

La Colonna (area urbana)

Alla Colonna il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- un nuovo parcheggio pubblico (OP4.01);
- un modesto ampliamento della struttura per attività di somministrazione (AT4.01);
- una nuova edificazione residenziale di completamento (AT4.06).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024

Estratti dal Piano Operativo

Art. 106 Opere pubbliche

(...)

16. Nuovo parcheggio alla Colonna (OP4.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio quale dotazione integrativa di supporto ai servizi e alle attività presenti in località la Colonna.

Area di intervento (ST): 785 mq.

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);

ambito di pertinenza dei centri storici;

fascia di tutela della Via Francigena;

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

Art. 128 Integrazione della struttura per attività di somministrazione alla Colonna (AT4.01)

1. Il progetto prevede l'ampliamento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 840 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 110 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 1

Indice di Copertura massimo: –

opere ed attrezzature pubbliche: –

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. 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);

ambito di pertinenza dei centri storici;

fascia di tutela della Via Francigena;

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

5. Disposizioni specifiche:

L'ampliamento sarà realizzato giustappponendo all'edificio esistente un nuovo manufatto che si dovrà configurare come una struttura reversibile, prevalentemente vetrata e ad un solo livello, privilegiando materiali e tecnologie contemporanei, non emulativi delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale.

La struttura, pur occupando parte della sede stradale, non dovrà occludere la percezione dell'itinerario della Via Francigena che per un tratto qui interessa il vecchio tracciato della Strada Provinciale Colligiana.

È ammessa la monetizzazione delle dotazioni richieste per i parcheggi pertinenziali.

Art. 132 bis Completamento residenziale alla Colonna (AT4.06)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.270 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 140 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico e spazio di manovra per almeno 75 mq. (con minimo 3 posti auto).

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);

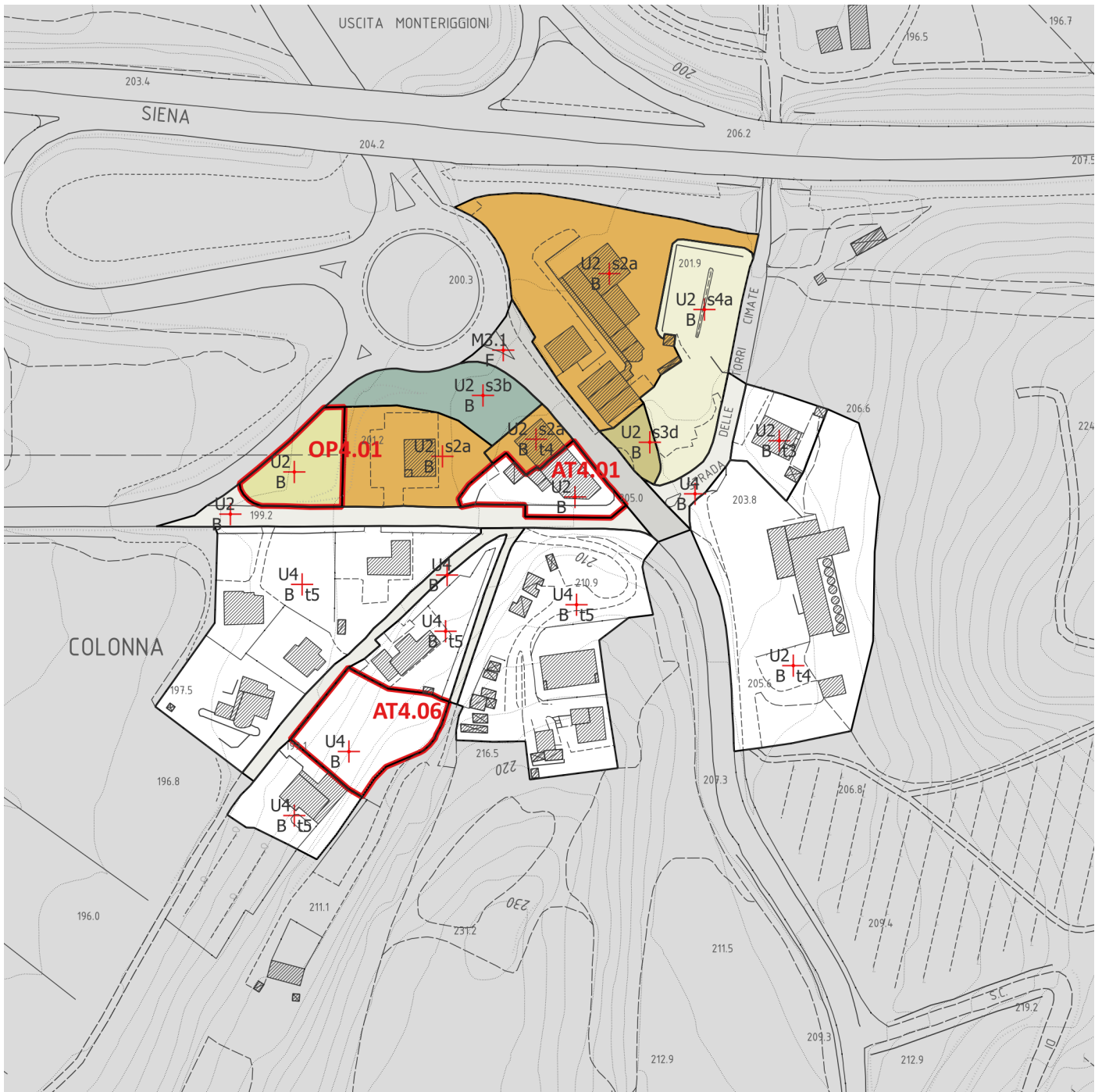
ambito di pertinenza dei centri storici;

fascia di tutela della Via Francigena;

5. Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà valorizzare la conformazione orografica del terreno con un'opportuna utilizzazione di volumi seminterrati, limitando il rimodellamento.

Gli spazi carrabili pubblici saranno individuati lungo strada, con una struttura di contenimento del terreno di altezza non superiore a 1,50 ml.



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

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

territori contermini ai laghi (comma 1 lett. b)

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

114

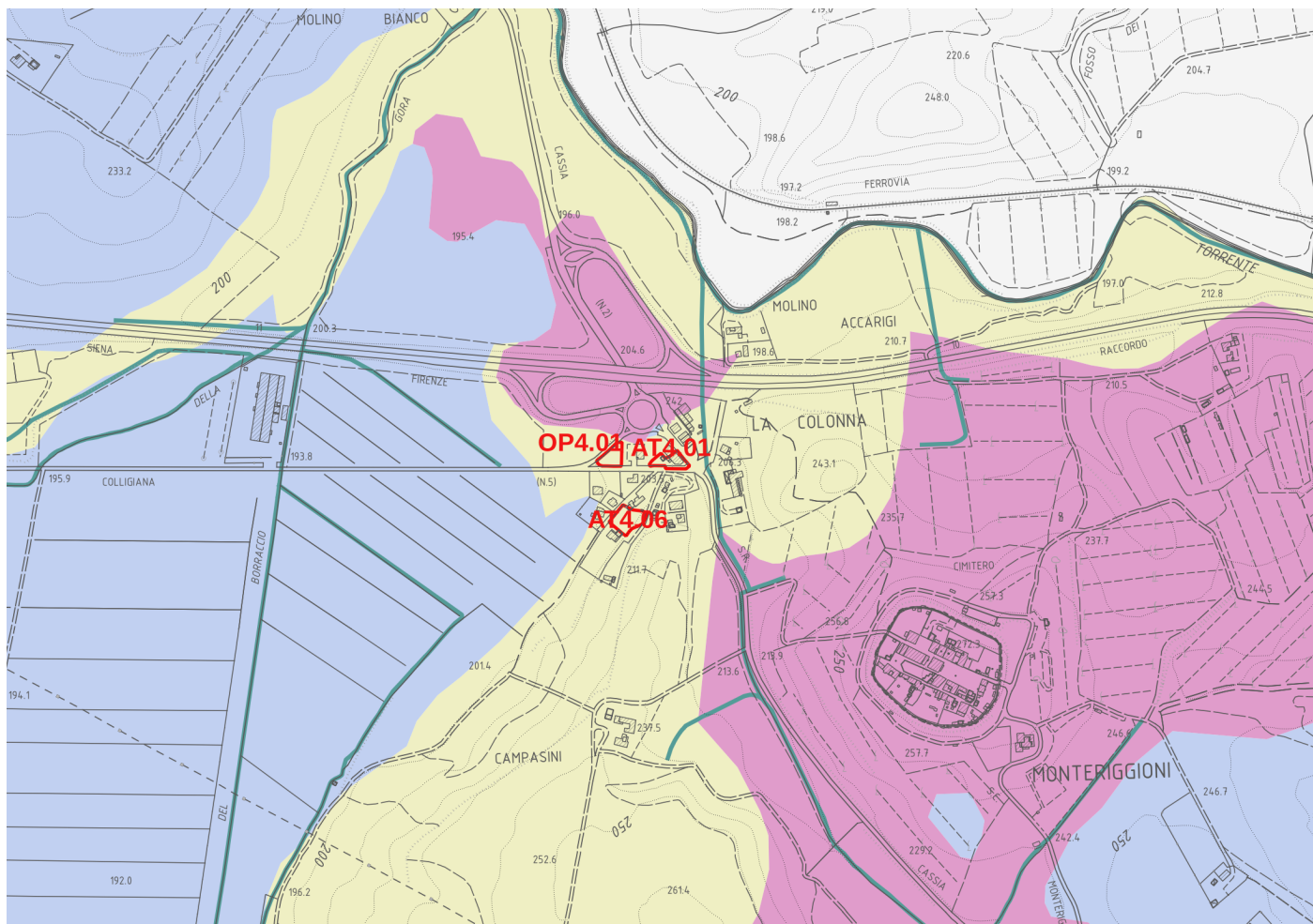
territori coperti da foreste e boschi (comma 1 lett. g)

Page 10

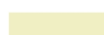
1 / 4

- 1 / 5

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



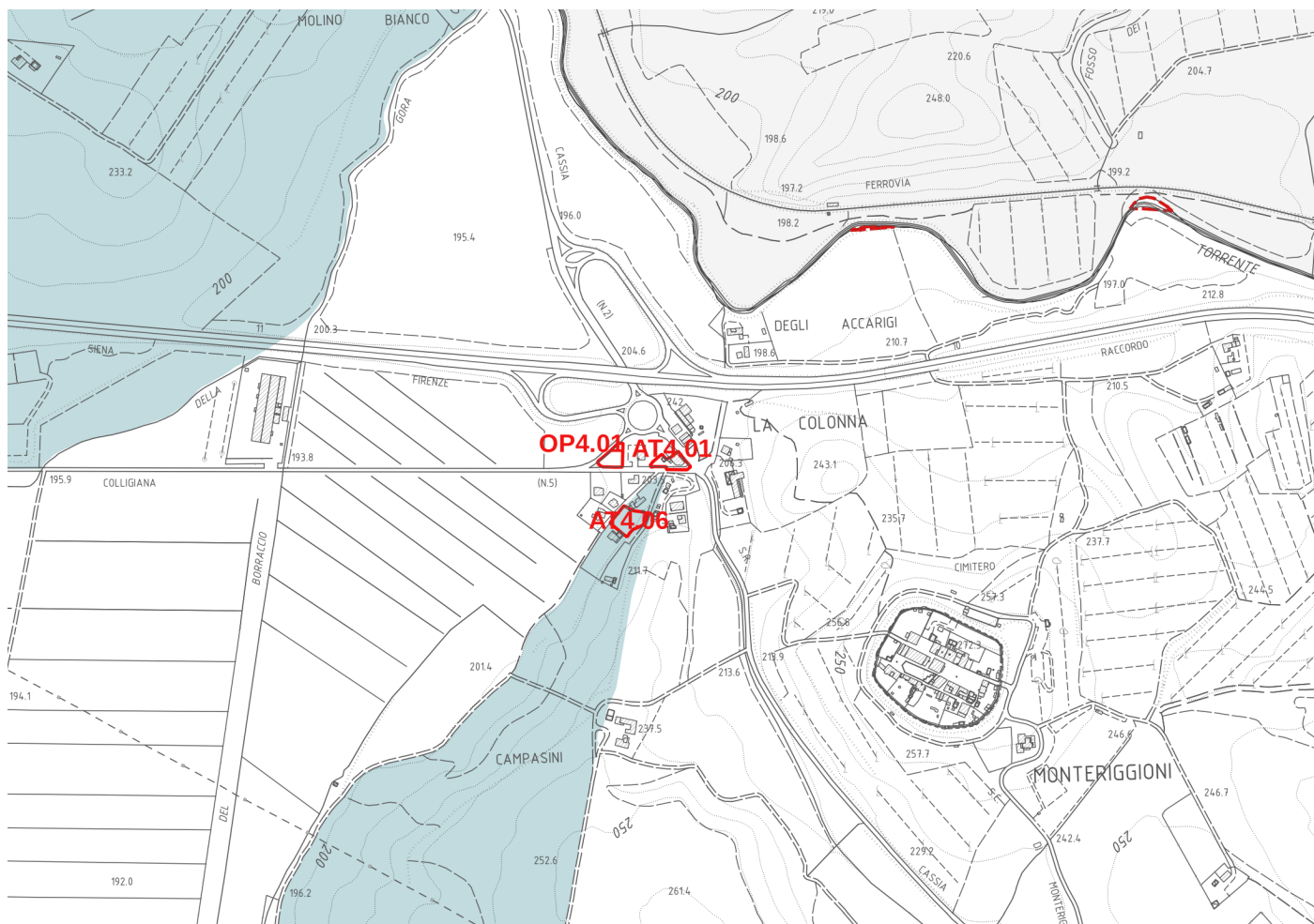
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

	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 **OP4.01** prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso nel terreno accanto all'ufficio postale, lungo la strada, ora declassata, interna al centro abitato. Il terreno, di proprietà pubblica, è in condizioni di abbandono.



