

Piano Strutturale

Relazione illustrativa

marzo 2024

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · ottobre 2025

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni alla riadozione parziale · maggio 2026

Comune di Monteriggioni

Piano Strutturale

progetto:

Stefania Rizzotti, Idp studio (capogruppo)

Massimiliano Rossi, Davide Giovannuzzi, ProGeo Engineering s.r.l.

Roberto Vezzosi

Monica Coletta, Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Valentina Vettori

Idp progetti gis s.r.l.

Sindaco con delega all'Urbanistica: Andrea Frosini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Marco Pajetta

Responsabile del procedimento: Valeria Capitani

Comune di Monteriggioni

Premessa.....	6
Il contesto territoriale.....	9
Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti.....	14
Piano Strutturale.....	16
Regolamento Urbanistico.....	17
Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).....	21
Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena.....	25
Il nuovo Piano Strutturale.....	28
Statuto del territorio.....	29
Strategia dello sviluppo sostenibile.....	53
Unità Territoriali Organiche Elementari.....	54
Dimensionamento.....	59

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Strutturale (PS) e di restituire i punti salienti che stanno alla base dell'interpretazione del territorio di Monteriggioni e che hanno condotto alle linee di indirizzo per il suo governo, alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli – regionali, provinciali e comunali –, anche nell'ottica della loro adeguata trasposizione nelle discipline operative. Il lavoro di elaborazione del nuovo Piano Strutturale è stato infatti portato avanti contestualmente a quello per il Piano Operativo, con l'obiettivo di raggiungere la complessiva revisione della strumentazione urbanistica e la piena conformazione al PIT-PPR degli atti di governo del territorio comunali.

Il Comune di Monteriggioni ha infatti inteso intraprendere una revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con un unico procedimento, in modo da trovarsi nella condizione di piena operatività. Il lavoro ha dunque previsto il completo adeguamento degli stessi al rinnovato quadro normativo, conseguente all'entrata in vigore della *legge regionale per il governo del territorio*, la L.R. 65/2014 – con i relativi regolamenti di attuazione – e all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR). La legge regionale n. 65 del 2014 e il PIT-PPR – concepiti insieme e per questo risultano strettamente relazionati – introducono un nuovo paradigma per l'attività di pianificazione, attraverso un modello – e significativi aspetti procedurali – che sottende ad una articolazione scalare, esplicitamente gerarchica, degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Anche con la precedente L.R. n. 1 del 2005 gli strumenti e gli atti di governo del territorio erano tra di loro differenziati per importanza (PIT e PTCP, rispetto al piano comunale, dovevano considerarsi comunque sovraordinati), ma senz'altro viene ora meno il principio di sussidiarietà, principale fattore di ispirazione della precedente legge; non a caso adesso si parla di conformazione e non più di coerenza degli strumenti comunali al PIT-PPR. Lo stesso PIT-PPR, che nell'adozione ha anticipato la nuova legge urbanistica regionale, per poi essere approvato subito dopo, costituisce l'espressione più evidente – per sua stessa natura – di una peculiare tipologia di pianificazione sovracomunale, alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali la cogenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'immediata e diretta prevalenza e l'immediata prescrittività. È dunque sulla base di queste premesse che, nel nuovo contesto legislativo toscano, si prevede che i nuovi atti di pianificazione comunali di Monteriggioni – sia il PS che il PO – debbano conformarsi al PIT-PPR attraverso la Conferenza di paesaggio (art. 31 L.R. 65/2014), che sarà convocata dalla Regione e che verrà svolta con i rappresentanti del Ministero della Cultura (MiC), ai sensi dell'art. 21 delle Discipline di Piano del PIT-PPR. Intervenendo successivamente alla controdeduzione alle osservazioni la Conferenza Paesaggistica ha lo scopo di attestare la conformazione di uno strumento di pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con la Regione per tutto il territorio e con gli organi ministeriali competenti per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Solo dopo lo svolgimento di questa conferenza i nuovi atti di governo del territorio potranno essere sottoposti nuovamente al voto del Consiglio Comunale per la loro approvazione definitiva.

Il Piano Strutturale rappresenta lo scenario stabile di riferimento per il governo e la tutela delle risorse territoriali. Così come concepito dalla legge toscana ha una durata indeterminata e anche per questo non deve dettagliare le scelte urbanistiche da realizzare in breve termine, ma deve piuttosto guidare i successivi atti a rispondere agli obiettivi ed alle strategie individuate sulla base del quadro conoscitivo e dalle attività di riconoscimento dei valori durevoli del territorio; ha dunque un valore programmatico e non prescrittivo, ruolo questo che invece deve assumere il Piano Operativo, mentre è compito del PS precisare le indicazioni strategiche del governo del territorio che discendono dai piani sovraordinati, ai quali deve rispondere integrandoli con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale. L'intento della legge toscana è quello di non sovrapporre le discipline da piano a piano, come invece spesso accade, ai diversi livelli di governo del territorio, anche perché Regione, Provincia, Comune, Enti e autorità sovraordinati pianificano tutti e quasi mai nello stesso momento, dunque la semplificazione – con tutte le cautele con cui deve essere espresso questo termine – e la non duplicazione delle discipline diventa un fattore fondamentale per lo stesso successo (intendendo per questo efficacia e appropriatezza) del piano. Il tentativo fatto per il PS di Monteriggioni va in questa direzione, quella cioè di mantenere il piano ad una scala adeguata, in modo che possa da un lato mantenere e rafforzare il sistema delle tutele e della salvaguardia del territorio e dall'altra garantire l'appropriatezza delle

disposizioni. Come indicato dalla nuova Legge regionale, nel PS si è sviluppata una disciplina più propria di uno strumento non conformativo, accogliendo i contenuti del nuovo quadro di riferimento per la pianificazione in Toscana, che richiedono una nuova articolazione delle diverse componenti territoriali. Nella separazione che rimane tra i due strumenti, al Piano Strutturale è affidato il compito di conoscere e di costruire, attraverso le conoscenze, le relazioni tematiche che uniscano, dando loro un senso coerente, i luoghi e le prospettive di sviluppo territoriale. L'articolazione delle norme tecniche del Piano Strutturale e i riferimenti nelle tavole, anche sulla base dell'esperienza, sono stati improntati al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l'uso, l'interpretazione e l'adattabilità nel tempo. Se infatti per un verso, con la conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 e la conferenza paesaggistica finale, di cui all'art. 21 delle Discipline del PIT-PPT, l'attività della pianificazione territoriale ed urbanistica torna sotto il controllo regionale, la possibilità di procedere a varianti semplificate riportano al Comune una serie di responsabilità, che richiedono ai nuovi strumenti di potersi sviluppare coerentemente nel tempo. Statuto e strategia devono essere dunque più fortemente relazionati.

Al di là degli aspetti procedurali quel che conta è raggiungere l'obiettivo di realizzare strumenti che siano modellati sulla realtà dei bisogni e capaci di interpretare la diffusa domanda di migliore tutela e migliore organizzazione del territorio, tenendo conto anche dell'evoluzione del contesto locale e generale, rispetto alla situazione nella quale si colloca la formazione del primo Piano Strutturale (e a seguire del primo Regolamento Urbanistico), nei primi anni Duemila, quindi ormai vent'anni fa, anche se è indubbio che il ricco patrimonio conoscitivo e analitico degli strumenti vigenti rappresenta una base essenziale per lo studio e il progetto del territorio, così come la lunga esperienza di gestione maturata all'interno degli uffici comunali che fornisce a sua volta un importante contributo per comprenderne punti di forza e punti di debolezza, e gli esiti.

Gli indirizzi e gli obiettivi per i nuovi strumenti sono stati delineati con l'Avvio del procedimento incardinandoli sul principio della riduzione del ricorso al consumo di nuovo suolo agricolo a favore del recupero, del completamento e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, facendo proprie le parole-chiave di riuso, recupero, innovazione tecnologica, contenimento energetico, sostenibilità ambientale e sociale, compatibilità paesaggistica.

Ridimensionando le precedenti previsioni di ulteriore sviluppo ed espansione insediativa restano comunque confermati dal primo Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico l'obiettivo di valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali ed economiche del territorio e di elevazione dei livelli di tutela del patrimonio territoriale, in particolare per quanto riguarda i valori eco-sistemici, ambientali, storico-culturali e paesaggistici presenti nel territorio.

Nello specifico e soprattutto in prospettiva operativa, sono individuati i seguenti temi e criteri prioritari:

- per la residenza
 - o riprogettare e ricalibrare la nuova edificazione residenziale in riferimento alla definizione di perimetro del territorio urbanizzato nell'ottica di sviluppo sostenibile del territorio;
 - o definire una disciplina focalizzata sul recupero, anche attraverso l'introduzione di meccanismi di perequazione/compensazione con formazione di crediti edificatori;
- per le attività produttive, artigianali/industriali e direzionali
 - o confermare le rimanenti aree edificabili di tipo artigianale/industriale, anche mediante interventi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio esistente, per venire incontro alle esigenze di sviluppo delle aziende esistenti sul territorio e favorire l'insediamento di nuove aziende;
 - o definire una disciplina per il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso l'introduzione di meccanismi di perequazione/compensazione con formazione di crediti edificatori;
- per le attività commerciali

- tenere conto delle previsioni edificatorie con funzione commerciale previgenti, anche mediante interventi di rigenerazione urbana e di recupero, anche con integrazione con la destinazione turistico-ricettiva;
- definire una disciplina per il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso l'introduzione di meccanismi di perequazione/compensazione con formazione di crediti edificatori;
- per il patrimonio edilizio esistente
 - definire in dettaglio gli interventi ammessi per promuovere il completamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare non appartenente al tessuto consolidato di valore storico architettonico, anche attraverso la rivalutazione della schedatura effettuata in occasione dei precedenti strumenti;
- per le opere di urbanizzazione
 - migliorare la dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di uso collettivo;
 - risolvere i problemi di viabilità rilevati in particolari zone del territorio.

