheggio, evitando interferenze con la percezione da e verso il nucleo antico di Basciano e la chiusura delle visuali panoramiche verso il paesaggio collinare circostante; dovrà essere quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando in ogni caso materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

[illegible]

Beni paesaggistici



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.lgs 42/2004)

ID 9052119 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

ID 9052253 - Zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni

ID 9052292 - Zona di Pian del Lago sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052269 - Zona del versante ovest della Montagnola senese sita nel territorio del comune di Monteriggioni

ID 9052145 - Zona circostante la strada Siena- Firenze sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052019 - Zona circostante il centro abitato di Monteriggioni

ID 9052332 - Viale alberato di Stomennano sito nel comune di Monteriggioni

Aree tutelate per legge (art. 142 D.lgs 42/2004)



territori contermini ai laghi (comma 1 lett. b)



fiumi, torrenti e corsi d'acqua (comma 1 lett. c)



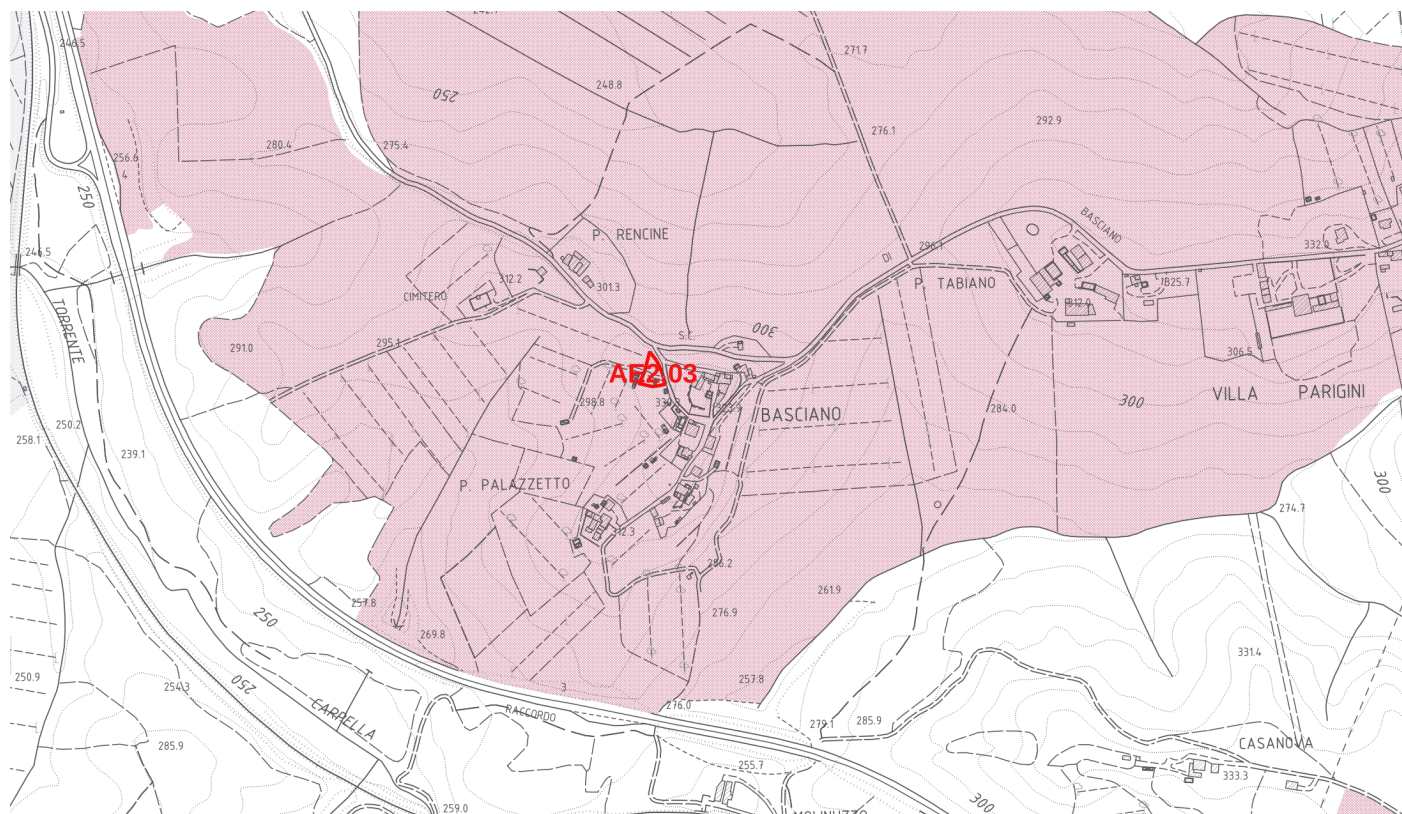
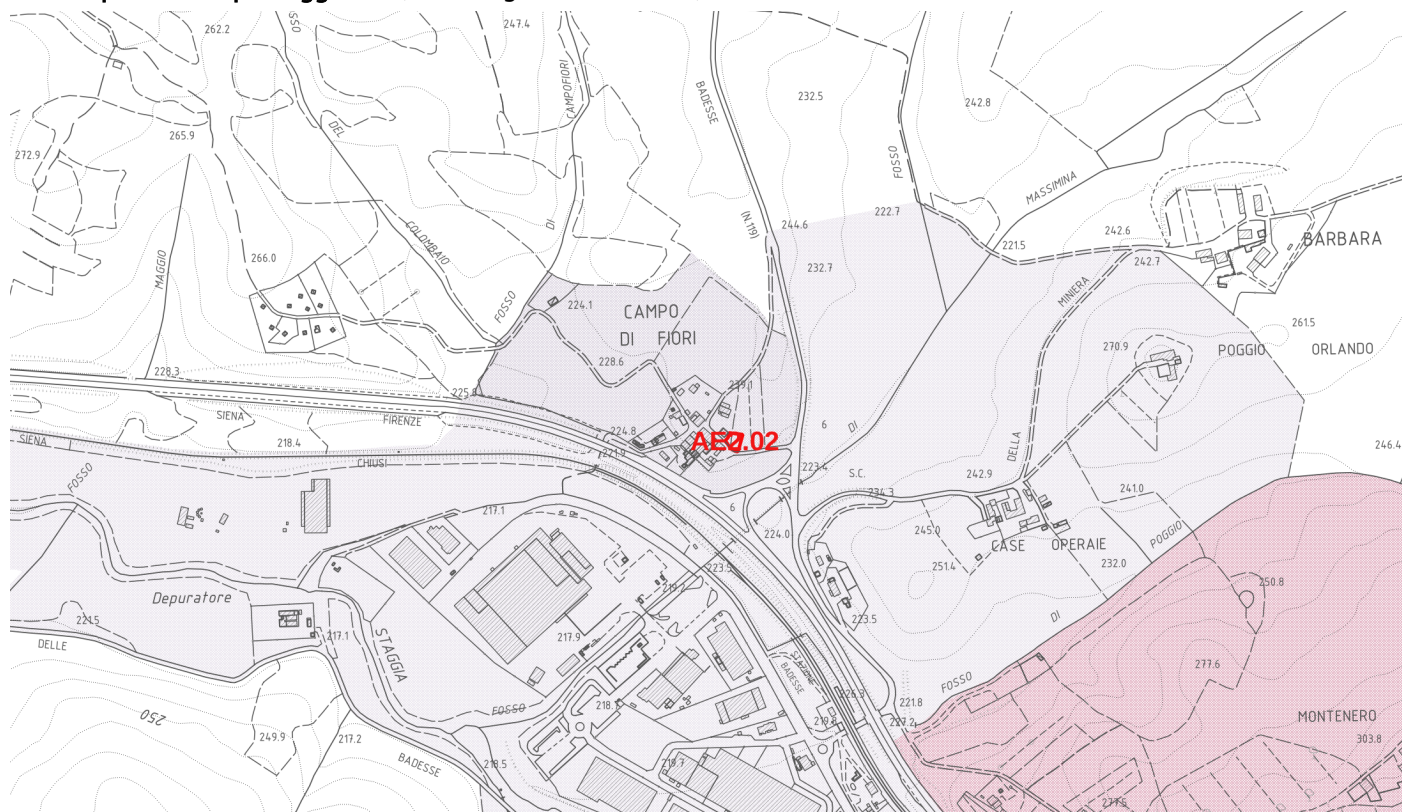
territori coperti da foreste e boschi (comma 1 lett. g)