L'intervento **AT4.01** prevede invece la realizzazione di una struttura in ampliamento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande presente alla Colonna. La nuova struttura andrà a sostituire il manufatto temporaneo già installato per alcuni periodi e sarà comunque costituita da uno spazio coperto e chiuso a un solo livello con caratteristiche di facile removibilità, nettamente distinto dal fabbricato principale, di matrice storica; pur occupando parte della sede stradale, non dovrà occludere la percezione dell'itinerario della Via Francigena che per un tratto qui interessa proprio il vecchio tracciato della Strada Provinciale Colligiana.



L'intervento **AT4.06** infine consiste in una nuova edificazione a destinazione residenziale a completamento del tessuto urbano recente della Colonna, riproponendone le caratteristiche tipologiche (edificio isolato su lotto).

La soluzione progettuale dovrà essere studiata in rapporto alla conformazione orografica del terreno, in pendio, e individuare spazi di manovra e di parcheggio utili a migliorare l'uso carrabile della viabilità di accesso, a servizio comunque di soli 5-6 alloggi.



Abbadia Isola (area urbana)

A Abbadia Isola il Piano Operativo prevede solo l'intervento per la realizzazione di una nuova struttura per servizi sociali e ricreativi (OP4.02).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024

Estratti dal Piano Operativo

Art. 106 Opere pubbliche

(...)

6. Nuova struttura per servizi sociali e ricreativi a Abbadia Isola (OP4.02)

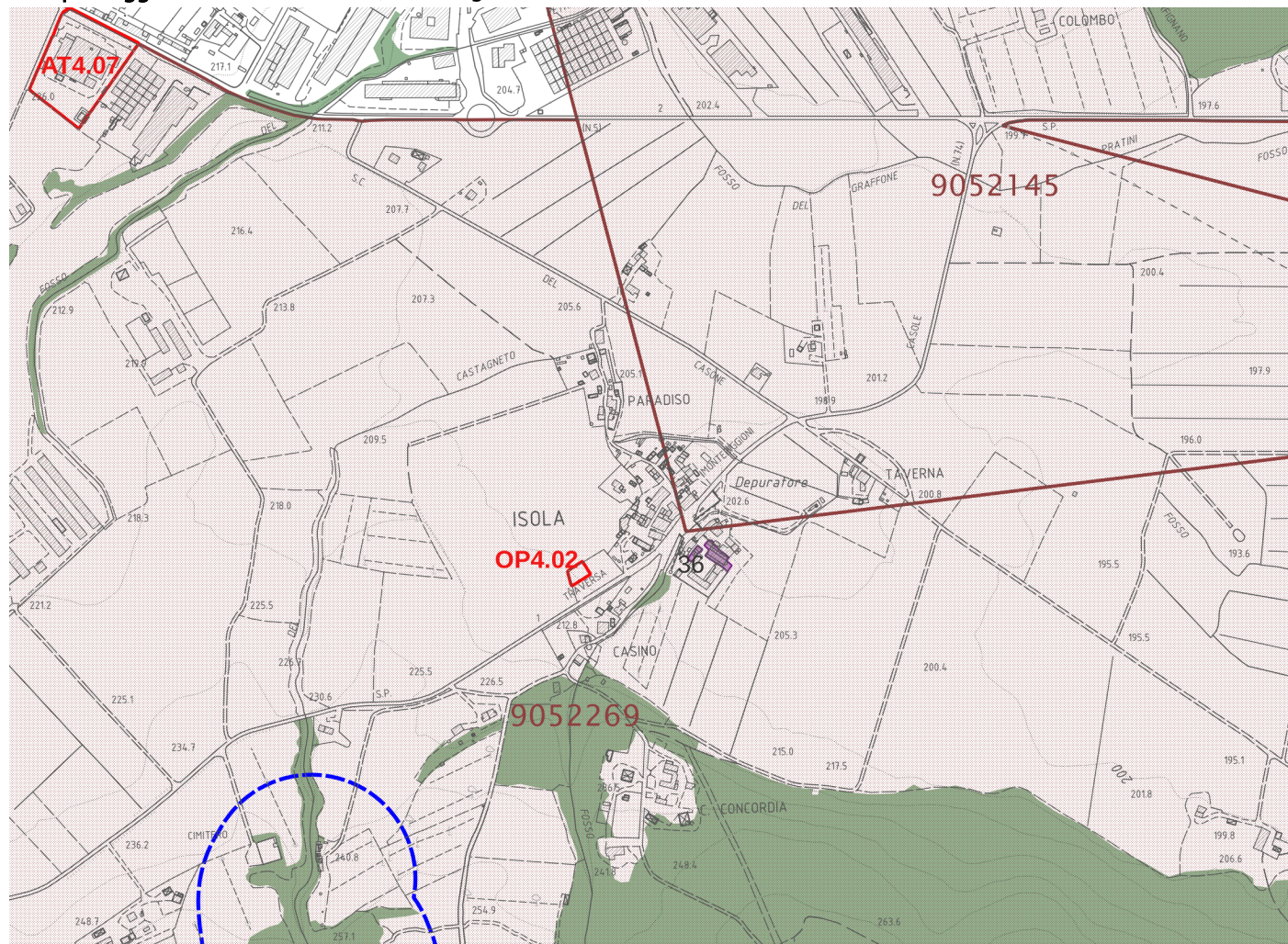
Il progetto prevede l'installazione di una struttura con destinazione sociale e ricreativa quale dotazione integrativa di supporto della frazione di Abbadia a Isola, per una Superficie Edificabile massima di 100 mq. Il nuovo manufatto si dovrà configurare come una struttura reversibile, leggera, ad un solo livello, privilegiando materiali e tecnologie contemporanei, non emulativi delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale.

Area di intervento (ST): 640 mq.

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);

fascia di tutela della Via Francigena.

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 "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

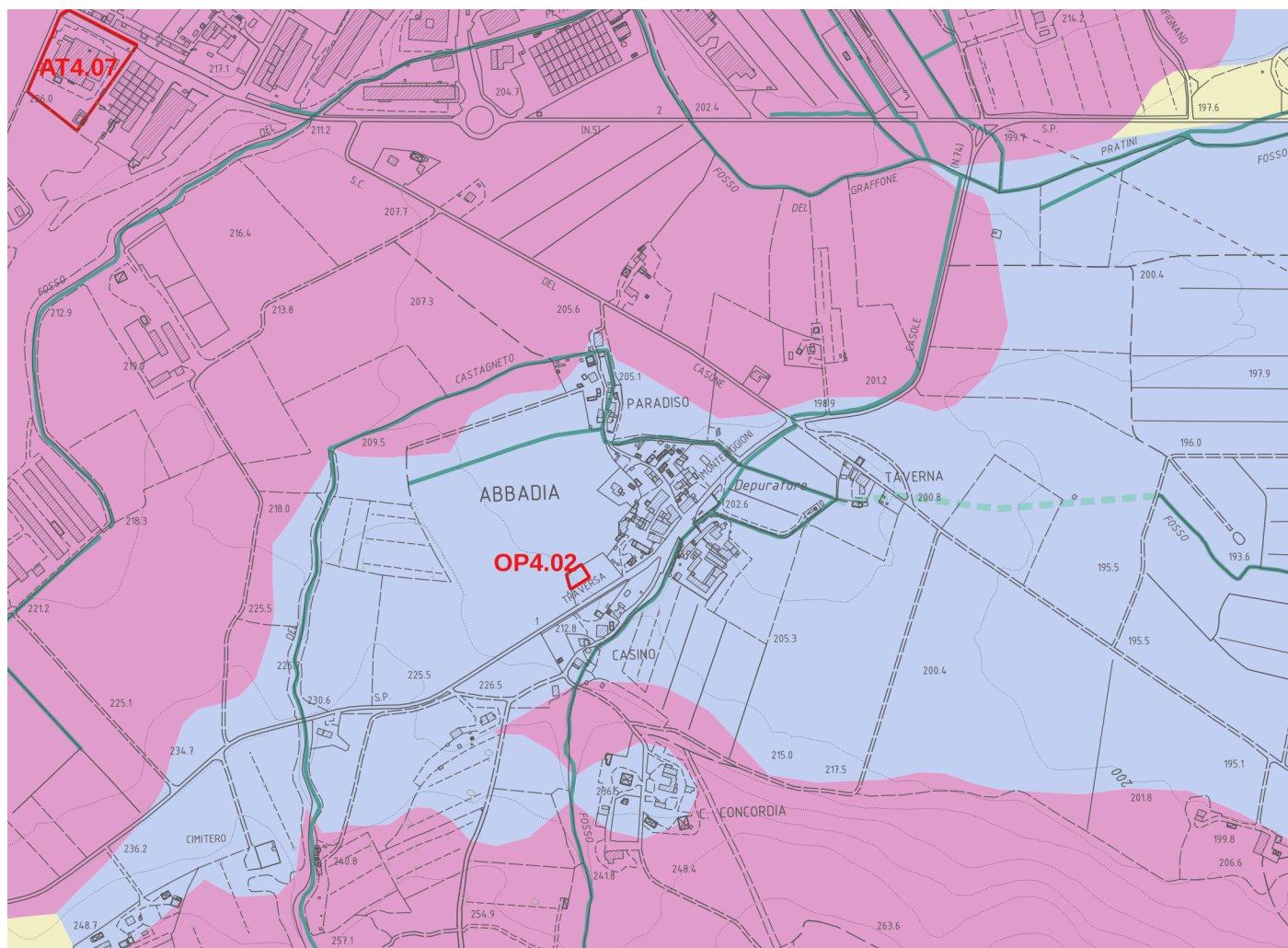


Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004

[illegible]

- 1 / 13

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



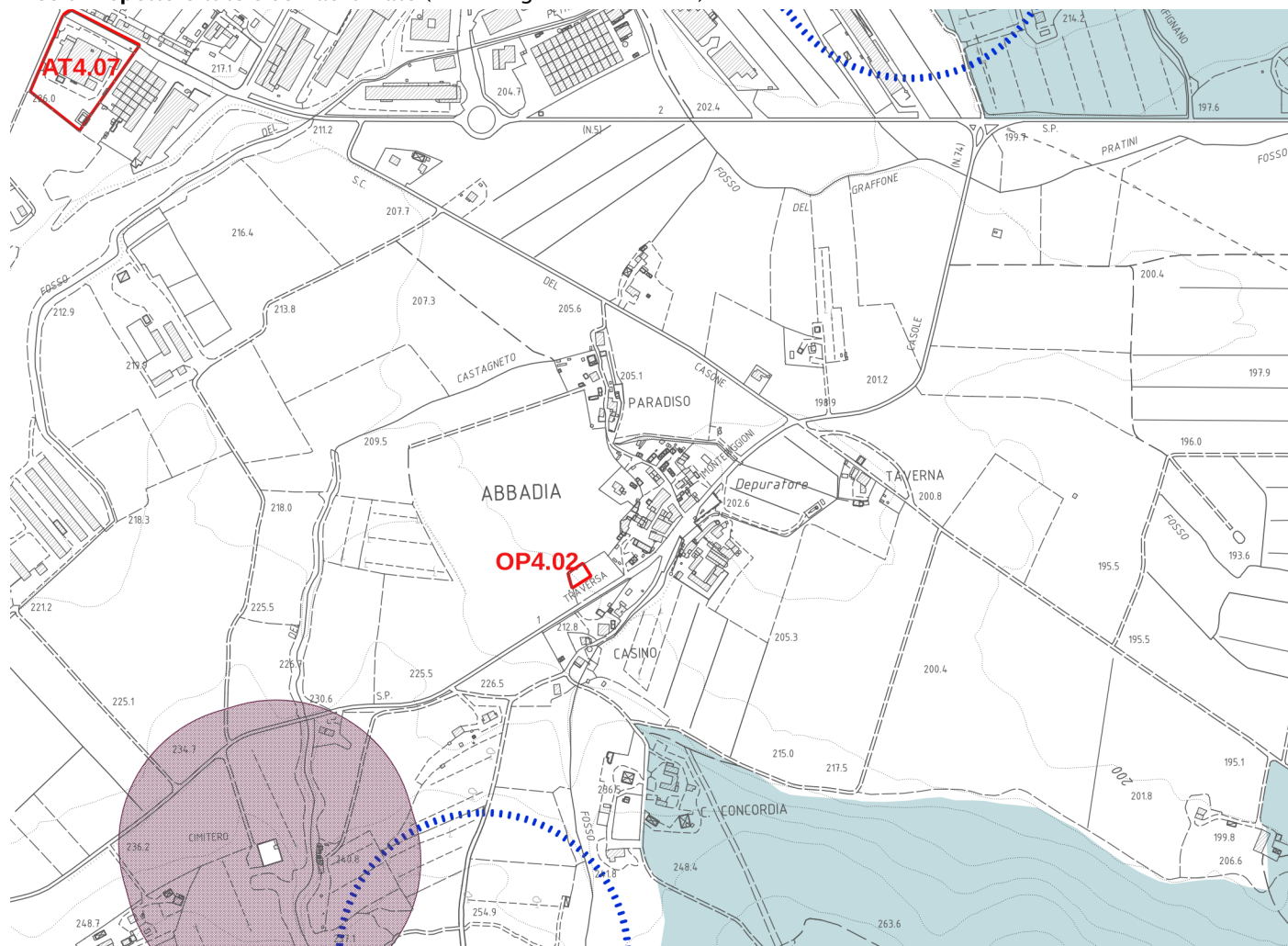
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