Il contesto territoriale

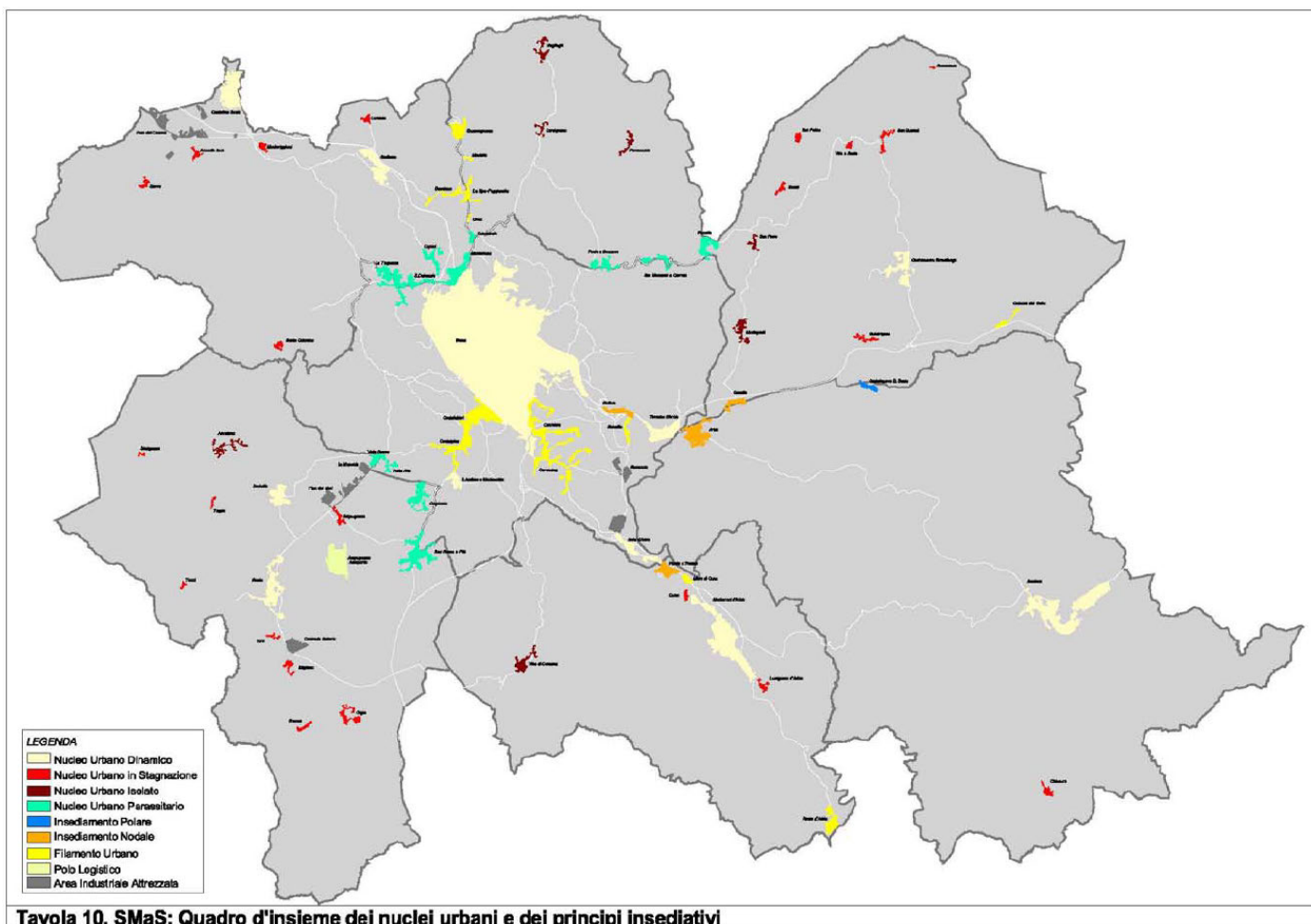
“Il territorio storico di Monteriggioni è caratterizzato da una serie diffusa di piccoli nuclei urbani tutti di modesta entità e intimamente legati alla viabilità originaria e questa situazione permane fino alla metà del nostro secolo [XX secolo] e per buona parte degli anni cinquanta. Se si osserva la Carta d'Italia riguardante l'area di Monteriggioni, eseguita con il rilievo del 1942 dall'Istituto Geografico Militare, si ha infatti la percezione di un territorio in cui risultano assenti insediamenti di una certa consistenza. I segni più evidenti sono rappresentati dagli edifici industriali di Castellina Scalo e dalla linea ferroviaria che li lambisce. Dominato dal grande bosco della Montagnola il territorio si presenta caratterizzato da insediamenti localizzati ai bordi della Montagnola e da piccoli centri abitati perlopiù organizzati lungo le principali direttrici stradali della Cassia e della Chiantigiana. (...) A fronte di un incremento di popolazione che si può considerare contenuto le trasformazioni sul territorio avvenute dagli anni cinquanta ad oggi [1995] risultano viceversa di una certa consistenza e comunque in grado di determinare una modifica sostanziale delle caratteristiche fisico ambientali dei luoghi in cui sono avvenute e soprattutto del ruolo economico e sociale complessivo dell'intero Comune. (...) si evidenziano in particolare l'impatto volumetrico costituito dagli insediamenti industriali di Pian del Casone e delle Badesse, il centro abitato ormai consolidato di Castellina Scalo, la corona di quartieri a ridosso del confine amministrativo con Siena che si attestano lungo la Cassia, come S. Martino, la Tognazza e Uopini, e quelli lungo la Chiantigiana, come Belverde, Montarioso, Colombaio, la Ripa e Quercegrossa, e infine il tracciato del raccordo autostradale Siena-Firenze costruito durante la seconda metà degli anni '60. L'insieme di queste trasformazioni sono il frutto combinato da un lato di una serie di iniziative private e spontanee di espansione prevalentemente residenziale conseguente all'abbandono in massa delle campagne, dall'altro fanno parte di un progetto urbanistico iniziato intorno al 1968 con lo studio del Programma di Fabbricazione dell'ing. Melotti e continuato attraverso il Piano Regolatore Generale dell'Arch. Marchetta.”

La descrizione del territorio di Monteriggioni tratteggiata nello “Studio preliminare sul territorio e sulla politica urbanistica” elaborato dallo Studio LdP (A. Mugnai, S. Bartalini, L. Gentili, A. Calocchi e M. Neri) intorno al 1995, sopra citato, restituisce un'evoluzione che a partire dal dopoguerra cambia profondamente alcune parti e le relazioni tra di esse e che risulta solo parzialmente gestita e guidata dai primi strumenti urbanistici. Lo studio notava infatti anche come il territorio fosse allora abbastanza diverso da quello immaginato dal PRG del 1978 (all'epoca ancora vigente, anche se con una quarantina di variazioni), con la mancata attuazione della maggioranza delle previsioni relative a servizi e infrastrutture viabilistiche (queste ultime anche per questioni legate alle implicazioni sovracomunali che in parte permangono ancora oggi) e la realizzazione invece di importanti previsioni industriali e residenziali e la crescita soprattutto di Quercegrossa e della “conurbazione” Tognazza-S. Martino-Fornacelle, senza invece riuscire a ottenere, come auspicato, lo sviluppo di un vero e proprio centro urbano – il principale dell'intero Comune – a Castellina Scalo (è peculiarità di Monteriggioni l'assenza di un vero e proprio centro urbano che rivesta anche un ruolo di capoluogo effettivo dal punto di vista dimensionale, funzionale e identitario).

Il Piano Regolatore Generale del 1978 si poneva in continuità con il Programma di Fabbricazione, che si collocava nel momento in cui era in pieno atto il fenomeno di abbandono delle campagne che determinava un decremento complessivo della popolazione e quindi perseguiva l'obiettivo di realizzare nuovi insediamenti “drenanti” in corrispondenza dei nuclei di tradizionale residenza agricola, alle Badesse (legati piuttosto alla vocazione industriale) e a Castellina Scalo, a completamento dell'abitato esistente, insieme allo sviluppo delle zone produttive, in analogia a Poggibonsi e Colle di Val d'Elsa. Pur ridimensionate (anche a seguito degli stralci imposti dal Ministero e recepiti dal Programma di Fabbricazione del 1971) il PRG manteneva previsioni di espansione residenziale molto consistenti, insieme al rafforzamento e alla riqualificazione dei servizi nelle aree urbane, e introduceva per il sistema viabilistico opere molto rilevanti, finalizzate soprattutto al collegamento diretto tra zone industriali e quartieri residenziali (Badesse-Ceppo, Pian del Casone-Castellina Scalo), oltre che al miglioramento dell'accessibilità alle zone industriali stesse e alla risoluzione dei problemi di attraversamento dei centri abitati da parte degli assi con maggiori flussi di traffico, ma come detto il piano non è riuscito a incidere significativamente sulla riorganizzazione gerarchica del sistema insediativo e nel riassetto della mobilità.

A fine anni '90 del secolo scorso alcuni ragionamenti di portata più ampia erano stati svolti in occasione del PRUSST (Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio, strumento promosso dal Ministero dei

lavori pubblici con l'obiettivo di realizzare, all'interno di quadri programmatici organici, interventi orientati all'ampliamento e alla riqualificazione delle infrastrutture e del tessuto economico-produttivo-occupazionale, al recupero e alla riqualificazione dell'ambiente, dei tessuti urbani e sociali degli ambiti territoriali interessati) denominato Terre Senesi e esteso all'intero ambito provinciale. Nel caso di Monteriggioni, mentre nel frattempo erano iniziati gli studi per il Piano Strutturale, i progetti del PRUSST avrebbero portato ad alcune varianti al PRG incentrate su luoghi specifici del territorio, spesso correlate a questioni da tempo irrisolte ma rappresentative anche dell'emergere di temi per certi versi nuovi, tra i quali quello delle strutture turistico ricettive.



Dopo l'esperienza del Piano Intercomunale di Siena nei primi anni settanta (poi esteso anche ad altri Comuni vicini), è con lo SMaS (Schema Metropolitano Area Senese), all'inizio degli anni 2000, che la pianificazione di area vasta trova il momento di maggiore rilievo, con l'elaborazione di studi e scenari focalizzati su un ambito strettamente connesso come quello dei Comuni di Monteriggioni, Siena, Asciano, Castelnuovo Berardenga, Monteroni d'Arbia e Sovicille: quella dello SMaS sarebbe stata verosimilmente la scala più adatta per lo sviluppo di un piano strategico che costituisse davvero il punto di riferimento per i Piani Strutturali comunali, come espresso dalle stesse amministrazioni comunali coinvolte, mentre le condizioni, anche politiche, che avevano reso possibile quell'esperienza di lì a poco sarebbero state ridimensionate, tanto che i Comuni hanno proceduto ciascuno per loro conto, non senza qualche contraddizione, nei propri strumenti urbanistici. Nell'ambito dello SMaS in ogni caso viene chiaramente delineata la peculiarità di Monteriggioni, caratterizzata da forti relazioni anche con la Valdelsa e che anticipa già dal 1961 l'inversione di tendenza dall'inurbamento alla rapida crescita dell'*hinterland*, segnalando un'integrazione incipiente con il Comune capoluogo. La descrizione del sistema insediativo contenuta nei documenti dello SMaS non fa che confermare la lettura richiamata all'inizio: attraverso una classificazione non troppo "benevola" nella scelta di alcuni termini si riconoscono

quali nuclei urbani dinamici solo Castellina Scalo e Badesse, oltre ai filamenti urbani come Poggiarello e Basciano-Villa Parigini e alle aree industriali attrezzate di Pian del Casone, mentre sono definiti nuclei parassitari Belverde, S. Martino-La Tognazza e Uopini e in stagnazione Abbadia Isola, Lornano, Monteriggioni (Castello), S. Colomba e Strove.

Ed è con lo SMA5 vche engono più specificamente messe in luce le caratteristiche ambientali, naturalistiche e paesaggistiche – a partire dal carattere prevalente dell'integrità del sistema forestale –, che non potevano essere adeguatamente espresse con il PRG e che diventano centrali con il Piano Strutturale del 2004.