Beni culturali



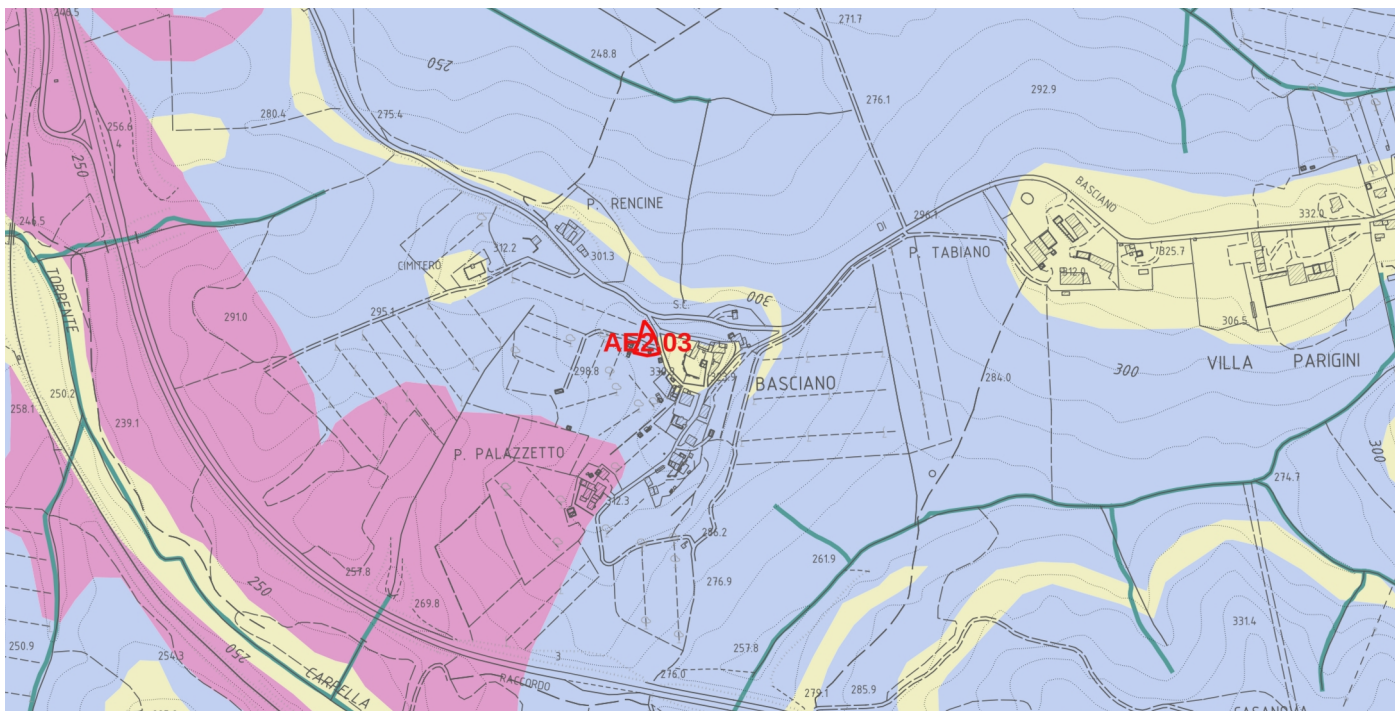
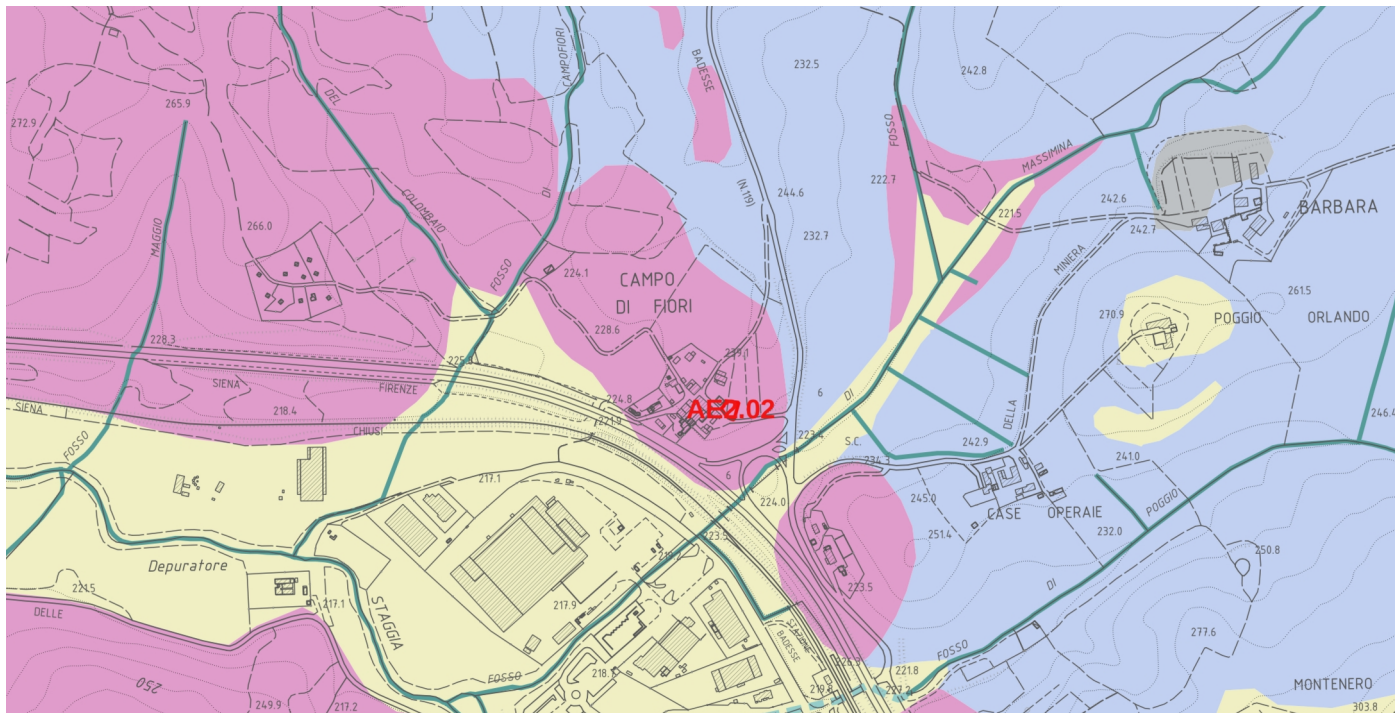
Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004