	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 **OP4.02** prevede di attrezzare una parte dell'ampia area di parcheggio posta all'esterno del centro storico di Abbadia con una struttura per attività sociali e ricreative, anche in questo caso proponendo una soluzione permanente rispetto ai manufatti temporanei installati in questi anni.

L'intervento risulta opportuno anche per qualificare meglio uno spazio attualmente poco utilizzato e mantenuto, in modo da valorizzare ancor di più il contesto paesaggistico circostante.



Strove (area urbana)

A Strove il Piano Operativo prevede solo la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso (AE4.01).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024

Estratti dal Piano Operativo

Art. 105 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

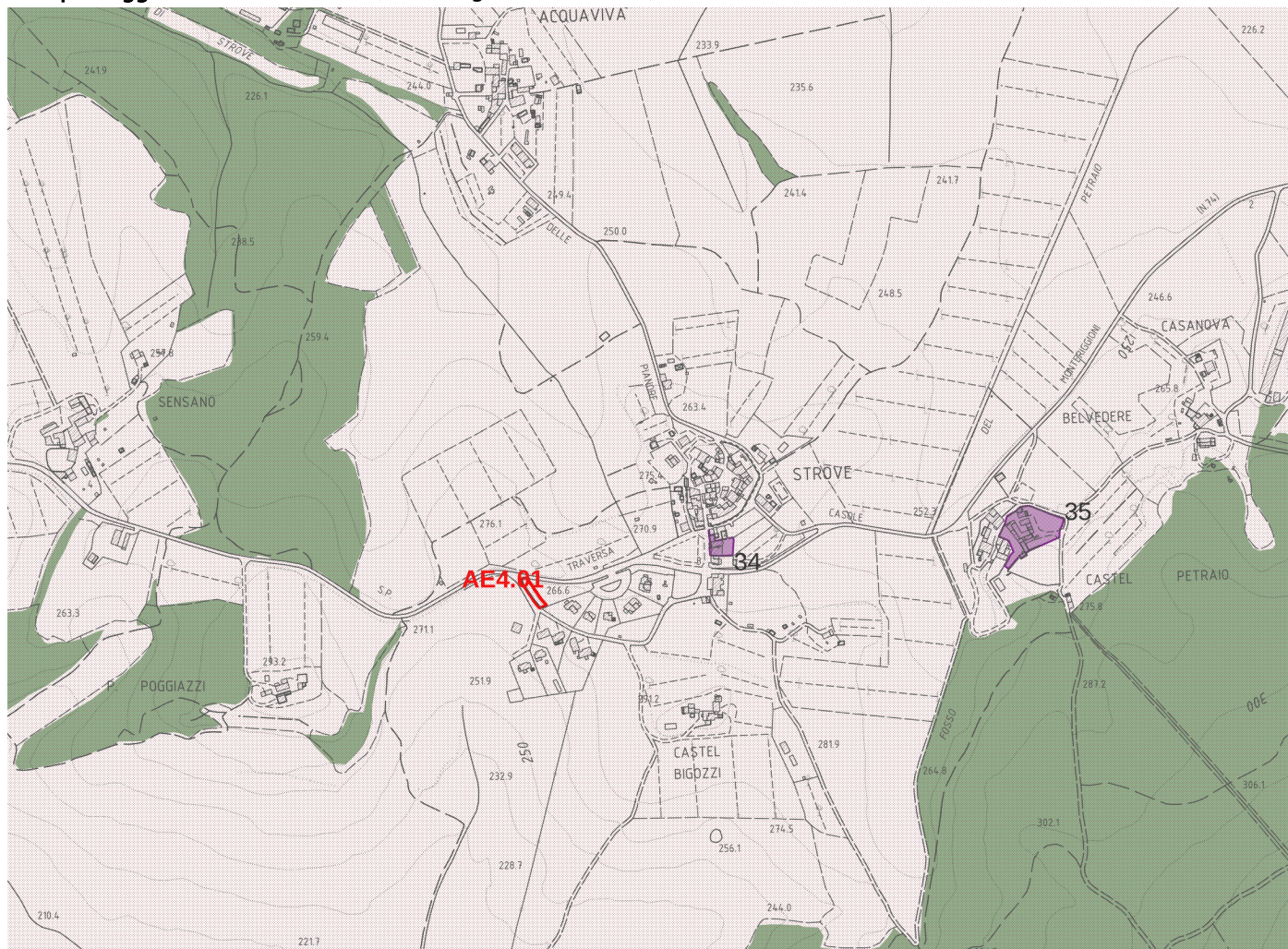
7. Parceggio a Strove (AE4.01)

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

Area di intervento (ST): 490 mq.; riferimenti catastali: foglio 9, particella 194 (in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976).

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 "Fontebecci" in comune di Monteriggioni

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

ID 9052269 - Zona del versante ovest della Montagna 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)



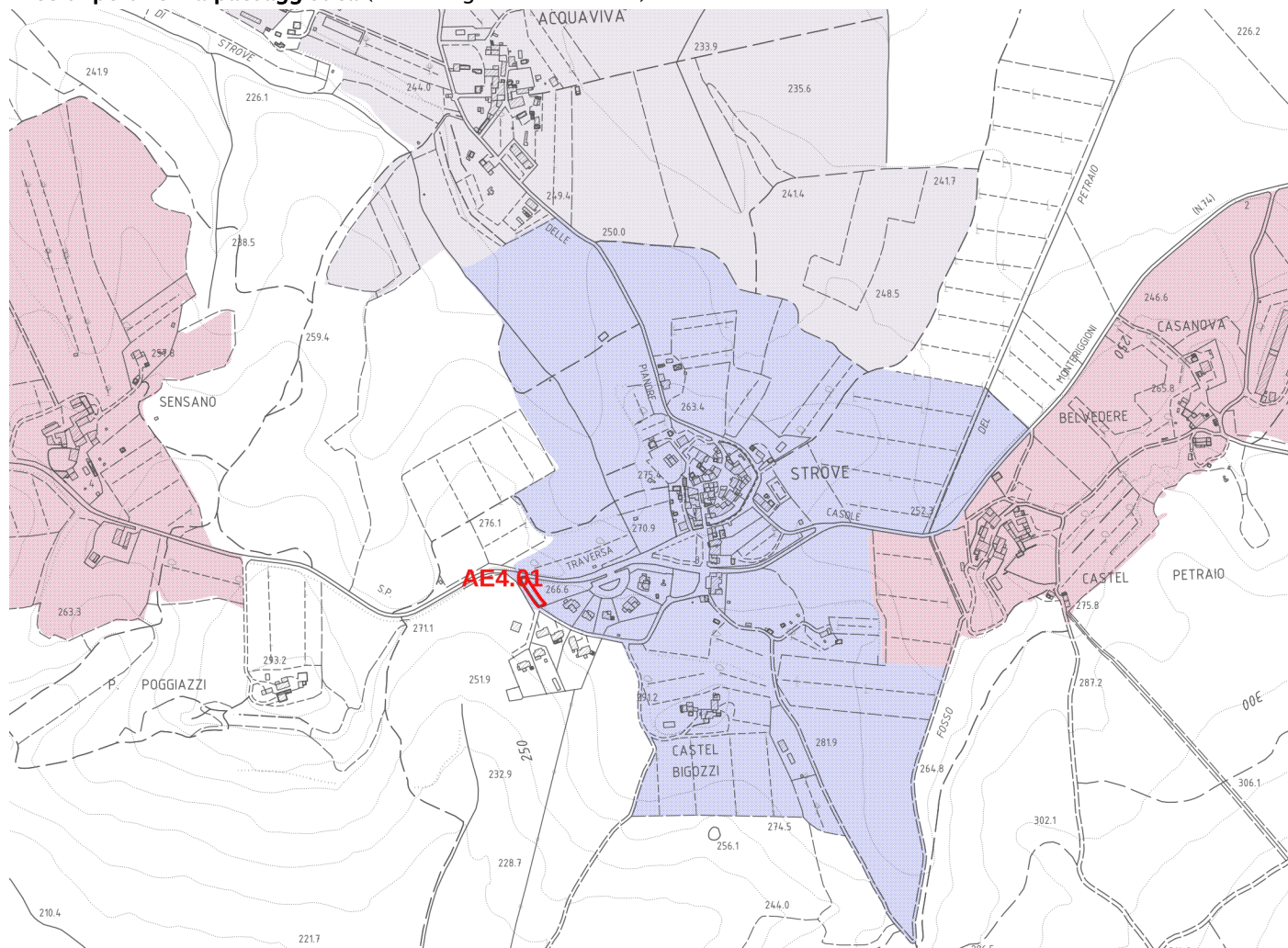
territori coperti da foreste e boschi (comma 1 lett. g)

Beni culturali



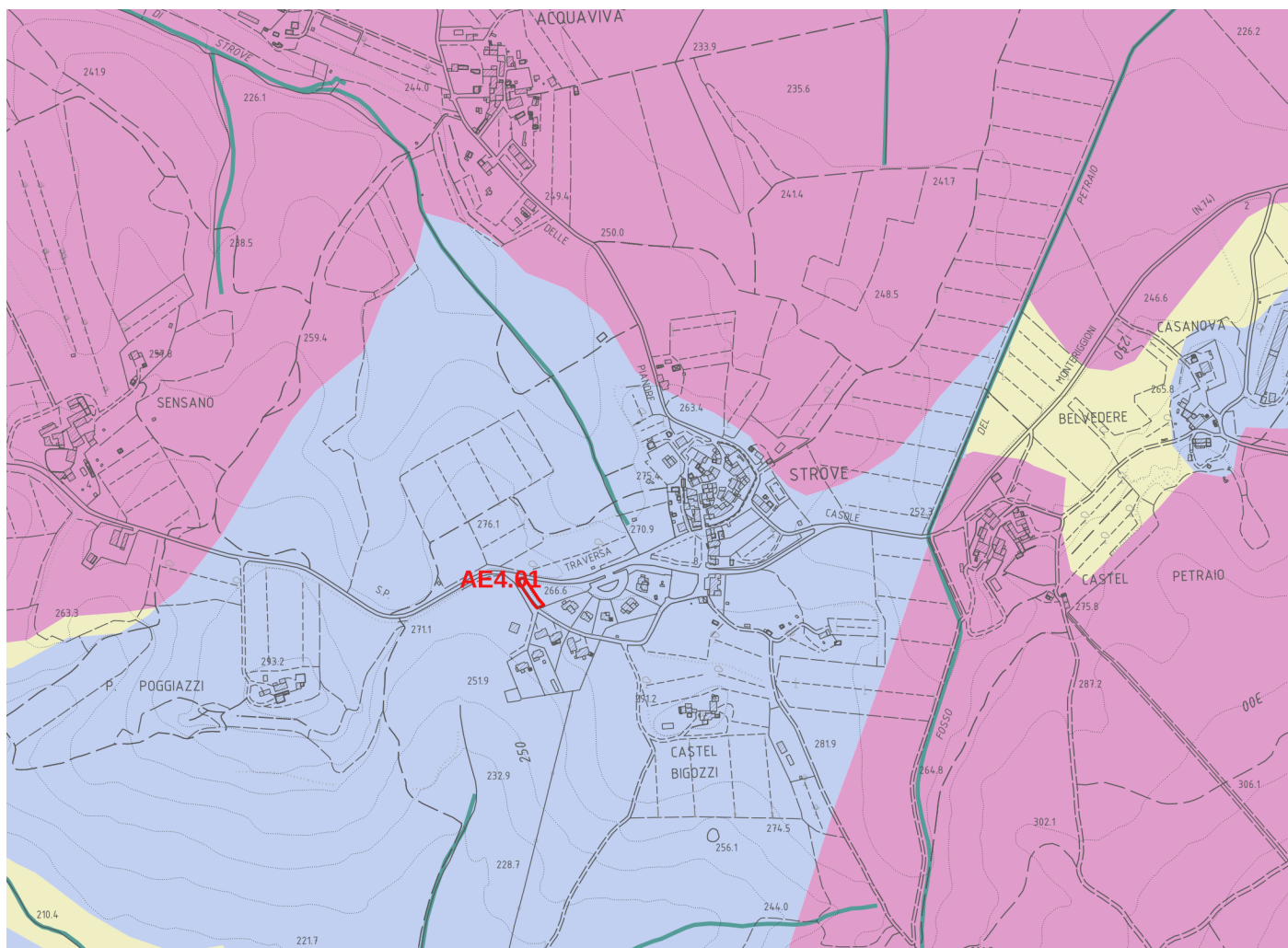
Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004