È un territorio, per i suoi grandi valori paesistici e paesaggistici, largamente e diffusamente connotato da una panoramicità che comprende scenari e scorci molto variegati, con prevalenza a volte delle emergenze naturalistiche o, più frequentemente, dalla combinazione di elementi naturali e di elementi artificiali, esito dell'opera dell'uomo, attraverso le strutture edificate, le infrastrutture e le sistemazioni agrarie. Gli stessi insediamenti recenti o comunque non di matrice antica in sé non contraddistinti da reali valori architettonici e/o paesistici possono nella maggior parte dei casi vantare almeno visuali di notevole pregio verso l'intorno. Ciò fa sì che all'articolazione del territorio corrisponda una varietà di contesti con valori panoramici notevoli, percepibili estesamente lungo i percorsi e da nuclei e complessi edificati, in particolare quelli di antica formazione, il posizionamento dei quali è stato spesso determinato anche da valutazioni in ordine alla visibilità, oltre all'esposizione ecc. La diversa conformazione orografica determina caratteri panoramici differenziati, ulteriormente articolati dalla presenza o meno di copertura vegetale, con alberature o masse boscate.

Per molti versi, sia per l'articolazione del territorio "fisico" sia per le caratteristiche socio-economiche e anche storiche, è un territorio "di frontiera", tra il sistema fiorentino e la Valdelsa, la zona del Chianti e Siena. Monteriggioni ha subito per secoli poca influenza da quelle dinamiche, conservando la sua struttura sostanzialmente agricola, finché soprattutto grazie la realizzazione di un sistema viario di più facile scorrimento ha spinto un forte sviluppo del settore produttivo, in collegamento con i poli attrattori di Colle Val d'Elsa-Poggibonsi e di Siena (con i conseguenti effetti migratori, demografici e insediativi sopra descritti); ciò ha portato all'insediamento di attività di trasformazione non legate alle risorse del territorio ma attratte dalla buona accessibilità e dalla disponibilità di aree a costi evidentemente competitivi rispetto a contesti già sviluppati. La maggiore fase espansiva ha così interessato principalmente la fascia che gravita intorno al Raccordo e in direzione dei due poli (Castellina Scalo, Pian del Casone, Badesse e la corona a ridosso del confine con Siena) mentre il resto del territorio, di elevata valenza ambientale, con la ricchezza del suo patrimonio immobiliare di matrice storica ha costituito piuttosto il supporto per una residenzialità che, pur togliendo all'agricoltura questo patrimonio di valore, ha comunque anche contribuito al suo recupero dal degrado e dall'abbandono.

Nonostante l'espansione dell'urbanizzazione però non sempre gli insediamenti residenziali recenti sono riusciti a costituire degli spazi di riferimento per la comunità e a instaurare relazioni compiute tra le parti urbane e con le attrezzature, in particolare nella fascia sud-est, che più subisce l'attrattività delle funzioni e delle attrezzature presenti nel vicino capoluogo provinciale.

L'evoluzione recente ha visto poi emergere situazioni di dismissione nel settore produttivo, per la chiusura o il trasferimento di attività, a volte sollecitati anche dalle scelte urbanistiche, in particolare all'interno o in continuità con i centri abitati (dove le sedi erano diventate obsolete e/o in mancanza di spazi di ampliamento), fenomeno in parte cambiato nel tempo. Nel PRG uno dei temi centrali per Castellina Scalo era la riconversione delle ex fabbriche Bertolli (vinicola) e Puccioni (chimica), parte "storica" del tessuto produttivo intorno alla quale era praticamente nata la frazione ed elementi cruciali dell'assetto del centro urbano, con una numerosa serie di proposte e ipotesi non approdate a risultati concreti. Oggi l'insediamento oltre la ferrovia mantiene invece il ruolo produttivo, con attività differenti, mentre dopo la demolizione all'ex Bertolli non si è ancora data completa attuazione a un nuovo assetto più integrato e complementare al tessuto urbano prevalentemente residenziale, mentre si sono realizzati più minuti interventi di sostituzione di fabbricati produttivi, comunque significativi, come nel caso dell'area scolastica. Il tema della riconversione o del semplice riuso delle strutture industriali resta però centrale, in particolare se si pensa all'insediamento lungo la Cassia, dalla Tognazza a Fornacelle, un tempo sede di "storiche" industrie alimentari senesi (già trasformato in alcuni contesti), ed è stato uno dei principali fattori che hanno portato alla variante generale al PS del 2009, con l'obiettivo di migliorare la qualità urbana attraverso il trasferimento delle attività produttive incongrue. A

questo proposito va osservato che la riconversione in strutture alberghiere o comunque con destinazione ricettiva dei complessi industriali dismessi, ipotizzata dagli strumenti urbanistici, ha avuto meno fortuna del previsto tanto che si è in alcuni casi optato invece per funzioni residenziali e di servizio (come alla citata ex Bertolli o a Fornacelle), forse più appetibili – nonostante le generali difficoltà del mercato immobiliare – e probabilmente più compatibili con una collocazione interna al tessuto urbano.

Negli ultimi decenni si è avuto invece uno sviluppo produttivo rilevante a Pian del Casone–Rigoni, con la quasi totale saturazione delle aree previste (più estese nel Regolamento Urbanistico rispetto al PRG) e compresenza di varie attività, mentre nella zona di Gabbricce, già consolidata invece nella parte del polo sportivo, il nuovo comparto produttivo non ha ancora trovato piena attuazione e la componente produttiva resta importante, come già detto, a Castellina Scalo. Sicuramente sono le Badesse ad avere subito il più evidente processo di trasformazione e crescita, a carattere prevalentemente industriale e artigianale, assumendo senz'altro una valenza sovracomunale, come del resto Pian del Casone, considerando anche la prossimità con la zona di Belvedere in Comune di Colle di Val d'Elsa. Montarioso, infine, oltre a quella residenziale, ha una connotazione orientata alle attività commerciali, oltre che alle attività direzionali e di servizio, anche in questo caso valorizzando i requisiti di accessibilità anche dalla viabilità principale e la vicinanza a Siena.

Dai dati statistici il territorio comunale di Monteriggioni, complessivamente, non ha una specializzazione produttiva, diversamente dai vicini Comuni appartenenti all'area del Chianti (Castellina, Radda, Gaiole, Castelnuovo Berardenga), con specializzazione agrituristica, o da Siena e Poggibonsi, specializzati nei servizi urbani. L'ultimo censimento ISTAT (2011) fotografa una composizione nella quale prevalgono percentualmente il settore manifatturiero (principalmente metalmeccanico) – oltre il 24% –, il commercio (21%) e i servizi alle imprese (22%). Una distribuzione simile si registra nelle percentuali degli addetti rilevate nel 2015 (ISTAT archivio ASIA), con una leggera prevalenza del manifatturiero rispetto ai servizi alle imprese; la netta prevalenza degli addetti è occupata in unità locali con meno di 50 addetti (oltre il 37% in U.L. con meno di 10 addetti).

È opportuno segnalare, dal punto di vista qualitativo, la significativa incidenza di unità locali nelle attività ad alta tecnologia e intense in conoscenza, pari al 37,09% per il Comune di Monteriggioni, abbastanza vicino a quello di Siena (42,78%) e superiore a tutti gli altri Comuni contermini.

Parallelamente, le caratteristiche del territorio, con le sue eccellenze paesaggistiche e naturalistiche, hanno favorito negli ultimi decenni un più spinto sviluppo delle attività legate al turismo e all'ospitalità, grazie anche alla coalizione con gli altri Comuni appartenenti all'ambito "Terre di Valdelsa e dell'Etruria Volterrana" (Colle, Poggibonsi, San Gimignano, Casole, Radicondoli, Volterra, Montecatini Val di Cecina, Pomarance, Castelnuovo di Val di Cecina e Monteverdi Marittimo).

Dai dati della Camera di Commercio Arezzo–Siena elaborati dal Centro Studi Sintesi e Smart Land su base ISTAT nel 2022 la filiera turistica rappresenta il 7,4% del totale degli addetti e il 10,7% delle imprese attive nel territorio comunale.

Dai dati del SUAP comunale risultano nel 2023 99 strutture ricettive, per complessivi 1.471 posti letto – ai quali si aggiungono anche 24 posti letto in agriturismo –, con un incremento di 14 strutture e di quasi 150 posti letto rispetto al 2010; numericamente prevalgono gli affittacamere e gli agriturismi, mentre la maggior parte dei posti letto è offerta da alberghi e residenze turistico–alberghiere (quasi 35%) e dagli agriturismi (oltre 26%). Nel confronto con alcuni Comuni vicini con numero di abitanti simile si nota che a Monteriggioni i posti letto sono numericamente paragonabili a quelli di Sovicille e di Casole d'Elsa, anche se le strutture alberghiere incidono appunto molto di più, con numeri analoghi a quelli di Castelnuovo Berardenga, dove però il totale dei posti letto supera 2.500 (con quasi 1.000 p.l. in agriturismo). Dai dati della Camera di Commercio Arezzo–Siena relativamente all'attrattività turistica nel 2022 gli arrivi sono stati 64.364, in netta ripresa dopo la pandemia, anche se non ancora ai livelli precedenti (quasi 70.000 presenze nel 2019) ma le presenze hanno raggiunto il valore di 172.878, ben superiore a quelle del 2018 (171.391), con una presenza media di 2,68; oltre il 62% delle presenze e il 46% degli arrivi sono di provenienza straniera. L'indice di utilizzazione lorda (presenze registrate nell'anno rispetto al numero di posti letto disponibili) è piuttosto alto – 32% –, simile a quello di Siena (35,3%).

L'indice di densità ricettiva (numero di esercizi per kmq) è 85,2 che risulta superiore alla media provinciale di 77,1 ma certo non paragonabile a realtà come San Gimignano dove l'indice è 225,9, mentre l'indice di qualità delle strutture

alberghiere (rapporto tra posti letto in alberghi a 4 o 5 stelle e posti letto in alberghi a 1, 2 o 3 stelle) -0,9 -è in linea con la media provinciale di 0,7. Invece è inferiore alla media provinciale (53,3) l'indice di turisticità - cioè il peso del turismo sulla popolazione residente -, calcolato in base alle presenze annuali rispetto alla popolazione residente, che a Monteriggioni è pari a 47,4.

L'agricoltura rimane comunque il secondo settore dell'economia locale per numero di imprese (oltre 150 nel 2022, secondo i dati del Registro Imprese a cura del Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni, Ufficio Regionale di Statistica); per gli approfondimenti sul settore agricolo si rinvia alla relazione specialistica sul territorio rurale e le attività agricole.

Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti

Il primo Piano Strutturale del Comune di Monteriggioni è stato redatto ai sensi della L.R. 5/1995, adottato a luglio 2002 e approvato definitivamente ad aprile 2004; è stato oggetto di due varianti, che hanno riguardato anche il Regolamento Urbanistico, nel 2009 e nel 2014.

Il Regolamento Urbanistico è stato redatto invece ai sensi della L.R. 1/2005; è stato adottato a settembre 2005 e approvato ad aprile 2006. Le due varianti sopra richiamate sono state quelle più significative: la prima infatti è una variante generale mentre la seconda è una variante di rinnovo quinquennale delle previsioni. Oltre a queste ci sono state altre varianti parziali riferite alle norme o, più spesso, a specifici contesti del territorio; tra le più recenti alcune varianti ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, relative alla zona produttiva delle Badesse e la variante per il complesso industriale Siderurgica Fiorentina s.p.a a Castellina Scalo, approvata nel 2019.