Aree di pertinenza paesaggistica (scala originaria 1:10.000)



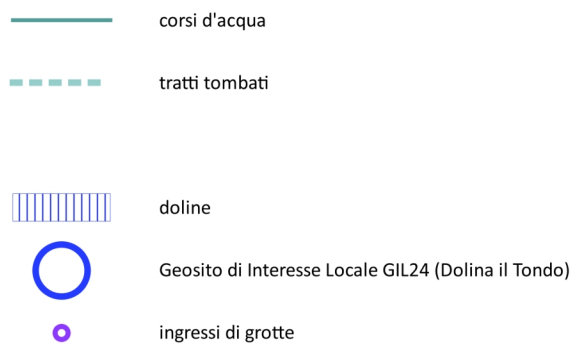
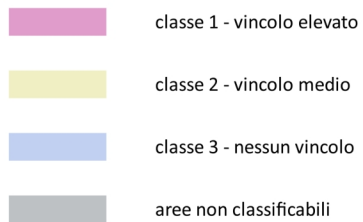
- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici
- aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati
- aree di pertinenza paesaggistica dei centri del sistema urbano provinciale
- ambiti di pertinenza dei centri storici urbani

Elementi della struttura idro-geomorfologica (scala originaria 1:10.000)

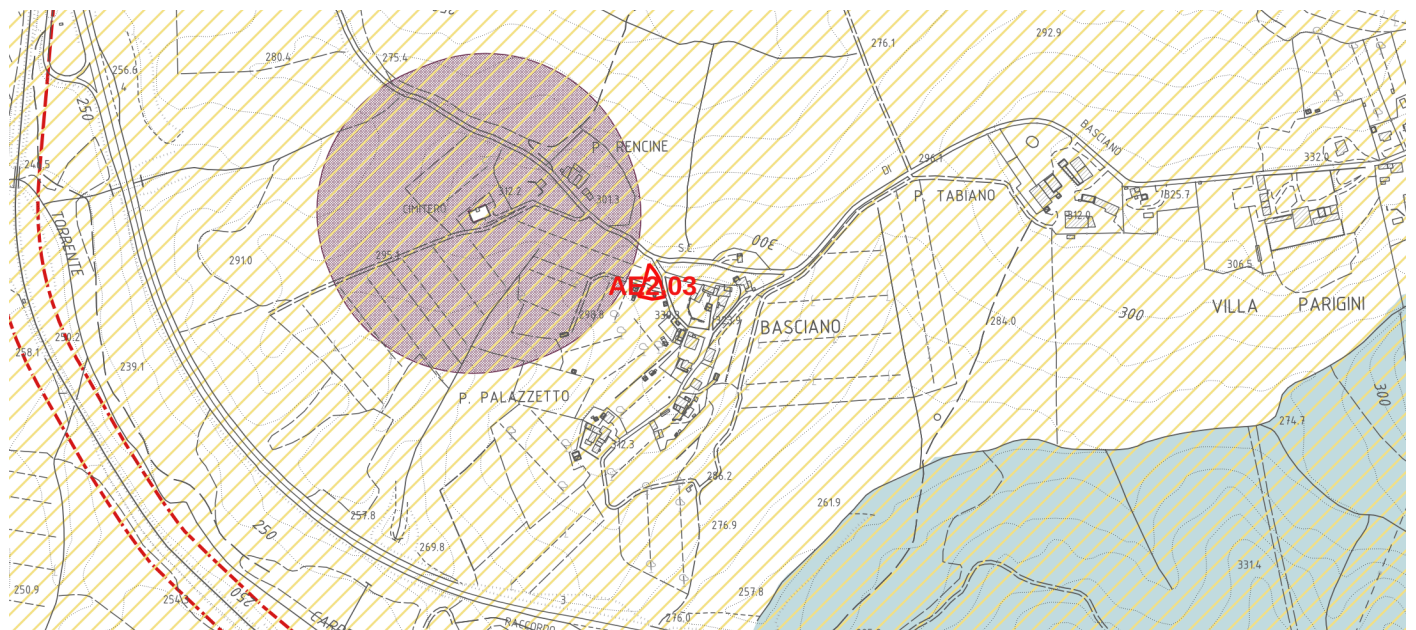
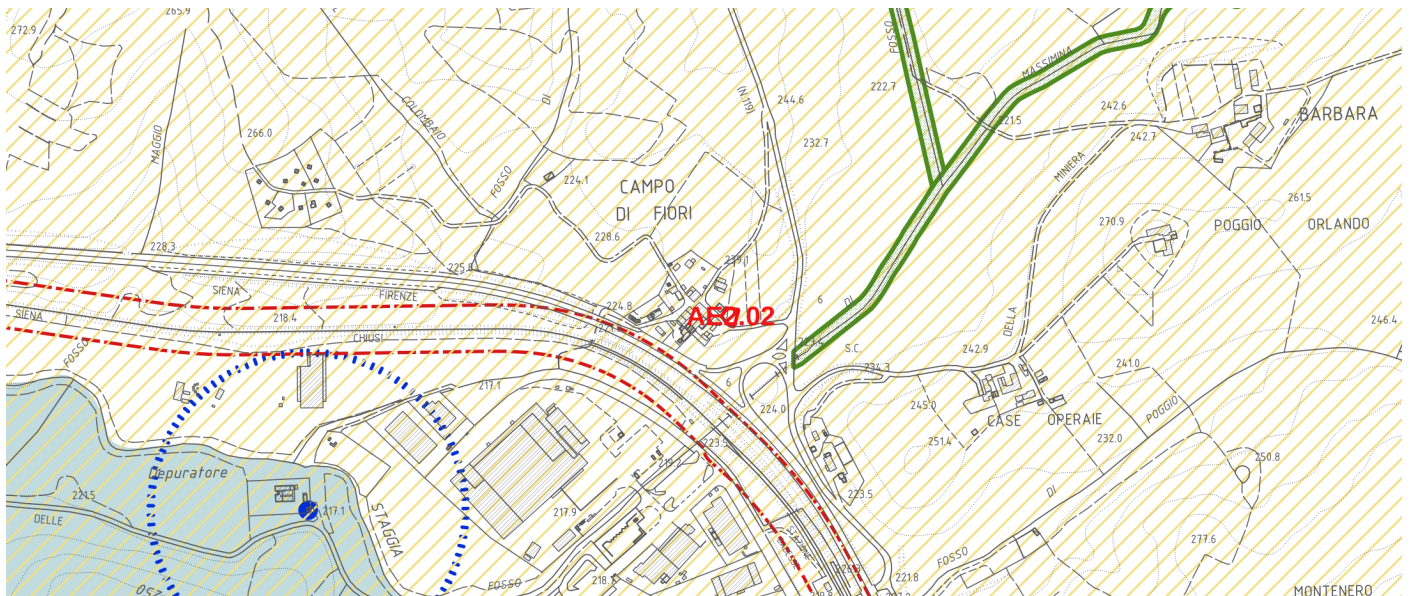


classe e grado di sensibilità degli acquiferi

reticolo idrografico superficiale (L.R. 79/2012)