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)



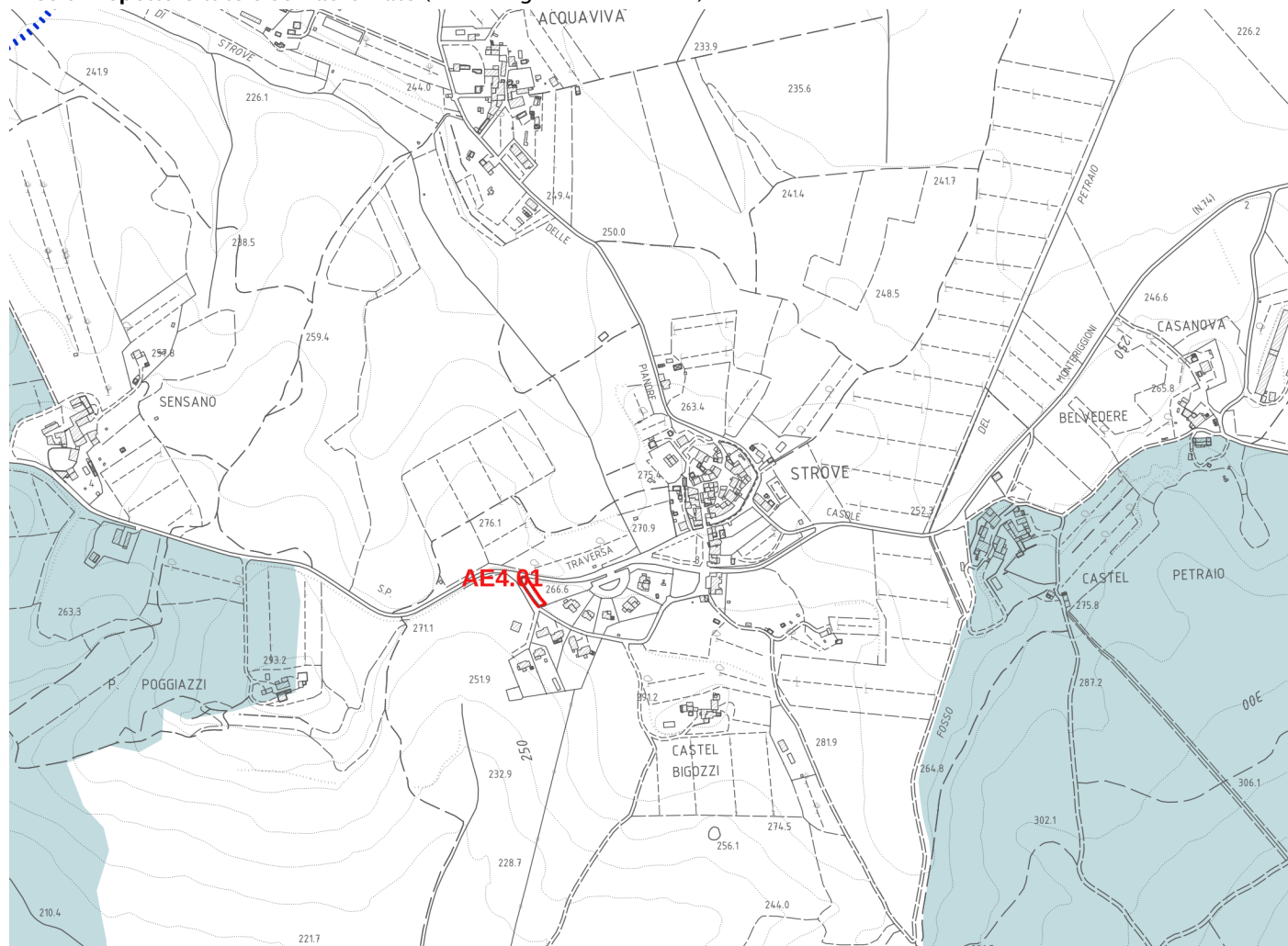
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

	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 **AE4.01** prevede la realizzazione di un piccolo parcheggio a raso a servizio del tessuto recente di Strove. Si tratta di pratica di ricavare alcuni posti auto a bordo strada, risistemando la scarpata di margine all'area verde che separa l'insediamento residenziale dalla Strada Provinciale.



Pian del Casone (area urbana)

Nella zona specialistica di Pian del Casone il Piano Operativo prevede un intervento di nuova edificazione di completamento (AT4.02) e l'ampliamento di alcuni stabilimenti produttivi (AT4.03, AT4.07 e AT4.08)



individuazione degli interventi su ortofoto 2024



individuazione degli interventi su ortofoto 2024

Estratti dal Piano Operativo

Art. 129 Completamento produttivo a Pian del Casone (AT4.02)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto a completamento dell'insediamento produttivo esistente.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 9.080 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 4.500 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 50%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 900 mq. (minimo 36 posti auto).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte marginale interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).
5. Disposizioni specifiche:
 - 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; dovrà in ogni caso essere tutelata la vegetazione boschiva posta ai margini ovest e nord.

Art. 130 Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian del Casone (AT4.03)

1. Il progetto prevede l'edificazione di nuovi volumi in aggiunta allo stabilimento esistente.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 22.145 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 5.600 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 60%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - opere pubbliche a supporto della zona produttiva di Pian del Casone che saranno stabilite dalla convenzione.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - in parte marginale, zona di rispetto dei pozzi (D.lgs. 152/2006).
5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi saranno realizzati nella parte ovest, in coerenza e continuità con l'impianto esistente, mantenendo la fascia inedificata lungo la Strada di Gabbrice; dovrà in ogni caso essere esclusa l'interferenza con l'area compresa nella zona di rispetto dei pozzi a est.

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Art. 132 ter Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian del Casone sud, S.P. n. 5 Colligiana (AT4.07)

1. Il progetto prevede l'edificazione di nuovi volumi in aggiunta allo stabilimento esistente.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 14.650 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 3.200 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - opere pubbliche a supporto di viabilità e percorsi di uso pubblico che saranno stabilite dalla convenzione.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:
 - I nuovi volumi saranno realizzati nella parte sud, in coerenza e continuità con l'impianto esistente.
 - I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

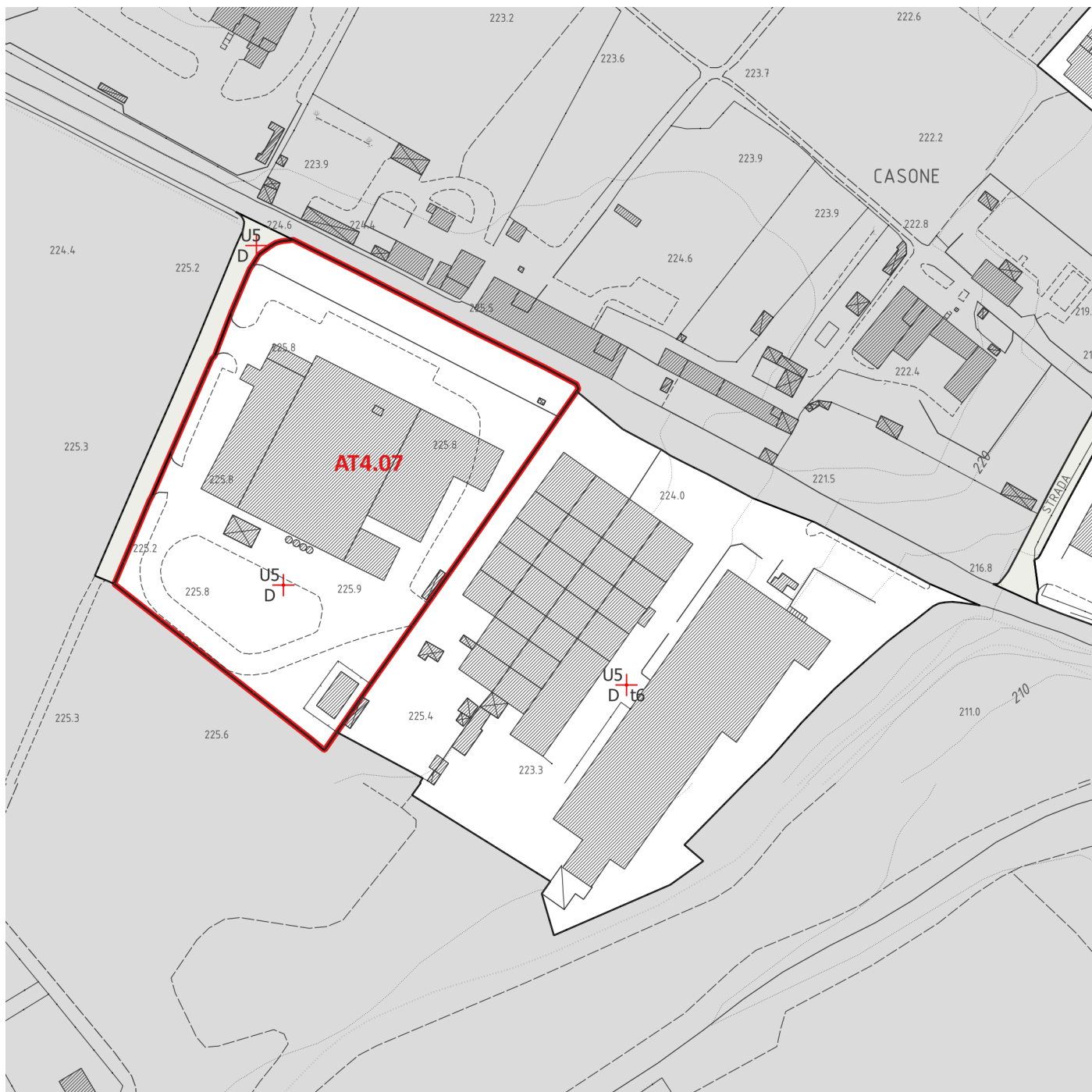
Art. 132 quater Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian del Casone nord, S.P. n. 5 Colligiana (AT4.08)

1. Il progetto prevede l'edificazione di nuovi volumi in aggiunta allo stabilimento esistente.
 2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 10.810 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 2.500 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 55%
- opere ed attrezzature pubbliche:
- opere pubbliche a supporto della viabilità che saranno specificate dalla convenzione; tali opere saranno in particolare finalizzate a rendere funzionale e sicuro il sistema degli accessi sulla S.P. 5 (ingressi 1 e 2 alla zona industriale Casone).