Il Piano Strutturale del 2004 e la variante del 2009 hanno puntato sul potenziamento di Castellina Scalo e delle frazioni lungo la Cassia, da Uopini a Fornacelle, al fine del raggiungimento di una massa critica di abitanti funzionale alla presenza ed al mantenimento di strutture di servizio private e pubbliche; le previsioni di incremento residenziale sono accompagnate da dotazione di servizi a scala urbana (potenziamento delle attrezzature scolastiche esistenti, residenze universitarie, ricollocazione di strutture di terziario avanzato, parchi urbani attrezzati) utilizzando in parte aree produttive dismesse, soprattutto nella zona sud, dove alcuni stabilimenti "storici" erano sorti intorno agli anni '60 come industrie funzionali e contermini a Siena. In particolare la variante del 2009 ha inteso promuovere una migliore qualità urbana attraverso la separazione tra la funzione abitativa e quella produttiva, con il trasferimento delle aziende in aree specificamente destinate alle attività produttive ed appositamente strutturate (Badesse, Pian del Casone, Rigoni, Gabbricce).

La variante al PS del 2014 interviene diffusamente sul testo normativo, anche in adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento approvato a fine 2011 e al Piano provinciale delle Attività estrattive, di Recupero delle Aree Escavate e di Riutilizzo dei residui recuperabili, e in parte sulla definizione di UTOE e ambiti specifici, oltre che sui temi della viabilità e della mobilità ciclabile e pedonale, che si riflettono nelle modifiche introdotte nel Regolamento Urbanistico, ma sostanzialmente senza modificare il dimensionamento.

Nuove previsioni residenziali (PS)

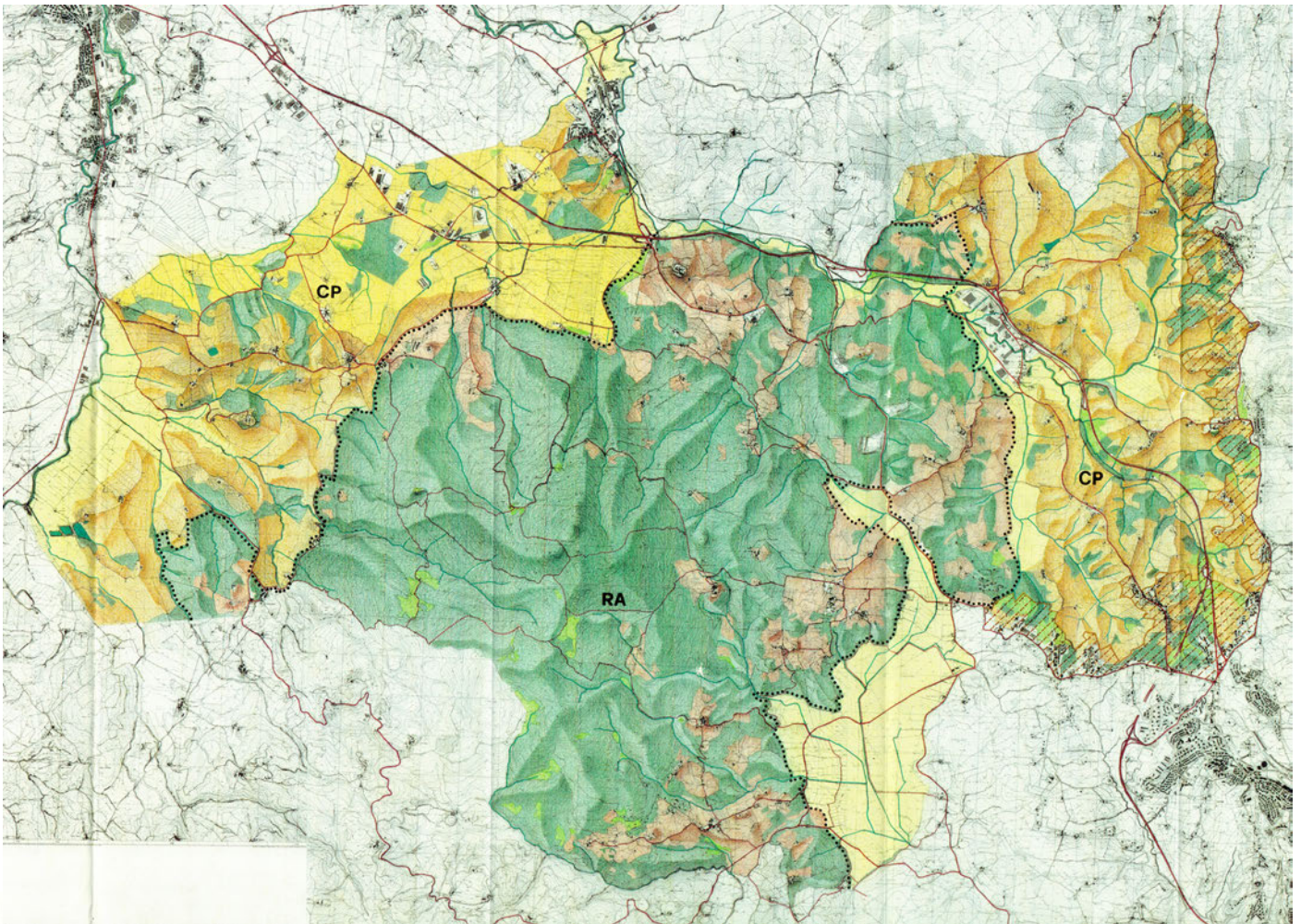
località	mc
Castellina Scalo – Pian del Casone – Colonna – Castello	163.600
Badesse-Lornano – Poggiolo	70.270
Uopini –Tognazza – San Martino – Fornacelle – San Dalmazio – Monteresi – Braccio	160.000
Montarioso – Belverde – Fontebecci – Colombaio – Quercegrossa	66.000
Santa Colomba – Riciano	4.067
Abbadia Isola – Strove – Scorgiano – Pieve a Castello	10.100
Interventi puntuali	8.000
Territorio aperto	80.000
totale	562.037

Aree produttive esistenti e di previsione (PS)

località	mq
Pian del Casone	251.959
Rigoni	173.400
Castellina Scalo	204.760
Gabbricce	259.162
Badesse	275.270

Aree produttive esistenti e di previsione (PS)

Fornacelle	33.988
Edifici sparsi	21.920
Strove	39.235
Colonna - Castello	55.316
totale	1.315.010



Rilievi Appenninici (art. 35)



Colline Plioceniche (art. 36)

Sub-sistemi ambientali



Piani alluvionali e invasi lacustri bonificati (art. 37)



Ripiani travertinosi (art. 38)



Colline argillose, sabbiose, ciottolose (art. 39)



Colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana (art. 40)



Rilievi della struttura appenninica / Paesaggio del bosco (art. 41)



Rilievi della struttura appenninica / Paesaggio dell'appoderamento (art. 42)



Sistema dei sentieri del Monte Maggio

Piano Strutturale

Il Piano Strutturale vigente fa riferimento a una lettura che si sviluppa a partire dal riconoscimento dei due sistemi che corrispondono alla partizione di grande scala del territorio: colline plioceniche e rilievi della struttura appenninica. Questi sono a loro volta articolati in sottosistemi ambientali, che coprono l'intero territorio: piani alluvionali e bacini lacustri bonificati, ripiani travertinosi, colline argillose-sabbiose-ciottolose, colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana e poi rilievi della struttura appenninica/paesaggio del bosco e rilievi della struttura appenninica/paesaggio dell'appoderamento. Alla lettura per sottosistemi ambientali si sovrappone quella per sistemi funzionali, come frequente nei piani in applicazione della L.R. 5/1995 e della L.R. 1/2005, cioè aree "naturali", aree produttive agricole, aree degli insediamenti accentrati e mobilità e servizi: "I sottosistemi ambientali [da considerarsi invariante del PS] contengono prescrizioni inerenti a limitazioni all'uso derivanti dai caratteri specifici di sottosistema e inerenti a tutela, uso e possibilità di modifica delle risorse presenti. I sottosistemi funzionali contengono prescrizioni inerenti alle funzioni compatibili e previste nel sottosistema e le capacità massime individuate compatibili con essi".

Il paesaggio del bosco identifica la parte centrale del territorio (con le vaste superfici boscate del Monte Maggio) mentre il paesaggio dell'appoderamento si sviluppa principalmente da nord-est a sud-est in continuità con il primo e poi nella zona di Scorgiano e tra Badesse e Lornano: questi ambiti sono connotati dalla mancanza di insediamenti dimensionalmente rilevanti, ma comprendono il Castello e Santa Colomba (con Carpineta), oltre alla trama di complessi e piccoli nuclei di antica formazione, di origine rurale, che con le sistemazioni agrarie tradizionali costituiscono contesti di grande valore paesistico, anche per l'alternanza tra coltivi e boschi; soprattutto nella parte più alta del Monte Maggio è da evidenziare la permanenza della viabilità storica non soltanto nei tracciati ma anche nei materiali e negli elementi costitutivi (muri a secco di grande qualità formale e resti di antichi selciati). Lo stesso vale in buona parte anche per il sottosistema delle colline argillose-sabbiose-ciottolose, che copre tutta la fascia interna a est, dal confine con Castellina in Chianti fino agli insediamenti lungo la Cassia (con Lornano, Corpo Santo e Basciano), la zona di Strove e Pieve a Castello e la parte ovest di Castellina Scalo, dalla Cassia fino al Raccordo: il sottosistema, che ha una forte articolazione morfologica, è contraddistinto "dalle ricorrenti localizzazioni cacuminali dell'edificato storico (pievi, castelli, nuclei, ville e case coloniche isolate), dovute all'instabilità dei versanti, oltre che alle opportunità di controllo visivo delle proprietà e dei poderi", con limitatissime alterazioni dovute all'edificato recente. Le colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana ovviamente corrispondono al sistema insediativo lungo i due assi storici e i relativi versanti ovest e nord. Il sottosistema dei ripiani travertinosi identifica la zona nord-ovest di Pian del Casone e Rigoni, includendo anche Abbadia Isola e la campagna verso Scarna, con un sistema insediativo piuttosto articolato e disomogeneo, anche per epoca di costruzione. Infine piani alluvionali e bacini lacustri bonificati corrispondono ai fondovalle dello Staggia, con le aree urbane di Badesse e Castellina Scalo, al fondovalle dell'Elsa, al confine con Colle, e tutta la zona dell'invaso bonificato di Pian del Lago, questi ultimi invece completamente privi di insediamenti. Gli ambiti appartenenti alle colline plioceniche sono quelli dove più si sono concentrati gli insediamenti urbani e dove anche il paesaggio agricolo ha subito più trasformazioni ed estese semplificazioni, con limitate persistenze delle colture e delle sistemazioni tradizionali. È evidente dunque che anche i valori naturalistici ed ecosistemici sono nettamente prevalenti nel sistema dei rilievi della struttura appenninica (con la grande riserva di naturalità della Montagnola), rispetto alle aree basso collinari e di fondovalle, dove è anche la presenza di importanti infrastrutture lineari a interrompere la rete di connessioni ecologiche. Le aree di fondovalle presentano inoltre in alcuni contesti rilevanti problemi legati al rischio idraulico, particolarmente significativi nell'area delle Badesse.