Aree di rispetto e tutele sovraordinate (scala originaria 1:10.000)



-  pozzi
-  zone di rispetto dei pozzi (D.lgs 152/2006)
-  vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
-  aree tartufigene (L.R. 39/2000 e L.R. 50/1995)
-  area di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934 e s.m.i.)
-  area di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/80)
-  zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)

Schede di approfondimento

L'intervento **AE2.02** Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a raso a servizio dell'aggregato di Campo di Fiori.

Si tratta di un'area pressoché pianeggiante, di estensione molto modesta (circa 375 mq.), posta proprio all'ingresso dell'aggregato, non coltivata e già usata informalmente come spazio di sosta. È completamente invisibile dalla Strada Provinciale 119 delle Badesse ed è praticamente non visibile anche dal Raccordo Siena-Firenze, grazie anche alle alberature che fiancheggiano la strada di accesso all'aggregato.

È prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo per quanto possibile inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazione di alberature tipiche dei luoghi sul margine verso la campagna e senza impiego di pavimentazioni impermeabili.



Vista dal Raccordo Siena-Firenze (da Google Streetview)



vista dell'aggregato da sud con la localizzazione del parcheggio

Anche l'intervento **AE2.03** prevede la realizzazione di un parcheggio a raso a servizio dell'aggregato, in questo caso Basciano, dove non ci sono dotazioni di spazi pubblici per la sosta carrabile. A Basciano, fra l'altro, i residenti sono aumentati e in occasione di circostanze in cui è maggiore la presenza di persone o in concomitanza con le funzioni della Chiesa la mancanza di parcheggi è particolarmente evidente.

Si prevede quindi di acquisire l'area per realizzare un intervento con una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo per quanto possibile inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazione di alberature tipiche dei luoghi sul margine verso la campagna e senza impiego di pavimentazioni impermeabili.

L'area, di circa 865 mq., occupa un piccolo pianoro lungo la strada adiacente all'aggregato, a quota leggermente rialzata rispetto al tracciato tranne che nel punto di accesso – segnalato da due cipressi –, che è anche l'imbocco di un viottolo di campagna.

Il terreno attualmente non è coltivato; sono presenti piccole strutture precarie a supporto di attività agricole a carattere amatoriale e recinzioni di vari materiali, con un effetto non particolarmente qualificato.

Grazie alla posizione defilata e poco esposta non è visibile dalla strada di Basciano né è percepibile dal complesso di più antica formazione che comprende la Chiesa di San Giovanni Evangelista.

La sistemazione dell'area come spazio di parcheggio non comporta alterazione dell'area di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico-Architettonici, individuata dal PTC, riferita in questo caso alla Villa Parigini – anche se l'ambito di tutela comprende anche l'intorno dell'aggregato di Basciano –; l'area di intervento non ha alcun rapporto visuale con la Villa, che si trova a circa 1 km di distanza lungo la strada di crinale.





Quercegrossa, Montarioso, territorio rurale		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 14 Colline di Siena		
Disciplina d'uso: 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.		
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 ineditati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale	coerente: gli interventi si collocano generalmente all'interno del tessuto edificato o in ampliamento a insediamenti esistenti; nel caso dell'intervento AT2.04 non c'è comunque compromissione di varchi ineditati; a Montarioso non si riscontrano visuali di rilievo verso la città di Siena
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	coerente: non sono previste nuove espansioni
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)	coerente: gli interventi si collocano all'interno del tessuto edificato e non alterano la struttura insediativa d'impianto storico
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 traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità	coerente: gli interventi non interferiscono con strutture insediative di crinale; non si riscontrano visuali panoramiche verso centri e nuclei storici
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	coerente: gli interventi previsti nel territorio rurale (piccole aree di parcheggio a supporto degli aggregati) non alterano l'integrità dei complessi di matrice storica
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	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
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	non pertinente
1.8	negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione	(non sono previsti interventi

	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	specificamente correlati a tale direttiva)
1.9	negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	coerente: l'intervento di nuova edificazione si inserisce nel contesto paesaggistico senza alternarne le caratteristiche costitutive, in particolare con un assetto planivolumetrico basato su altezze molto limitate
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	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
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	non pertinente
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	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
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.		
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	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
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	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
2.3	preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, bianche e residue isole di bosco storicamente note come "banditelle" per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contesto dell'ambito	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
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	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)