5. Disposizioni specifiche:

Il margine ovest e la fascia verde compresa tra la Strada Provinciale e la viabilità interna dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

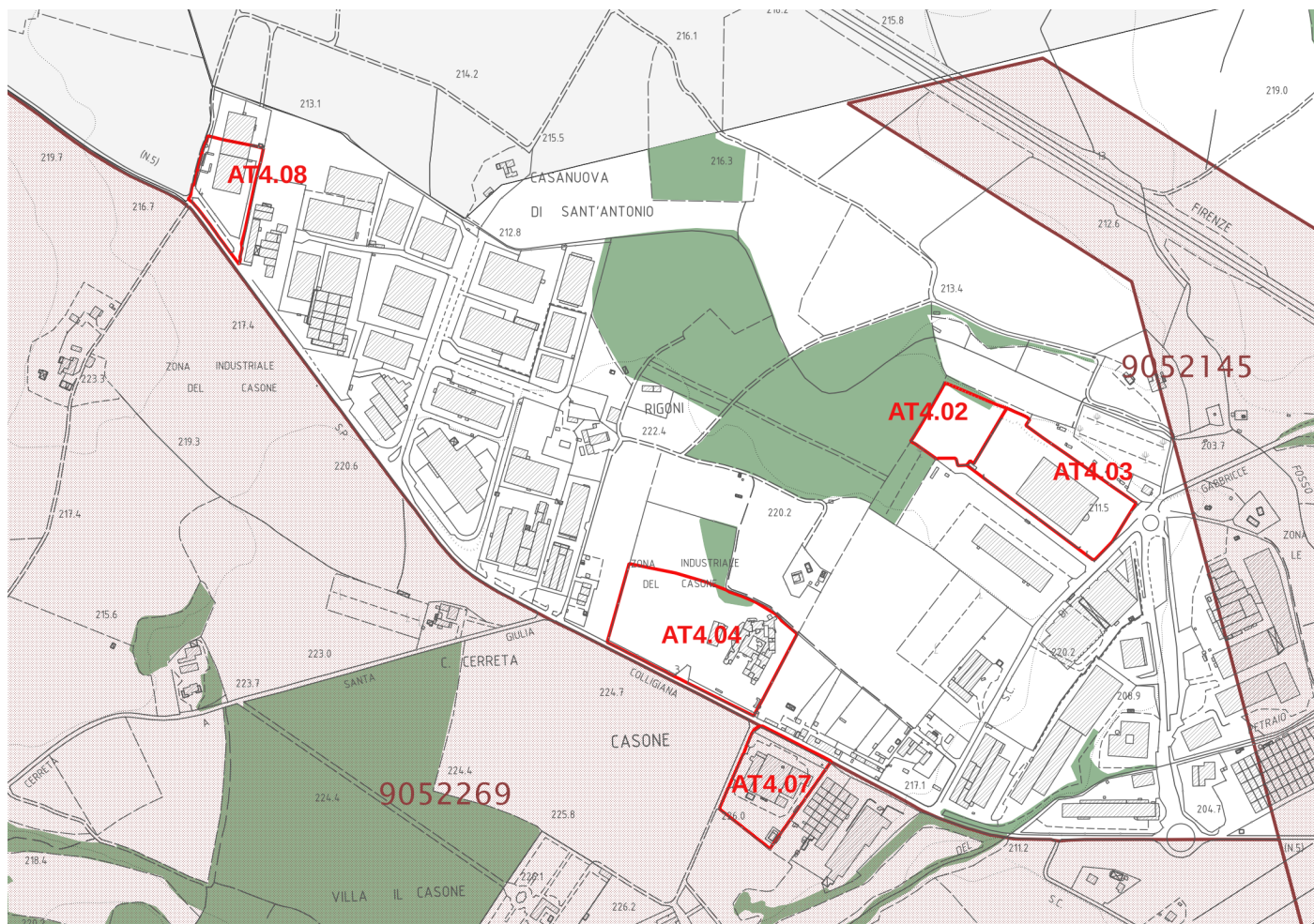




estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)



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 "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)

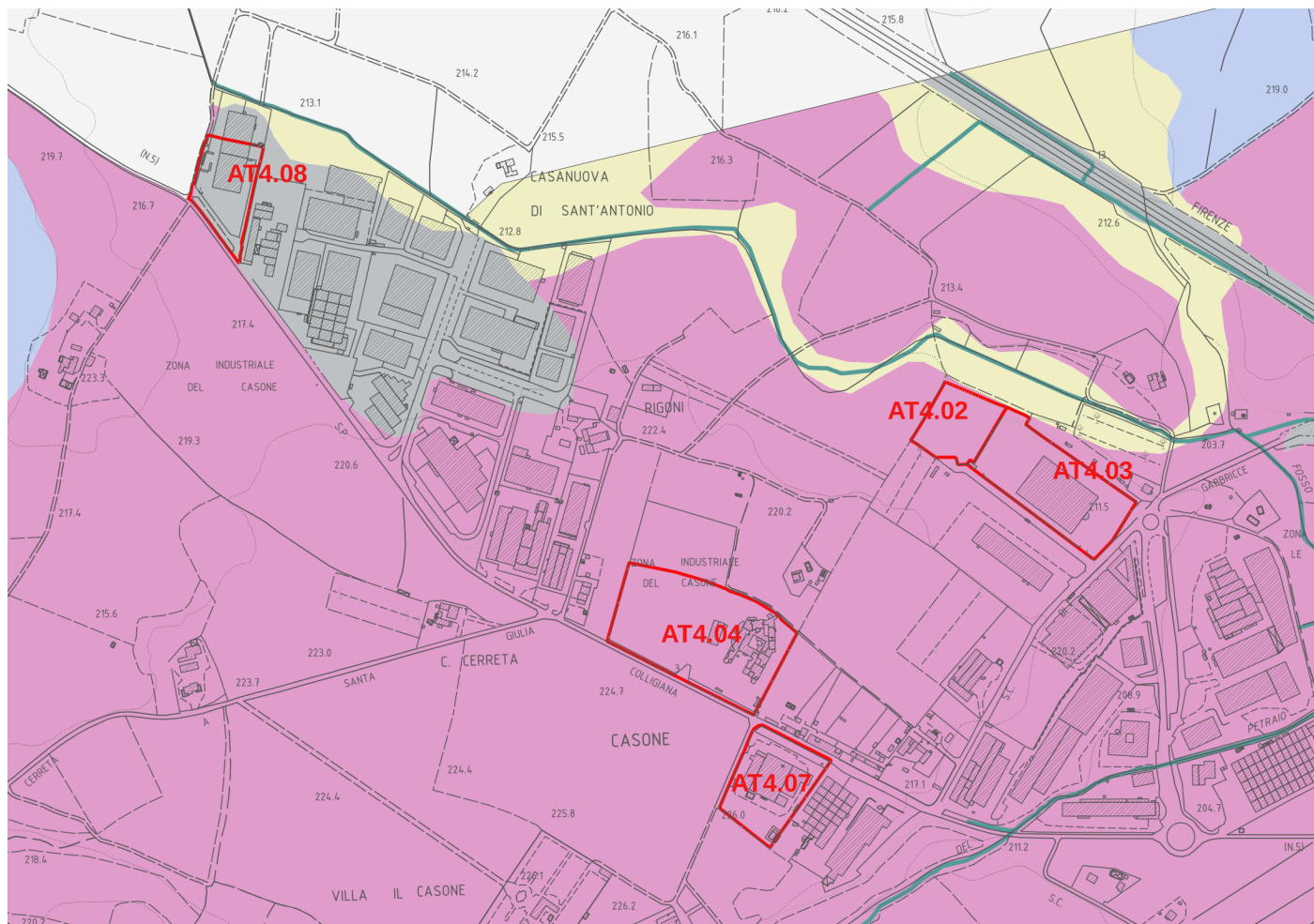
Beni culturali



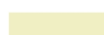
Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004



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



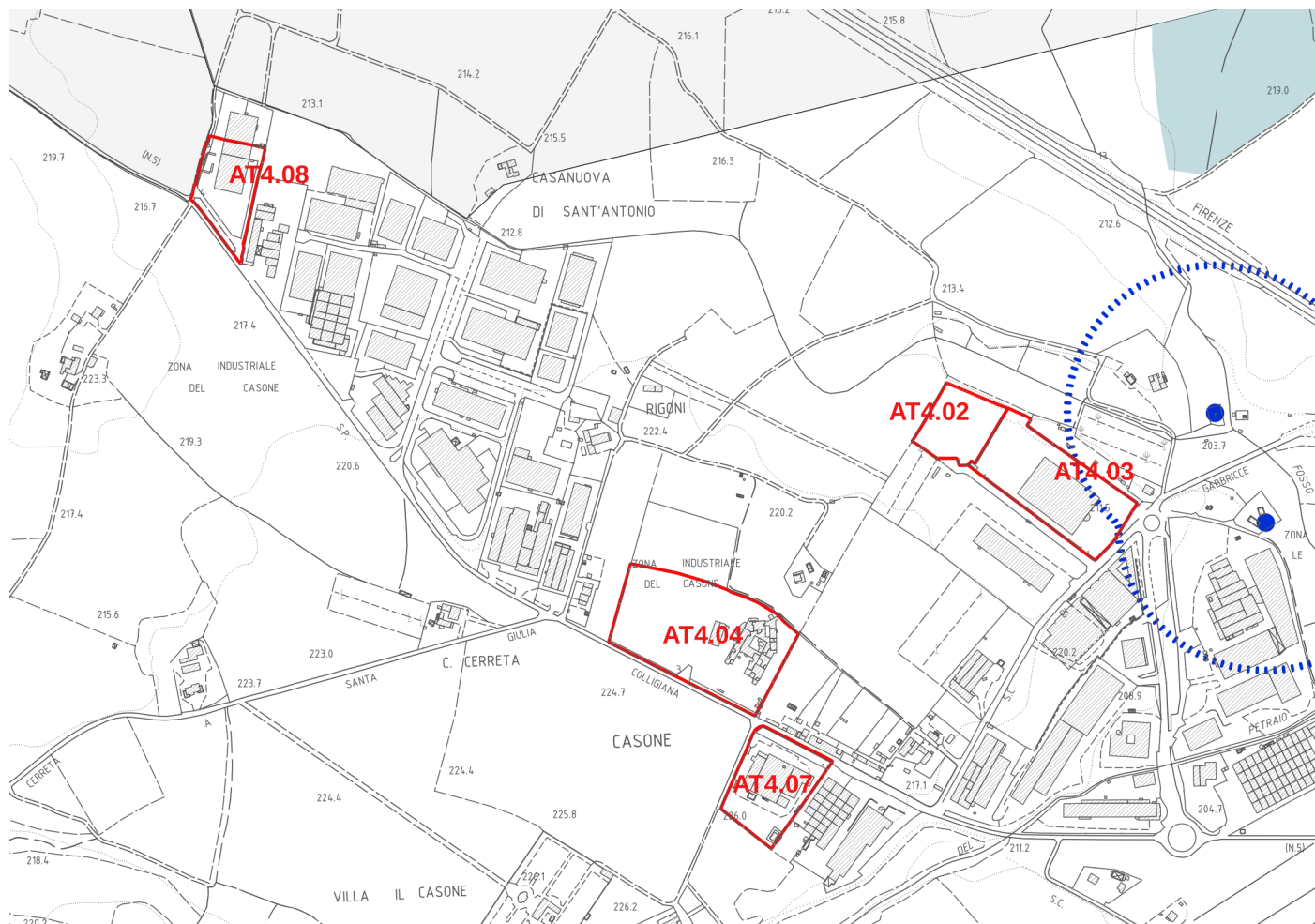
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

	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 **AT4.02** prevede l'edificazione di un nuovo lotto a destinazione industriale/artigianale a chiusura della zona specialistica di Pian del Casone, a nord-est, a definizione del margine urbano.

L'area è un terreno incolto che è già servito dalla viabilità interna alla zona produttiva, che dà accesso all'isola ecologica comunale, posta di fronte al nuovo lotto.