Le aree degli insediamenti corrispondono alla seguente articolazione, basata su aspetti storici e funzionali, in base alla quale si attribuiscono differenti obiettivi e usi compatibili:

- centri facenti parte del Sistema Urbano Provinciale cioè Badesse, Belvedere, Castellina scalo, Montearioso, Querciagrossa e nuclei recenti della Chiantigiana (Poggiarello, Ripa, S. Stefano), S. Martino-Tognazza, Strove, Uopini;
- lottizzazioni collinari sature cioè Monteresi e S. Colomba e nuclei recenti della Chiantigiana (Ripa, S. Stefano);
- aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva;
- aggregati e nuclei storici di Tipo 1, individuati "in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica e edilizia" cioè Castello di Monteriggioni, Abbadia a Isola (parte sud dell'abbazia), Campo di Fiori,

Case Nuove, Bracciano, Poggiolo, Case S. Monti, Casabocci/Gavina/Colle, Basciano, S. Colomba, Colle Ciupi, Scorgiano, Castiglioncello, Casa Nuova;

- aggregati e nuclei storici di Tipo 2, individuati "in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e/o per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio" cioè la Colonna;
- aggregati e nuclei storici di Tipo 3, individuati "in ragione della prevalente matrice agricola degli assetti edilizi e della permanenza significativa di questa attività" cioè Palazzetto, Lornano, Acquaviva, Cannuccio, Abbadia a Isola (parte nord), S. Stefano.

Per gli insediamenti il PS individua un set di azioni prioritarie tra le quali "la specializzazione del sistema insediativo policentrico confermando e incentivando la gerarchia storica che si è mantenuta e sviluppata mediante la presenza o l'assenza dei servizi e graduando gli incrementi e che si manifesta secondo tre ranghi: Castellina con ruolo tendenziale di capoluogo, le frazioni maggiori (aggregati del sistema Cassia-Chiantigiana, Badesse, Abbadia, Strove, S. Colomba) da consolidare mediante incrementi edilizi adeguati alla dimensione demografica e alla domanda, le frazioni minori e i nuclei, da intendere fondamentalmente come risorsa per la residenzialità diffusa e per il turismo, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente" e "l'individuazione di nuove centralità, o aree strategiche, per il sistema insediativo concentrato degli aggregati maggiori, da intendersi soprattutto come spazi aperti pubblici centrali (da dotare di attrezzature per la cultura, la ricreazione, le attività terziarie, l'incontro, il riparo, il gioco), e opportunità di salvaguardare il sistema degli orti esistenti da intendersi, anch'essi, come componente strutturale del sistema insediativo".

Le discipline specifiche e gli indirizzi per il Regolamento Urbanistico sono espresse in riferimento alle Unità Territoriali Organiche Elementari che nel Piano sono individuate all'interno dei subsistemi funzionali quali "minime articolazioni territoriali in cui è riconoscibile un'omogeneità di oggetto e i conseguenti obiettivi, strumenti e discipline urbanistiche", quindi con un'accezione molto differente da quella ormai acquisita dalla pianificazione regionale.

Regolamento Urbanistico

La struttura delle discipline del Regolamento Urbanistico è organizzata su tre principali articolazioni: il sistema insediativo concentrato, il patrimonio infrastrutturale e il territorio aperto, composto dalle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola e dalle aree naturali.

Il sistema insediativo concentrato comprende la classificazione delle differenti zone – centri abitati e nuclei storici minori, tessuti storici, nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali, tessuti consolidati omogenei/eterogenei, tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento, ex lottizzazioni sature, aree di riqualificazione e/o di completamento dei tessuti esistenti, aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti, aree di trasformazione urbanistica, interventi puntuali a destinazione residenziale, aree produttive artigianali e/o industriali, aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature, ex aree sottoposte a Piano Complesso di Intervento, aree per attività turistico-ricettive, aree pubbliche per attrezzature e servizi, attrezzature di interesse collettivo, piazze e luoghi urbani da riqualificare, verde privato di pertinenza dell'edificato, impianti di distribuzione carburanti – tra le quali rientrano anche gli orti periurbani, le aree agricole di frangia e le aree di pertinenza paesaggistica.

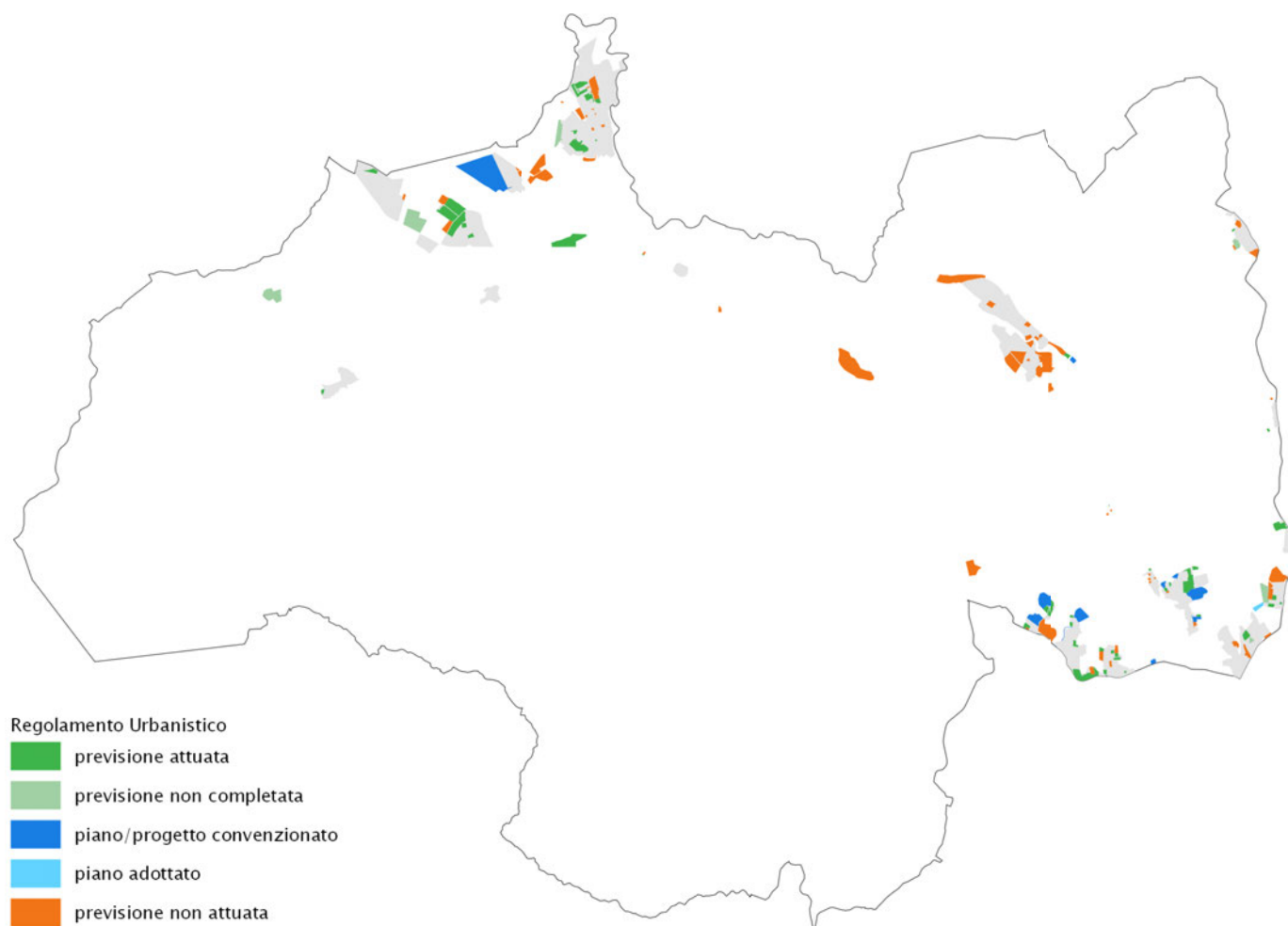
Per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è essenziale la classificazione tipologica e di valore riportata nelle Schede dell'"Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente" e dell'"Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello", a partire dalla distinzione tra patrimonio di antica formazione – edifici di rilevante valore architettonico e ambientale, di valore architettonico e ambientale o di scarso valore architettonico e ambientale – e patrimonio di recente formazione – compatibile con l'ambiente o di valore architettonico e ambientale nullo –.

Il patrimonio infrastrutturale è riferito alle infrastrutture della mobilità, che comprende anche la viabilità storica e la Via Francigena, alle linee per il trasporto energetico e alle attrezzature e agli impianti di telecomunicazione.

Le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola riprendono la suddivisione del PS in aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati, aree agricole dei ripiani travertinosi, aree agricole della collina argillosa sabbiosa ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana e aree agricole delle strutture appenniniche, mentre le aree

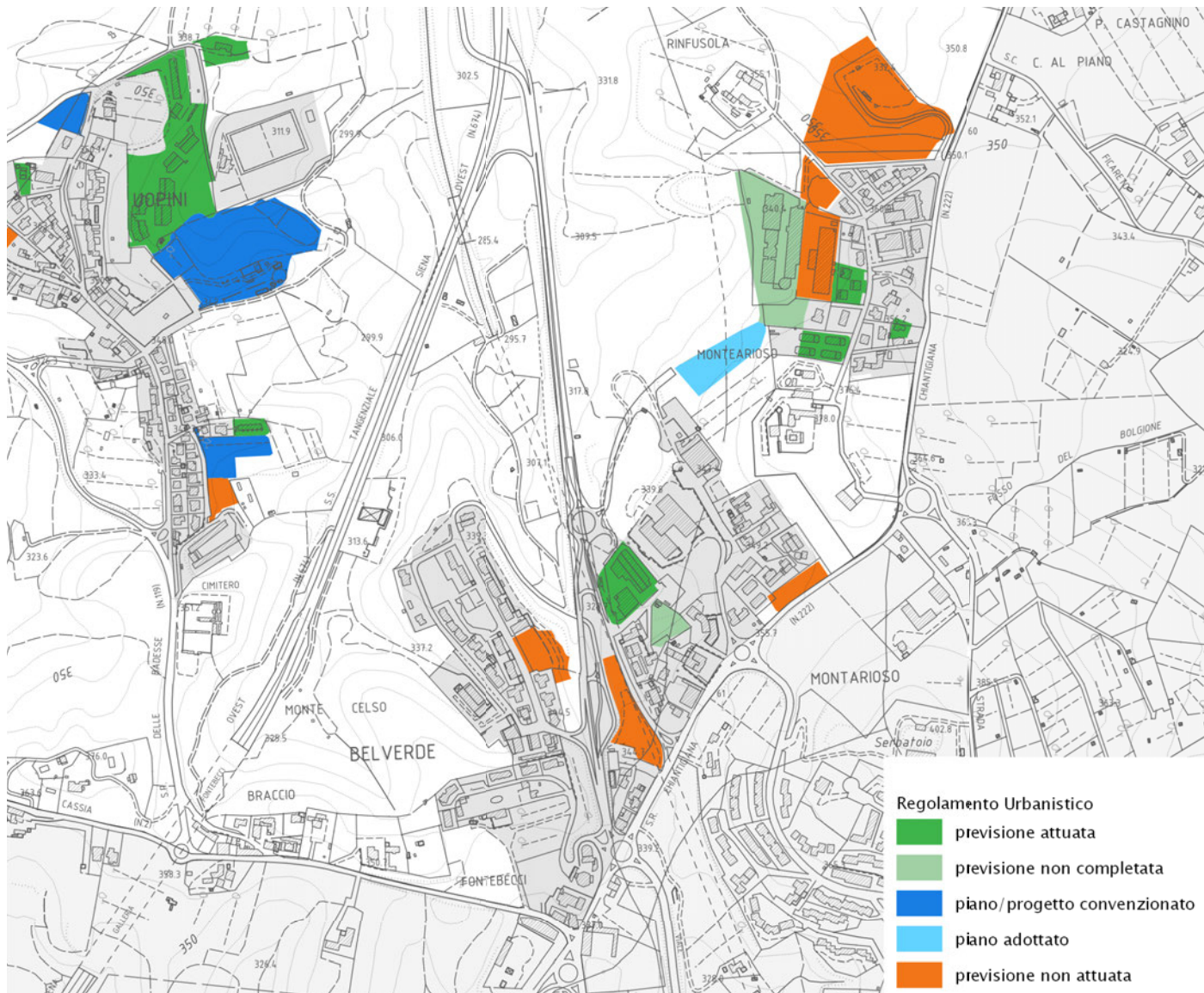
naturali corrispondono ad aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali, boschi, aree di potenziamento del manto boschivo ed emergenze geologiche.