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	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
2.6	tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
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.		
3.1	Tutelare il sistema di aree carsiche della Montagnola (Collina Calcarea individuata nella carta dei Sistemi Morfogenetici), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale	non pertinente
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	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.4	migliorare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate a prevalenza di castagneti, boschi mesofili misti e pinete	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
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	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 4 Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi ad esse legate.		
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	non pertinente
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	non pertinente
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.		
5.1	valorizzare le produzioni marmifere di pregio e limitare la realizzazione di nuove attività estrattive, recuperando i siti dismessi e le aree di discarica	non pertinente

Parcheggio pubblico in località Campo di fiori (AE2.02)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Zona circostante la superstrada Siena - Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni" (Id 9052145 - D.M. 29/08/1970; G.U. 228 del 1970dec)		
2.c.1	eventuali azioni di manutenzione ed ampliamento dell'asse stradale sono vincolati alla realizzazione di opportuni interventi di mitigazione degli effetti negativi sulla continuità ecologica	non pertinente
2.c.2	gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati)	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale quali il complesso abbaziale di Abbazia a Isola, il castello di Castiglion Alto e Villa Piccolomini a Uopini, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica, sono prescritti: - mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione; - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale, con i caratteri storici e con quelle originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni	coerente: l'intervento non interferisce con gli edifici e i manufatti di matrice storica e non altera l'assetto degli spazi aperti dell'aggregato, andando a occupare uno spazio inedito al margine, già utilizzato come area a supporto dell'insediamento

	delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei vie di accesso, e degli assi visivi	
3.c.2	gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - 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	coerente: per l'area di sosta è previsto il mantenimento di superfici permeabili con alberature di filtro e ambientazione, evitando l'occlusione delle visuali verso la campagna
3.c.3	non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	non pertinente
3.c.4	gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	non pertinente
3.c.5	gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che: - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento,	non pertinente

	ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico; - nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale l'introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia	
3.c.6	gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale; gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di	non pertinente

	vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli	
3.c.7	gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificio e con il contesto	non pertinente
3.c.8	i nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	non pertinente
3.c.9	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate	non pertinente
Elementi della percezione		
4.c.1	gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni	coerente: gli interventi previsti dovranno mantenere le aperture visuali verso la campagna
4.c.2	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono verso la città murata di Monteriggioni, il mosaico agroecosistemico circostante di valore storico tradizionale, le emergenze architettoniche quali il complesso abbaziale di Abbazia a Isola, il castello di Castiglion Alto, la Villa Piccolomini a Uopini, i nuclei rurali sparsi; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica	non pertinente

	non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	
4.c.3	i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo	non pertinente
4.c.4	dovrà essere salvaguardato l'alto valore iconografico dell'intorno dei complessi monumentali	non pertinente
4.c.5	non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermine i complessi monumentali	non pertinente

Completamento viabilità e nuovo parcheggio in località Montarioso (OP2.01) Integrazione alla viabilità principale con nuova edificazione residenziale a Montarioso (AT2.04) Percorso pedonale a Montarioso (AE2.06)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Siena) dette Tognazza e Fontebecci" (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a)		
Struttura ecosistemica/ambientale		
2.c.1	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)	coerente: gli interventi non interferiscono con elementi dell'infrastrutturazione ecologica
2.c.2	gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati)	non pertinente
2.c.3	nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il	non pertinente

	mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi	
3.c.2	per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammessi interventi che comportino la destrutturazione di elementi costituenti il sistema storico-funzionale quali demolizioni e relativi riaccorpamenti	non pertinente
3.c.3	gli interventi garantiscono: - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; - non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	non pertinente
3.c.4	per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusi gli aggregati urbani e/o rurali, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale/con i caratteri storici/con quelle originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);	non pertinente

	- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; - conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - la leggibilità dell'impianto storico e il suo grado di rilevanza visiva all'interno del contesto paesaggistico	
3.c.5	gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi completamenti edilizi sono ammessi a condizione che: - mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano coerenti con i caratteri morfologici del paesaggio; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare	coerente: l'intervento di Montarioso non interferisce con visuali di particolare rilievo, non interessa un contesto con caratteri di valore storico-culturale significativo e non compromette la connessione delle aree verdi interne e periurbane
3.c.6	non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	coerente: non si sono previsioni in tal senso
3.c.7	gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;	non pertinente

	- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto	
3.c.8	gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale; gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli	non pertinente
3.c.9	gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; - 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	non pertinente
3.c.10	non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei	non pertinente

	volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	
3.c.11	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate	non pertinente
3.c.12	i nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento	non pertinente
3.c.13	i nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	non pertinente
3.c.14	nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente	non pertinente
Elementi della percezione		
4.c.1	gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con visuali panoramiche di rilievo né alterano elementi significativi del paesaggio
4.c.2	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	non pertinente
4.c.3	non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico	non pertinente
4.c.4	non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina alla città storica	non pertinente

	fortificata, caratterizzata da basso inquinamento luminoso	
--	--	--

Completamento della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana – tratto nord (AE2.04) Verde pubblico a Montarioso, zona Rinfusola (AE2.05) Riqualficazione e integrazione alla viabilità principale a Montarioso, via della Rinfusola (AT2.02) Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale a Montarioso (AT2.03)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo “Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni” (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b)		
Struttura idrogeomorfologica		
1.c.1	divieto di edificazione e di alterazione morfologica delle doline o delle componenti del carsismo superficiale (campi carreggiati, etc.)	non pertinente
1.c.2	esclusione delle previsioni che possano determinare inquinamenti superficiali e/o atmosferici in presenza di acquiferi di natura carsica ad alta vulnerabilità e strategici per l'approvvigionamento idropotabile	non pertinente
1.c.3	individuazione, in riferimento alla tutela di cui al comma precedente, di un'adeguata area di rispetto relativa agli acquiferi strategici	non pertinente
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati	non pertinente
Struttura ecosistemica/ambientale		
2.c.1	gli interventi in ambito agricolo devono garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra i diversi usi del suolo	coerente: il parcheggio a Basciano occupa uno spazio marginale di fatto già sottratto all'uso agricolo
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)	coerente: il completamento della viabilità, al margine dell'area urbana, non interferisce con l'infrastrutturazione ecologica
2.c.3	gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati)	non pertinente
2.c.4	non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia; eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde; detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti	non pertinente
2.c.5	non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di artificialità e di impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di	non pertinente

	pertinenza fluviale	
2.c.6	non sono ammessi interventi in grado di alterare gli attuali assetti idrografici, naturalistici e paesaggistici di Pian del Lago	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico dei nuclei/aggregati, e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che: - 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 i valori espressi dall'edilizia locale; - 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 sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i 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 strutturali 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; - siano conservati i valori identitari dello 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	coerente: l'area di parcheggio a servizio di Basciano non interferisce con il complesso di matrice storica ed è previsto il mantenimento di superfici permeabili con alberature di filtro e ambientazione

	all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare	
3.c.2	per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica	non pertinente
3.c.3	per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	non pertinente
3.c.4	gli interventi dovranno garantire il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento	non pertinente
3.c.5	gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - 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	coerente: l'intervento di nuova edificazione si inserisce nel contesto paesaggistico senza alterarne le caratteristiche costitutive e non interferisce con visuali panoramiche

	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	
3.c.6	non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	coerente: non ci sono previsioni in tal senso
3.c.7	gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia	non pertinente
3.c.8	gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che: - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno	non pertinente

	ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico; - nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale l'introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia	
3.c.9	gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale; gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);	non pertinente

	- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli	
3.c.10	gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto	non pertinente
3.c.11	non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	non pertinente
3.c.12	i nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi e cantine) siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento; - nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente	non pertinente
3.c.13	i nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che	non pertinente

	assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	
3.c.14	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate	non pertinente
Elementi della percezione		
4.c.1	gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le visuali panoramiche né alterano gli elementi significativi del paesaggio; l'intervento di riqualificazione della struttura ricettiva rimasta incompiuta è finalizzato a migliorare l'inserimento paesaggistico dei nuovi volumi, eliminando l'attuale condizione di degrado
4.c.2	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	non pertinente
4.c.3	non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico	non pertinente
4.c.4	nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto	non pertinente
4.c.5	dovrà essere salvaguardato l'alto valore iconografico dell'intorno del nucleo fortificato di Monteriggioni	non pertinente
4.c.6	non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina alla città storica fortificata, caratterizzata da basso inquinamento luminoso	non pertinente