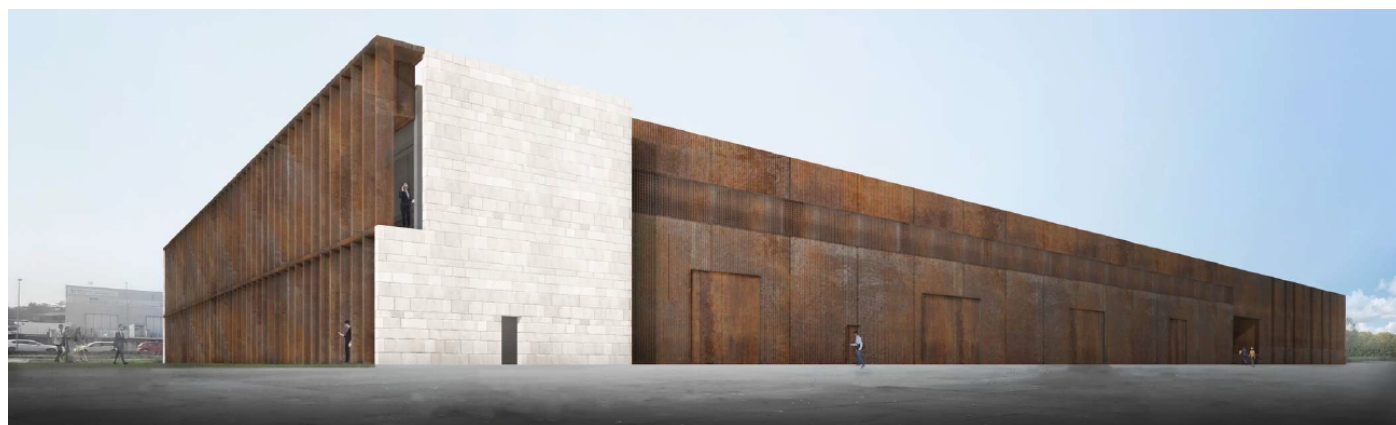
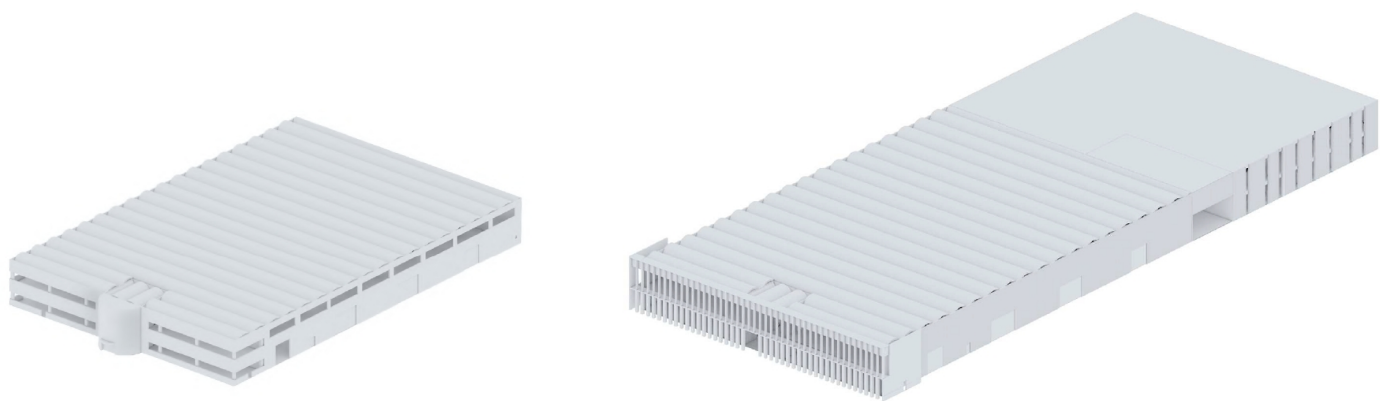


L'intervento **AT4.03** riguarda il lotto adiacente all'area precedente e prevede l'ampliamento di uno stabilimento esistente. L'edificio attuale è a due livelli nella parte che occupa gli uffici e a un solo livello nella parte destinata a produzione e magazzino, assetto che sarà riproposto anche nei volumi in aggiunta, con una complessiva ristrutturazione e restyling degli spazi.





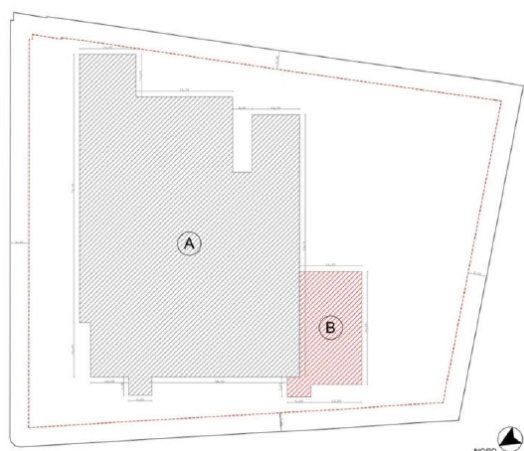
l'edificio esistente oggetto dell'intervento, in alto, e in basso alcune proposte progettuali presentate



L'ampliamento di stabilimenti produttivi già insediati con l'aggiunta di nuovi volumi in continuità con quelli esistenti è previsto anche dall'intervento **AT4.07**, lungo la S.P. 4, sul fronte opposto alla viabilità principale, verso la campagna, con contestuale sistemazione del margine, e dall'intervento **AT4.08**, a nord, al confine con Colle di Val d'Elsa, con la riqualificazione degli spazi tra la strada provinciale e la pertinenza dell'azienda, sia per quanto riguarda la viabilità che per gli spazi aperti a verde.



l'edificio esistente oggetto dell'intervento AT4.07, in alto, e in basso alcune proposte progettuali presentate





lo stabilimento oggetto di ampliamento con l'intervento AT4.08 e gli spazi esterni da riqualificare

area esterna al territorio urbanizzato

All'esterno delle aree urbane nell'UTOE 4 il Piano Operativo prevede il completamento della struttura ricettiva in località Rigoni (AT4.04) e l'ampliamento della struttura ricettiva a Villa San Luigi (AT4.05).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024 (in alto Rigoni, in basso San Luigi)

Art. 131 Completamento della struttura ricettiva in località Rigoni (AT4.04)

- 1 / 39



Art. 132 Ampliamento della struttura ricettiva a Villa San Luigi (AT4.05)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura ricettiva esistente, con l'aggiunta di spazi per nuove camere e per i servizi ai fini di una migliore qualificazione dell'ospitalità.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 43.660 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.010 mq.
 - numero alloggi massimo: -
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: -
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);
 - area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
 - in parte, nella fascia di tutela della Via Francigena;
 - nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi);

in parte, zona di rispetto dei pozzi (D.lgs. 152/2006).

5. Disposizioni specifiche:

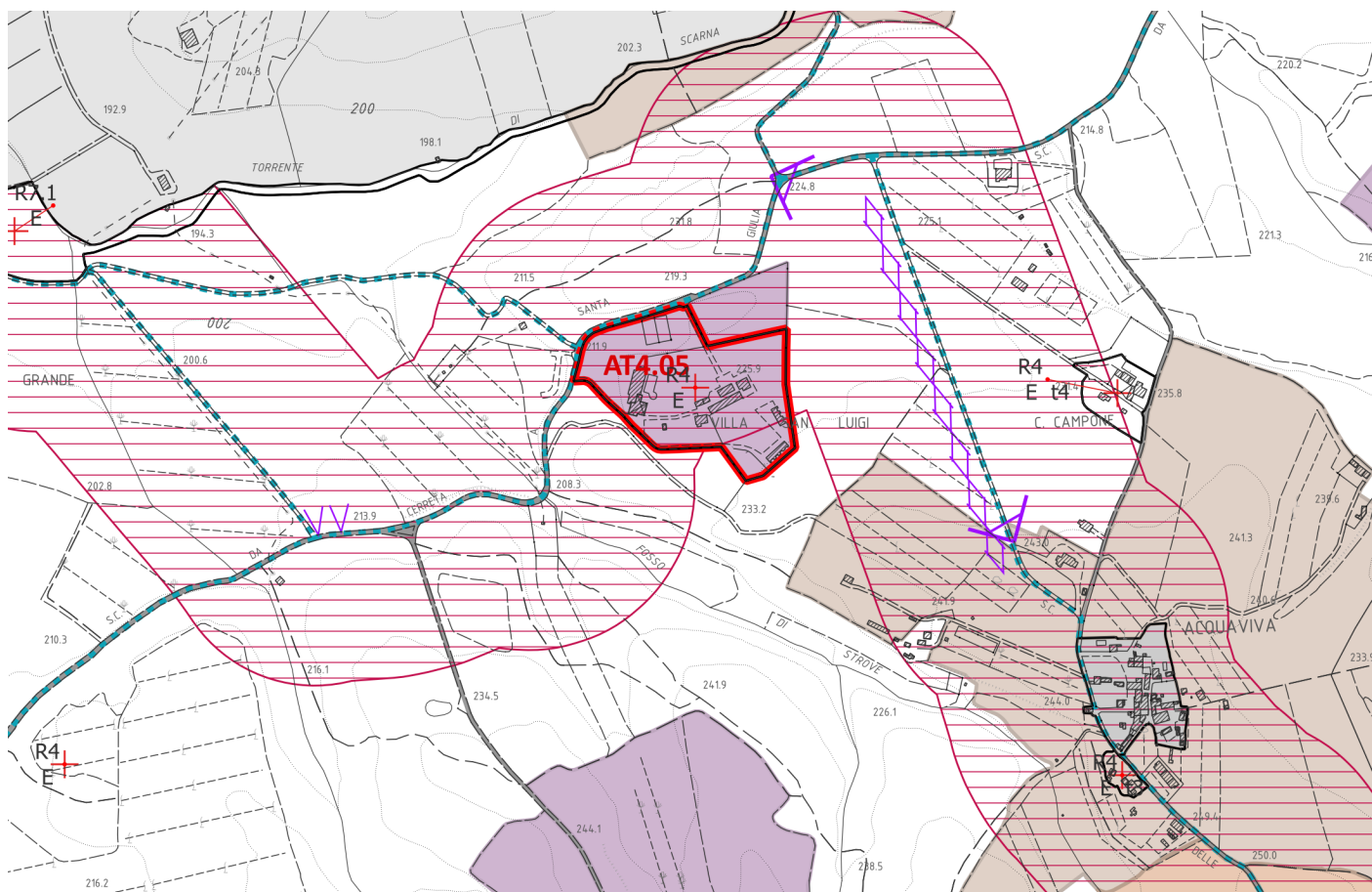
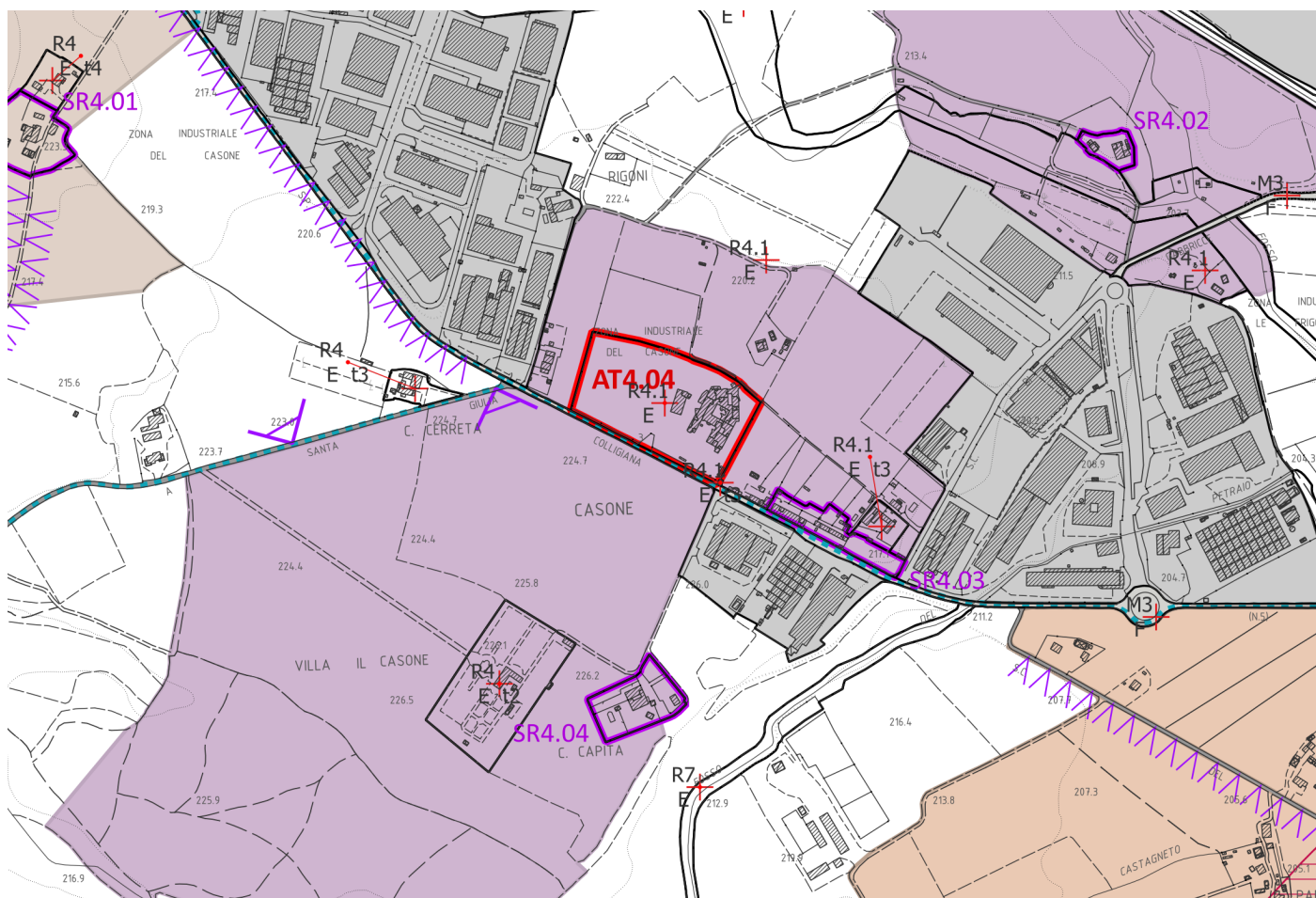
Agli edifici 01, 02, 03, 04 e 05 – di antica formazione – è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 06, 07 e 08 – di costruzione recente – è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Per l'edificio 06, ora adibito a ristorante, è prevista la riconversione a spazi integrativi e complementari quali in particolare spa e centro benessere. Le attività di somministrazione saranno ospitate in un nuovo edificio (per una SE non superiore a 510 mq.) da localizzare in prossimità dell'edificio 06, confermando l'ambito centrale dedicato ai servizi comuni e alle principali attività collettive, costituito da strutture di costruzione recente; è per questo consentito realizzare il nuovo ristorante all'interno della fascia di tutela della Via Francigena, in una posizione (area indicata con la lettera A nello schema seguente) per la quale è comunque verificata la non interferenza con la percezione attualmente fruibile dall'itinerario storico: l'area destinata alla nuova edificazione infatti non è visibile dalla Via Francigena vista la presenza di alberature e vegetazione, né determina impatto o alterazione del complesso antico.