Come già ricordato il PS e il RU, non diversamente dal precedente Piano Regolatore Generale, hanno l'obiettivo di rafforzare Castellina Scalo, in modo da fare assumere a questo insediamento un effettivo ruolo di capoluogo, di riferimento per il territorio comunale, ma allo stesso tempo le previsioni inserite nello strumento urbanistico puntano a un consistente ulteriore sviluppo dell'area sud-est, a contatto con Siena, soprattutto tra Fornacelle e la Tognazza ma anche a Uopini e a Montarioso, solo in parte attraverso la riconversione delle zone produttive dismesse o in dismissione. E se a Castellina Scalo e Uopini i brani di città in aggiunta risultano in generale in continuità con l'assetto dell'insediamento consolidato, a Fornacelle o a San Martino si configurano piuttosto come nuovi quartieri giustapposti al tessuto urbano esistente, così come avviene anche alle Badesse, dove comunque sono previste potenzialità edificatorie residenziali non secondarie, pur confermando il ruolo principalmente produttivo e terziario della frazione. Qui il potenziamento della zona industriale e artigianale ha trovato una forte limitazione nelle criticità derivanti dal rischio idraulico, diversamente da Pian del Casone/Rigoni e Gabbricce, dove sono concentrate le maggiori quote di nuova edificazione, che sono state effettivamente sfruttate tanto da far registrare un'attuazione quasi totale (se si considera anche il comparto DE2 di Gabbricce, già convenzionato). Per quanto riguarda le previsioni non residenziali, senza dubbio sono state attuate in assoluta prevalenza quelle per attività industriali/artigianali, al contrario di quelle del settore terziario, soprattutto per quanto concerne le attività commerciali al dettaglio, proposte in molti comparti in tutte le aree urbane.



Analizzando lo stato di attuazione si riscontra una situazione disomogenea sul territorio ma è evidente anche come gli interventi, soprattutto quelli più importanti, stentino ad essere attivati - tanto che molti di questi sono soltanto ora realmente in fase di attuazione, con piani attuativi da poco convenzionati - oppure non riescano a trovare

completamento, rimanendo interrotti e determinando così condizioni a volte di degrado, come è successo in particolare a Montarioso. Per realizzare la viabilità principale alternativa alla Strada Chiantigiana nel tratto urbano Fontebecchi-Montarioso (area fortemente critica dal punto di vista dei flussi di traffico in concomitanza con l'uscita Siena nord del Raccordo) il RU ha scelto un'attuazione per parti suddivisa tra diversi comparti, uno dei quali (quello centrale) corrispondente alla previsione di una nuova struttura turistico-ricettiva che però non è mai stata completata, lasciando una costruzione incompiuta in abbandono, con un impatto molto negativo sul contesto.



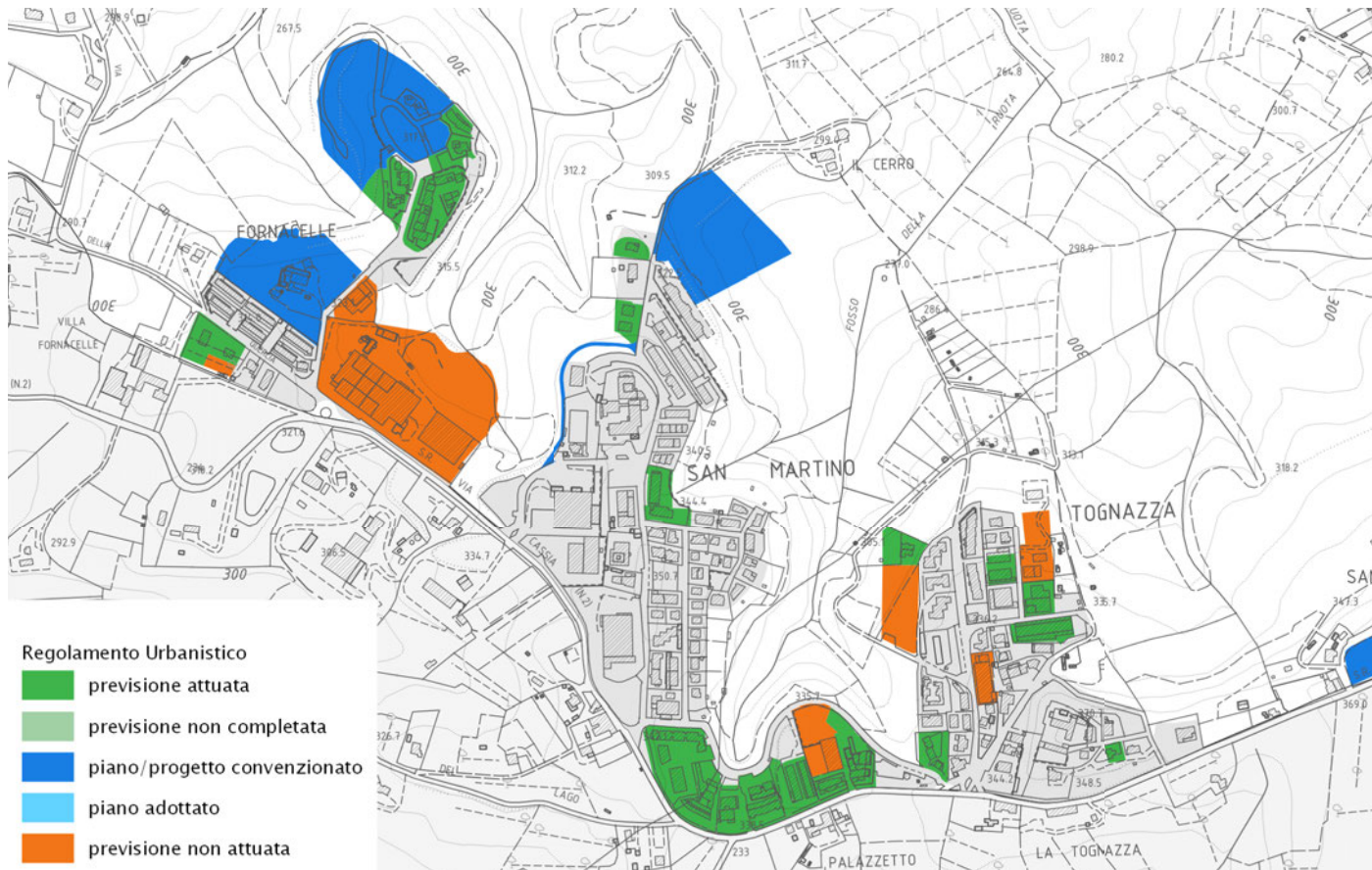
Non sono invece state attuate le previsioni che erano finalizzate a riqualificare gli insediamenti produttivi all'interno del tessuto urbano prevalentemente residenziale o al margine, alcuni dei quali incongrui, come in località Rinfusola.

Come facilmente comprensibile anche a Monteriggioni hanno avuto attuazione quasi tutti gli interventi di completamento o comunque quelli di dimensione più contenuta e in ogni caso prevalgono le nuove edificazioni rispetto al riuso di aree già urbanizzate.

A Castellina Scalo la riconversione dell'ex Bertolli è un altro progetto rimasto interrotto, nonostante la completa demolizione dello stabilimento, lasciando un "vuoto urbano" importante proprio nel centro dell'abitato.

E ancora tra Pian del Casone e Rigoni un altro incompiuto è quello di un nuovo complesso turistico-ricettivo, caso simile a quello di Montarioso, con una struttura edilizia parzialmente costruita e in condizioni di totale abbandono.

Nella zona di Fornacelle-San Martino-Tognazza invece, oltre a numerose nuove edificazioni realizzate o in corso di realizzazione, sono stati attuati anche alcuni interventi di ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia, in particolare nella fascia lungo la Cassia, anche se rimane ancora inattuato il progetto di riconversione dell'ex stabilimento Saporì (industrie Riunite del Panforte), oggi un'enorme area dismessa (con una Superficie Fondiaria di più di due ettari), alla quale il RU attribuisce una potenzialità pari alla metà del volume esistente, per un massimo di 36.500 mc.



Tra le previsioni non attuate nel territorio aperto il progetto di realizzare un campeggio nell'ex cava non ripristinata Castellino 1, non lontano dal Castello di Monteriggioni.

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

Il PIT-PPR inserisce Monteriggioni nell'ambito paesaggistico n. 14 Colline di Siena, di cui fanno parte anche i Comuni di Asciano, Buonconvento, Castelnuovo Berardenga, Chiusdino, Monteroni d'Arbia, Monticiano, Murlo, Rapolano Terme, Siena e Sociville.