Un ulteriore volume edificato è previsto nella parte sud, ad integrazione delle strutture più specificamente dedicate all'ospitalità, con aggiunta di nuove camere. La nuova edificazione sarà collocata esternamente alla fascia di tutela della Via Francigena (area indicata con la lettera B) e dovrà porsi in continuità con i fabbricati esistenti, riproponendone le principali caratteristiche tipologiche e i materiali.

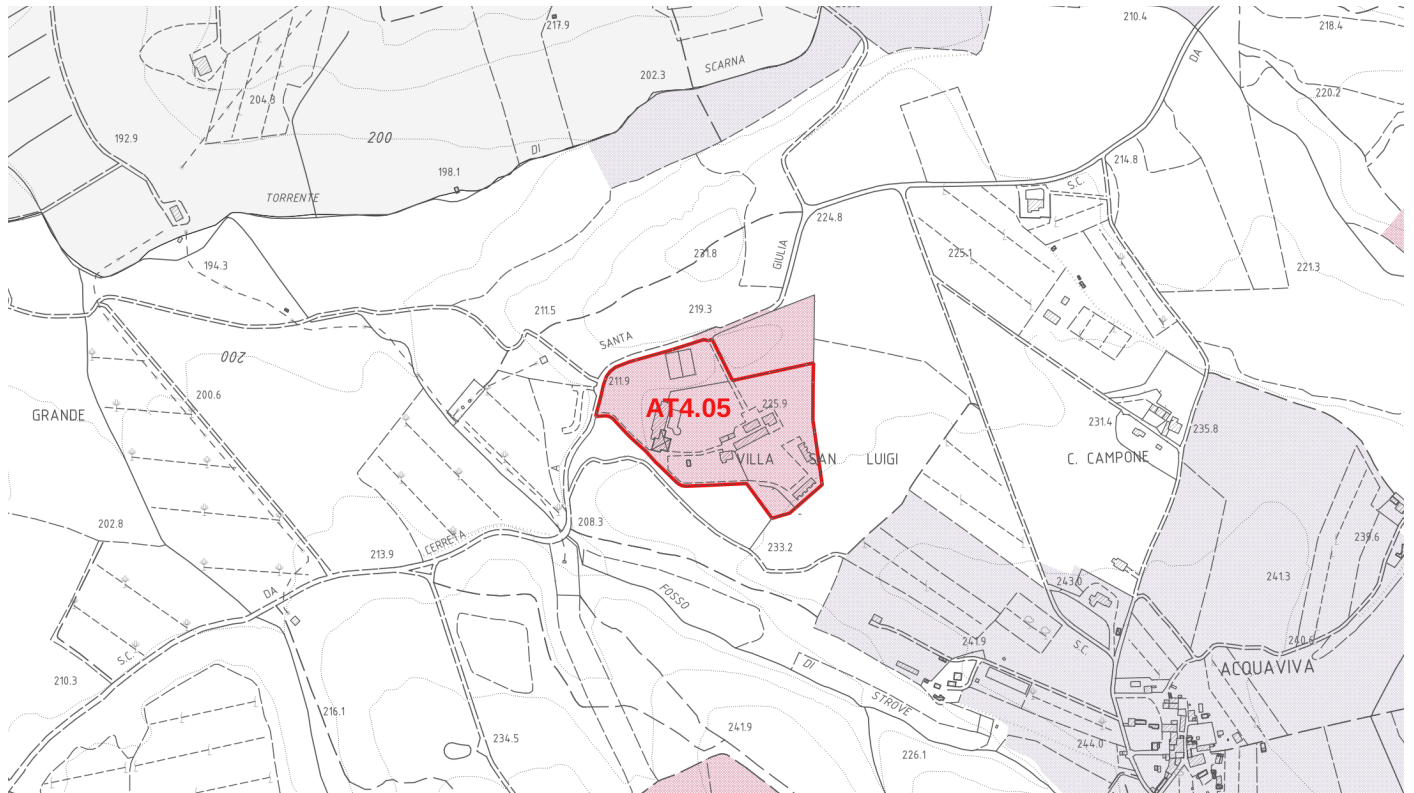
Non è consentita l'introduzione di ulteriori superfici impermeabili, ad eccezione degli spazi pedonali strettamente indispensabili immediatamente adiacenti ai nuovi edifici; eventuali nuovi spazi per la sosta carrabile dovranno essere sistemati con materiali permeabili e coerenti con il carattere di ruralità del contesto. Dovranno inoltre essere mantenute l'unitarietà delle aree libere e l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee.





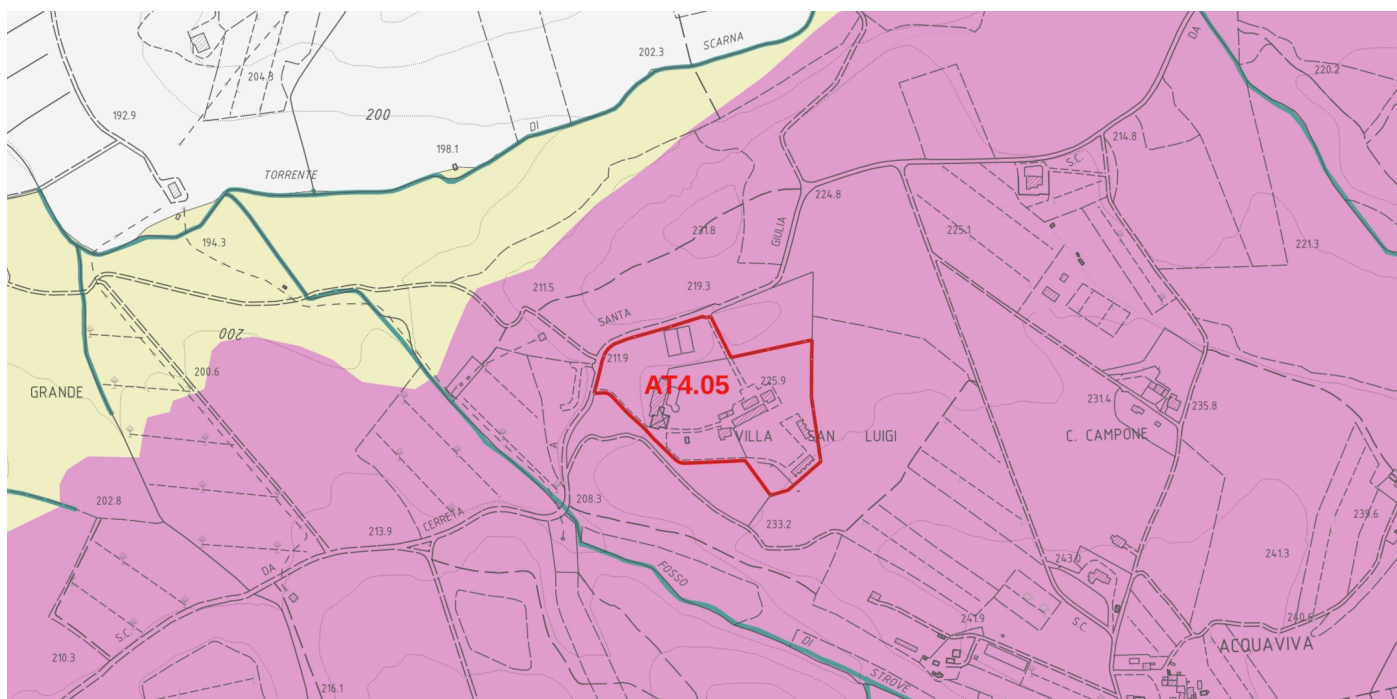
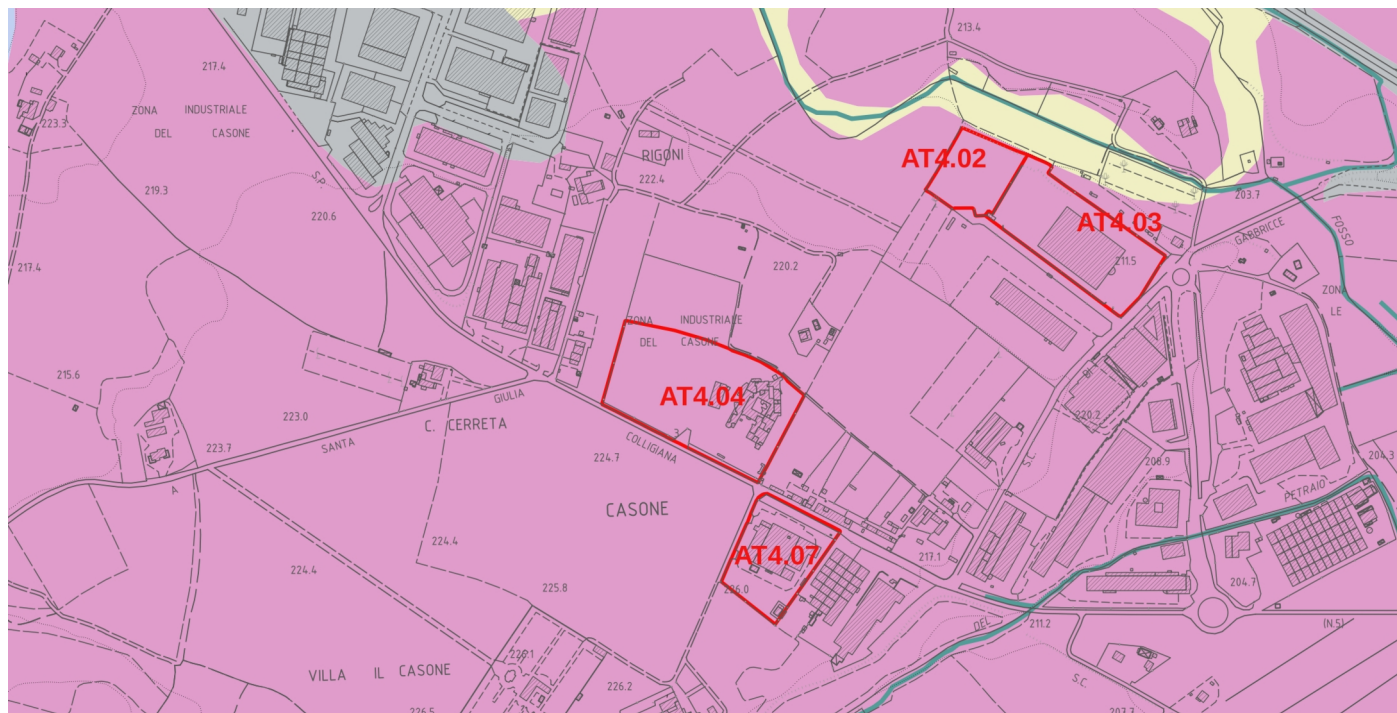
estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)



[illegible]