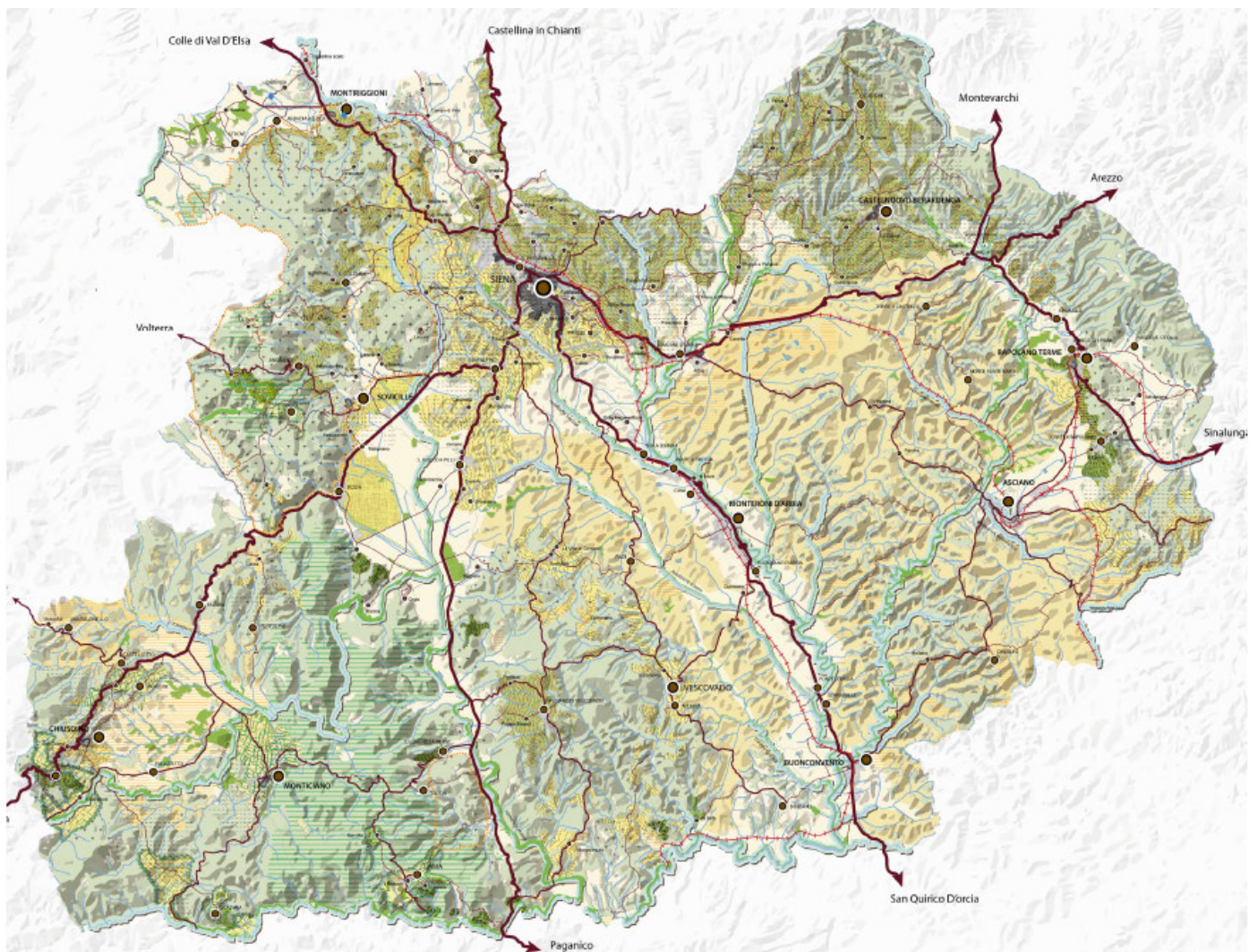
La caratterizzazione principale è data dalle Crete, un vasto territorio – prevalentemente agricolo – situato nella Collina dei bacini neo-quadernari; circondano le Crete le colline sabbiose o stratificate (la porzione meridionale del Chianti ed i rilievi al limite orientale dell'ambito), con mosaici di aree forestali, seminativi e diffusi vigneti; nella parte sud ovest si trova un sistema collinare e alto collinare densamente boscato, segnato da un generale aumento dei livelli di naturalità e dalla conservazione di paesaggi agro-pastorali tradizionali. Il territorio delle Crete disegna uno dei paesaggi di maggior pregio dell'intera regione, con fenomeni di straordinario valore scenico e geologico, quali balze, calanchi, biancane. L'importanza strategica che l'erosione ha avuto nel modellare questo paesaggio e nel costituirne l'identità ci pone di fronte ad un "conflitto" tra esigenze diverse. Da un lato, quella di tutelare forme straordinarie ed uniche, dall'altro la necessità di contenere i processi di erosione del suolo, allo scopo di conservare la risorsa e di non sovraccaricare un sistema idrologico con aspetti di criticità. L'impianto insediativo ha al centro la città di Siena, la cui localizzazione sullo spartiacque ha determinato una posizione chiave nel sistema di comunicazioni. Attraversata dalla Francigena, asse generatore del sistema insediativo e dello sviluppo urbano ed economico-politico della città e dei borghi di origine medievale (Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Buonconvento), da Siena si diramano in modo radiocentrico le strade principali, lungo il cui tracciato si è sviluppata la maggior parte degli insediamenti residenziali e industriali. Particolarmente accentuata, in direzione della Val d'Elsa e della Val d'Arbia, l'espansione delle frazioni e dei nuclei urbani posti a corona intorno al capoluogo; in buona parte caratterizzati da sfrangiamento dei margini urbani e con tendenza alla dispersione insediativa, le espansioni residenziali e produttive dei centri lungo la SS2 e nella Montagnola senese.

Patrimonio territoriale e paesaggistico

Il territorio dell'ambito racchiude paesaggi estremamente diversificati relativamente agli aspetti geomorfologici, alla forma e alla scansione del sistema insediativo, alla prevalenza della copertura forestale o di tessuti agricoli, al tipo di colture caratterizzanti, alla presenza di una rete di infrastrutturazione rurale più o meno articolata. Le relazioni che legano reciprocamente questi aspetti hanno dato luogo a strutture paesistiche dotate di una notevole coerenza interna, che le rende riconoscibili ancora oggi malgrado il portato delle modificazioni occorse. La prima struttura coincide con la Montagnola Senese e con parte della Valle della Merse, e definisce un territorio densamente boscato, sporadicamente interrotto da tessuti agro-pascolivi, attraversato da un importante sistema fluviale e torrentizio costituito dai fiumi Merse, Farma e dai loro affluenti. La seconda struttura paesaggistica è l'estesa area collinare delle Crete Senesi, delimitata a ovest dalle propaggini della dorsale di Montalcino e a est dalla dorsale Rapolano-Monte Cetona, caratterizzata dagli ampi orizzonti dei seminativi estensivi tipici dei suoli argillosi, da un sistema insediativo a maglia rada che comprende elementi di grande valore storico ed estetico-percettivo, e da fenomeni erosivi talvolta spettacolari (calanchi, balze). Il territorio delle Colline di Siena e delle Masse della Berardenga definisce il terzo tipo di paesaggio, all'interno del quale un mosaico agricolo a prevalenza di colture legnose in parte d'impronta tradizionale, si combina con un sistema insediativo denso e ramificato, punteggiato di ville e case coloniche e dominato dalla straordinaria emergenza storico-architettonica ed estetico-percettiva di Siena.

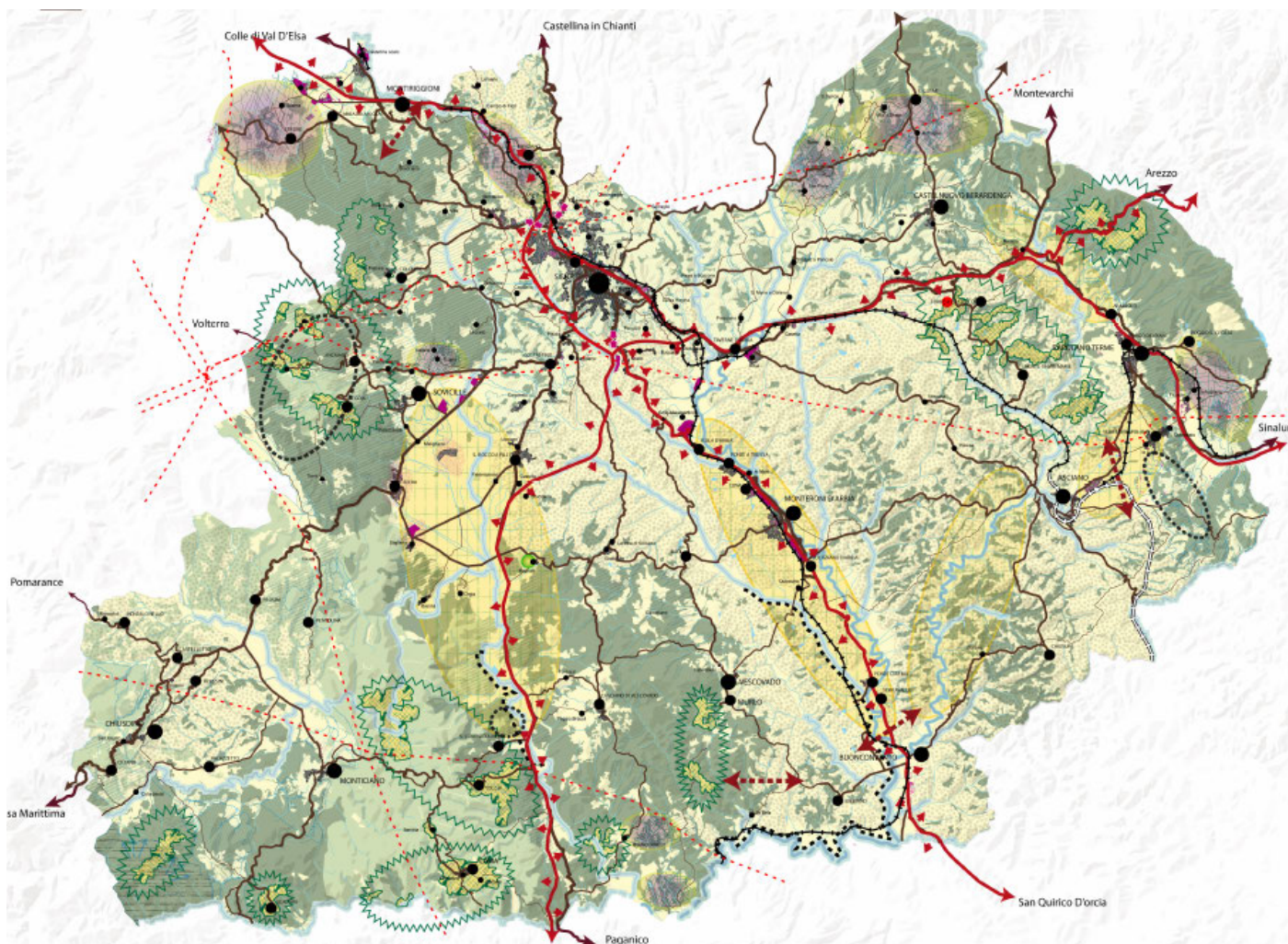
Il tratto caratterizzante il paesaggio della Montagnola Senese e della Valle della Merse è la predominanza della copertura boschiva, composta da latifoglie, castagneti, rimboschimenti, sclerofille e macchie, e talvolta interrotta da residue aree aperte e agricole di particolare interesse paesaggistico e naturalistico. Un nodo forestale primario molto esteso occupa gran parte della dorsale Monticiano-Roccastrada, mentre nodi secondari di dimensioni più ridotte sono localizzati sulla Montagnola Senese. Boschi mesofili e di forra ricchissimi di specie anche a carattere relittuale si saldano spesso con formazioni boschive planiziali e ripariali presenti nei fondovalle e lungo le sponde dei Fiumi Merse e Farma e del reticolo idrografico minore. Le accentuate pendenze, i suoli poco fertili e la rocciosità di quest'area le conferiscono l'aspetto di una grande quinta boscosa, in certi punti insediata e coltivata, e che contrasta nettamente