- 1 / 44

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



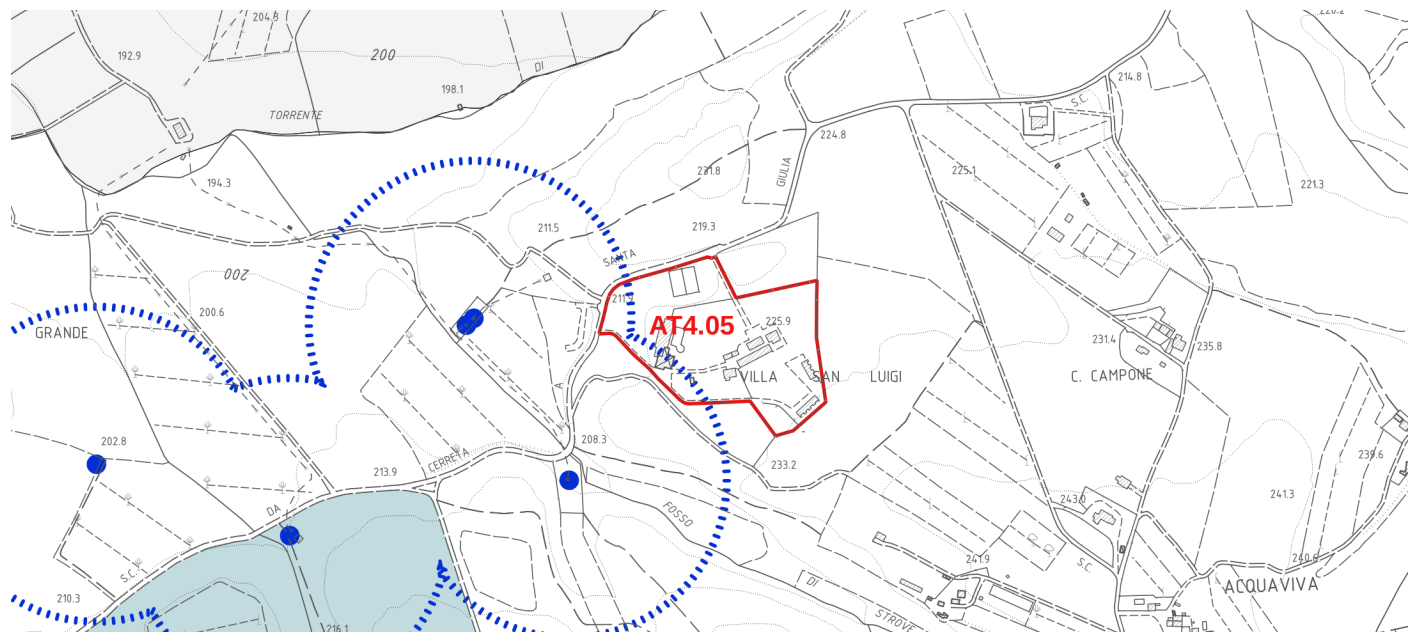
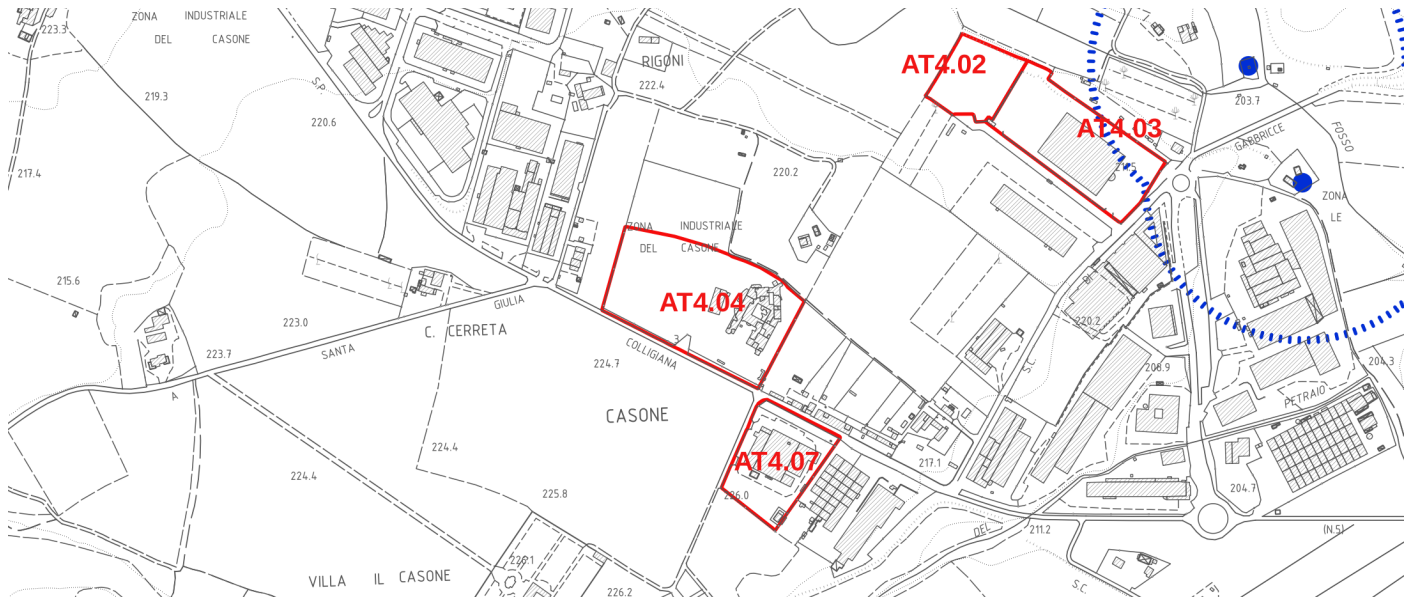
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

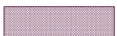
- classe 1 - vincolo elevato
- classe 2 - vincolo medio
- classe 3 - nessun vincolo
- aree non classificabili

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)

Scheda di approfondimento

Il comparto **AT4.04** riguarda un intervento di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva in buona parte attuato ma mai completato; in particolare la parte edilizia è stata ultimata ma poi i lavori si sono interrotti e mancano sia le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza della struttura alberghiera sia le dotazioni pubbliche correlate al progetto.

Obiettivo del PO è la riqualificazione di un'area che, dato il lungo periodo di abbandono, rappresenta un fattore di degrado per il territorio; la nuova previsione individua così le condizioni per permettere il funzionamento della struttura e l'avvio dell'attività ricettiva, ridefinendo la disciplina specifica in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico, valorizzando le caratteristiche di interesse del contesto ed evitando l'introduzione di elementi di rilevante impatto, dissonanti rispetto all'intorno, tenendo conto che, nonostante la vicinanza agli insediamenti industriali e artigianali di Pian del Casone/Rigoni, la struttura ricettiva si inserisce in un ambito prettamente rurale ed è comunque vicino al complesso di matrice storica del Casone; ricade infatti nell'area di pertinenza della Villa-Fattoria, Bene Storico-Architettonico riconosciuto dal PTC, che risulta però in parte alterata a causa della presenza di capannoni industriali nell'intorno immediato.

Per questo è importante, in particolare, la tutela degli elementi vegetazionali presenti e la minimizzazione delle superfici impermeabili.



Anche l'intervento **AT4.05** riguarda le attività turistico-ricettive: in questo caso si prevede l'aggiunta di alcuni nuovi volumi in ampliamento a una struttura ricettiva più che consolidata, cioè Borgo San Luigi, che è costituita da un nucleo di antica formazione (Villa San Luigi, villa-fattoria otto/novecentesca, Bene Storico-Architettonico riconosciuto dal PTC)

al quale sono stati successivamente annessi altri edifici recenti e attrezzature come la piscina. Il nuovo assetto proposto interessa proprio le parti di costruzione recente, riorganizzando gli spazi per i servizi comuni, la ristorazione e il benessere nell'area intorno alla piscina e integrando gli spazi strettamente destinati all'ospitalità nella parte sud-est. L'impianto esistente consente di inserire i nuovi volumi e spazi praticamente senza alterare i rapporti gerarchici e percettivi tra le parti e con il contesto – con la vicina Via Francigena – e la vegetazione che caratterizza i luoghi, soprattutto le alberature più dense che rappresentano anche un prezioso elemento di filtro e di ambientazione. Tutti gli interventi si inseriscono all'interno dell'area di pertinenza ormai consolidata, che corrisponde in pratica all'area di tutela paesaggistica dello stesso BSA, mantenendone sostanzialmente invariate le attuali caratteristiche.



il complesso di matrice storica (in alto); il ristorante attuale, con la piscina, e gli edifici recenti con le camere (in basso)



La Colonna, Abbadia Isola, Strove, Pian del Casone, 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 all'interno del tessuto edificato o in ampliamento a insediamenti esistenti, senza compromissione di varchi ineditati; non ci sono relazioni visive 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 oppure si inseriscono come opere puntuali in complessi esistenti, senza alterare 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 non hanno impatti su 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: gli interventi di nuova edificazione si configurano come completamento del tessuto esistente, in ambito urbano, o come ampliamento di strutture esistenti
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, biancane 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	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi

	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	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	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le aree carsiche
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	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le emergenze culturali, in particolare con il Castello di Monteriggioni
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

Completamento della struttura ricettiva in località Rigoni (AT4.04)		
Ampliamento della struttura ricettiva a Villa San Luigi (AT4.05)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g, Codice)		
12.3.a	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1 – non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; 2 – non modifichino i caratteri tipologici–architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); 3 – garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	coerente: gli interventi di nuova edificazione si configurano come ampliamento della struttura ricettiva esistente e non interferiscono con il complesso storico, né hanno impatto sulla vegetazione presente nella pertinenza
12.3.b	Non sono ammessi: 1 – nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziari e costieri” di cui all'Abaco regionale della Invariante “I caratteri ecosistemici dei paesaggi”, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2 – l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	coerente: gli interventi non comportano consumo di nuovo suolo e non interferiscono con visuali panoramiche

Completamento residenziale alla Colonna (AT4.06)		
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	non pertinente
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)	non pertinente
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 pertinenza fluviale	non pertinente
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	non pertinente

	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 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-	non pertinente

	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	
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 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	coerente: la nuova edificazione residenziale è un completamento del tessuto urbano consolidato, interno all'insediamento di formazione recente; non interferisce con visuali panoramiche
3.c.6	non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che	non pertinente

	costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	
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 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	non pertinente

	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 enfaticizzato 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); - 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.10	gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:	non pertinente

	- 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	
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 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	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre	non pertinente

	esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate	
Elementi della percezione		
4.c.1	gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le visuali panoramiche
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	coerente: gli interventi non interferiscono con il Castello di Monteriggioni
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

Nuovo parcheggio alla Colonna (OP4.01)		
Integrazione della struttura per attività di somministrazione alla Colonna (AT4.01)		
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 Abbadia a Isola, il castello di Castiglione 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;	non pertinente

	- 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 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: gli interventi non interferiscono con visuali panoramiche; l'ampliamento consiste nell'aggiunta di una struttura facilmente reversibile contemporanea che non ha impatto sull'edificio di matrice storica
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	coerente: pur interessando un tratto dell'itinerario della Via Francigena (in questo caso corrispondente a una

	(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	strada asfaltata all'interno dell'area urbanizzata), l'intervento di ampliamento non impedisce la percezione del percorso
3.c.5	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 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	v. precedente

	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 interpodere 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 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	non pertinente
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 occludendole 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 non interferiscono con le visuali panoramiche
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 Abbadia 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 indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le visuali panoramiche e le emergenze storiche
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 contermina i complessi monumentali	non pertinente

Nuova struttura per servizi sociali e ricreativi a Abbadia Isola (OP4.02)

Parcheggio a Strove (AE4.01)

Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian del Casone sud, S.P. n. 5 Colligiana (AT4.07)

Ampliamento della struttura ricettiva a Villa San Luigi (AT4.05)

Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni" (Id 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976)

Struttura idrogeomorfologica

1.c.1	non sono ammesse modifiche morfologiche degli ipogei (ostruzione degli ingressi, riempimenti) ad esclusione di modifiche strettamente legate all'esplorazione, all'eventuale uso turistico-didattico, in questo caso prevedere un impatto zero della fruizione, ridotto al minimo con utilizzo di materiali ecocompatibili o non alteranti l'ambiente sotterraneo, se necessarie modifiche effettuare un monitoraggio	non pertinente
-------	---	----------------

1.c.2	non sono ammessi interventi che comportino l'alterazione morfologica delle doline o delle componenti del carsismo superficiale (campi carreggiati, etc.)	non pertinente
1.c.3	non sono ammesse 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
Struttura ecosistemica/ambientale		
2.c.1	sono da escludere eventuali interventi di riforestazione su aree agricole e incolti e nuovi impianti di vigneti specializzati	non pertinente
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)	non pertinente
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 pertinenza fluviale	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico dei centri, nuclei e 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	non pertinente

	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	
3.c.2	per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi a pertinenze 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	coerente: gli interventi non interferiscono con l'edificio di matrice storica presente nel complesso di San Luigi, che dovrà essere conservato

	mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica	
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	v. precedente
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); - rappresentino progetti di integrazione paesaggistica; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità	coerente: gli interventi non interferiscono con le visuali panoramiche
3.c.6	non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	non pertinente
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	non pertinente

	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	
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 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	coerente: gli interventi previsti nel complesso di San Luigi sono esterni alla fascia di tutela della Via Francigena
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 la salvaguardia delle	non pertinente

	opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodere 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 regimazione 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); - 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; - 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	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	coerente: v. 3.c.2

	contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	
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, 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.15	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
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	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le visuali panoramiche
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	non pertinente

	grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina alla città storica fortificata, caratterizzata da basso inquinamento luminoso	
--	--	--