con il paesaggio del bacino pliocenico senese. Il tessuto dei coltivi si presenta più continuo ed esteso nella parte più occidentale dell'ambito, al confine con le Colline Metallifere (rilievi di Monticiano e Chiusdino), dove i suoli si addolciscono nettamente e ospitano qualche insediamento storico e aree agricole dalle elevate valenze naturalistiche, attribuibili ai nodi della rete ecologica per la presenza di seminativi e pascoli riccamente equipaggiati da una rete di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, siepi alberate, boschetti, alberi camporili, vegetazione ripariale, ecc.). Oliveti e coltivi promiscui sono più rari e in genere disposti a corona di piccoli borghi storici isolati e compatti (Chiusdino, Ciciano, Stigliano, San Lorenzo a Merse). Nelle zone montane e alto collinari della Montagnola Senese sono frequenti ambienti agricoli in via di rinaturalizzazione mentre più in basso, sulle aree che raccordano versanti collinari e fondovalle, vigneti specializzati - alternati a oliveti e seminativi a maglia ampia - tendono a rimpiazzare le colture tradizionali. Il sistema insediativo vede la gran parte dei nuclei principali disporsi nella fascia pedecollinare che affaccia sulla valle del fiume Merse (Sovicille, Rosia, Torri, Stigliano, Brenna, Orgia, San Lorenzo a Merse), mentre sui rilievi più occidentali e su quelli della Montagnola Senese trovano storicamente collocazione centri di crinale localizzati lungo i percorsi di connessione (Frassini-Chiusdino-Ciciano; Monticiano). Piccoli borghi, castelli, abbazie scandiscono la rete della viabilità storica (Via francigena tra San Gimignano, Colle Val d'Elsa, Monteriggioni a Siena; passaggio dell'antica Massetana, principale percorso di connessione con Siena e la costa). Il patrimonio territoriale di questa parte dell'ambito è arricchito anche dalla particolare morfologia e dagli interessanti complessi carsici superficiali e ipogei tipici della Montagnola Senese (cui si associano importanti habitat e specie vegetali endemiche): le grotte di "Buca dei Campacci", "Buca del Borro", "Grotta dell'Ugola", "Chioma di Berenice", "Grotta del Balcone" e "Grotta dei Pozzoni".



(...)
 Il territorio delle Colline di Siena e delle Masse della Bernardenga definisce significative discontinuità di natura geomorfologica, culturale, insediativa rispetto a quello delle Crete e della Montagnola Senese. Un complesso sistema

radiale di percorsi, che uscendo da Siena la collegavano storicamente al suo contado (Masse-Beradenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Valdorcia) e alle principali polarità regionali (Arezzo, Firenze, Grosseto), innerva il territorio. Lungo queste strade si trovano allineati i principali borghi di origine medievale: Monteriggioni; Sovicille e Rosia, sulla strada di connessione Arezzo-Siena (SS n. 73 bis Senese-Aretina); Sant'Andrea a Montecchio e San Rocco a Pilli, sulla strada di connessione Siena-Grosseto (via Grossetana-ex SS n. 223 di Paganico); Colonna del Grillo e Castelnuovo Berardenga, sulla SP n. 484; Montelisciai, San Giovanni a Cerreto e San Giovanni, sulla SP n. 408 di Montevarchi; Querciagrossa sulla SR n. 222 via Chiantigiana. Suoli caratterizzati da elevata fertilità combinati con morfologie piuttosto acclivi hanno permesso lo sviluppo di un sistema fortemente orientato alle colture arboree e promiscue, in particolare oliveti, ora associati ai seminativi ora ai vigneti. L'intelaiatura del paesaggio rurale si contraddistingue per una maglia agraria ancora fitta o medio-fitta, riccamente equipaggiata dal punto di vista del corredo vegetazionale, della rete della viabilità poderale e interpoderale, e, in alcuni casi, di quella delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante. Il sistema insediativo rurale è denso e ramificato, poiché storicamente legato a forme di sfruttamento agricolo del territorio più simili alla mezzadria "classica". Da segnalare, attorno alla città Siena, il sistema di paesaggi agrari di straordinario valore percettivo, testimoniale e ambientale caratterizzato da una relazione stretta e strutturante tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi. Tale relazione è leggibile non solo alla scala del grande nodo urbano (Siena e i suoi contorni coltivati), ma anche con riferimento alle numerosissime ville-fattoria presenti in questa parte del territorio senese e in quello di Castelnuovo Berardenga, e alla rete delle case coloniche collocate ognuna sul proprio podere.



Criticità

Dinamiche di trasformazione eterogenee, con fenomeni che si muovono - spesso - in direzioni opposte, caratterizzano buona parte dell'ambito delle Colline di Siena.

Lo sviluppo delle urbanizzazioni rappresenta la principale criticità dei territori di fondovalle. Da segnalare, in particolare, intense urbanizzazioni sviluppatasi lungo le principali infrastrutture viarie, spesso con tendenze alla saldatura o alla saturazione degli spazi interclusi. Consistenti dinamiche di crescita urbana, anch'esse con tendenze alla saldatura, sono rilevabili nella zona a sud-ovest di Siena, con insediamenti industriali a interessare la piana di Rosia, una vasta area agricola di particolare interesse per le risorse naturalistiche, paesaggistiche e idriche. Di una certa entità i processi di espansione urbana delle frazioni e dei nuclei posti a corona di Siena, cui si è sommato lo sviluppo di grandi infrastrutture stradali. Nelle aree di fondovalle, si registra una relativa perdita di naturalità delle aree di pertinenza fluviale.

Tra le pressioni caratterizzanti il paesaggio delle colline si segnalano due principali fenomeni: da una parte, l'abbandono delle tradizionali colture agrarie con l'espansione della superficie boschiva e della vegetazione spontanea, e la conseguente riduzione dei livelli di diversificazione paesistica ed ecologica; dall'altra, l'intensificazione delle attività agricole con alcuni casi di semplificazione dei caratteristici agroecosistemi tradizionali.

Nella matrice forestale, sono da segnalare l'elevata presenza di rimboschimenti di conifere e processi di frammentazione delle formazioni forestali nel paesaggio agricolo intensivo delle colline plioceniche.

Ulteriori criticità, soprattutto per quel che riguarda i contesti collinari e fluviali, sono conseguenti alla sviluppata industria estrattiva, con la presenza di ampi bacini marmiferi nella Montagnola Senese e di travertino a Rapolano, oltre a diffusi siti estrattivi nelle aree di pertinenza fluviale che interessano anche siti di interesse naturalistico e paesaggistico.

Criticità di un certo peso, infine, è rappresentata dalla crescente pressione turistica, con le relative trasformazioni indotte quali nuove volumetrie ricettive, campi da golf ecc. non sempre adeguatamente contestualizzati.

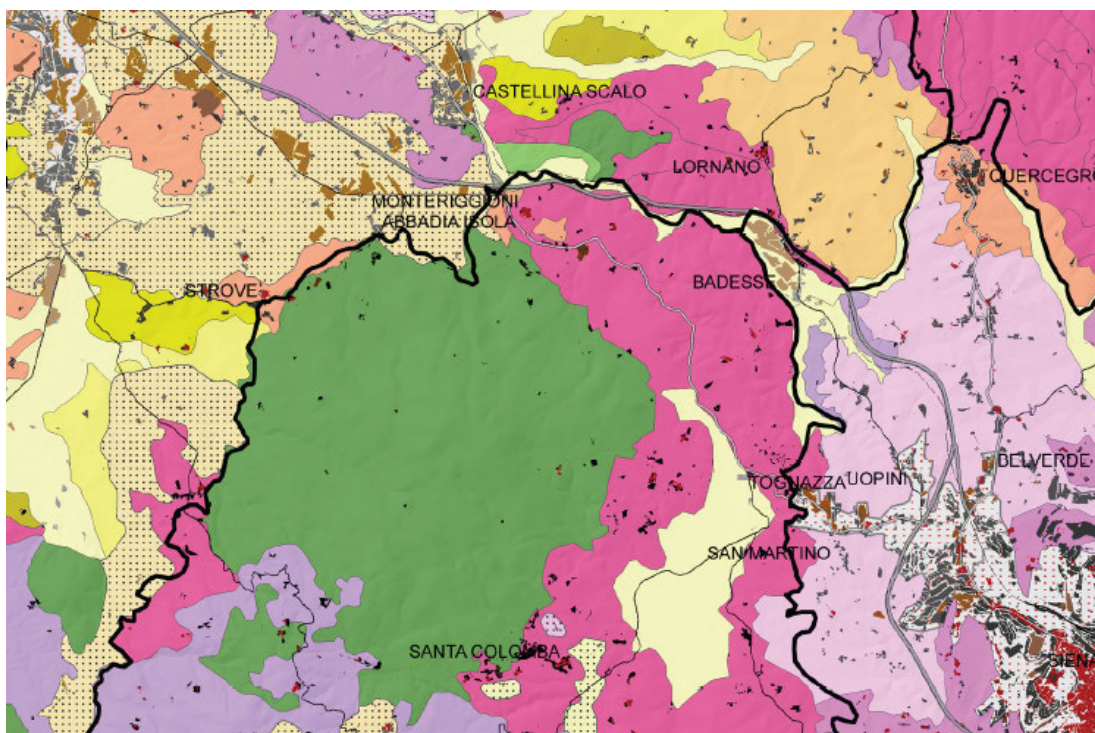
Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

Il PTCP di Siena è strumento di indirizzo e finalizzato al coordinamento della pianificazione di livello comunale e, per quanto precedente sia alla L.R. n. 65/2014 che al PIT-PPR, rimane un importante riferimento per la verifica di coerenza. Il PTCP 2010 - attualmente vigente, mentre a agosto 2020 è stato dato avvio al procedimento per l'aggiornamento e l'adeguamento al PIT-PPR - si sviluppa in continuità con il precedente (PTCP 2000) da cui mutua molti degli studi paesaggistici e ambientali, integrandoli e aggiornando la struttura del Piano sulla base dei nuovi strumenti della pianificazione regionale e del contesto normativo e di pianificazione allora vigenti, con una peculiare attenzione e sensibilità per la salvaguardia del patrimonio territoriale e dei caratteri identitari da questo espressi che anticipa di fatto i canoni di tutela e disciplina del PIT-PPR.

Il Piano ha tre componenti: la base - il Quadro Conoscitivo -, la struttura - lo Statuto, con i sistemi territoriali, le unità di paesaggio, i sistemi funzionali -, e il programma - la Strategia, che apre a un progetto di governo, affidato ad azioni perequative, prassi di *governance* e politiche coordinate -.

Il Quadro Conoscitivo rappresenta il territorio provinciale, quale universo "urbano" e "rurale", attraverso quattro assi tematici principali: la sostenibilità ambientale (acqua, aria, energia, rifiuti, biodiversità, suolo), il policentrismo insediativo e le infrastrutture, il paesaggio, la capacità produttiva. Su questa base il PTCP individua le invarianti, cioè risorse, beni e regole da sottoporre a tutela per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, con possibile limitazione delle possibilità di godimento privato dei beni, in quanto elementi patrimoniali di interesse collettivo, che sono:

- invarianti puntuali o areali fisicamente riconoscibili quali i beni paesaggistici, storici, architettonici e archeologici formalmente riconosciuti, la viabilità storica, che comprende la via Francigena, le emergenze del paesaggio, le aree dedicate alla tutela dell'integrità fisica del territorio, i corridoi ecologici, i corridoi infrastrutturali principali
- invarianti strutturali prestazionali quali le visuali panoramiche da viabilità, centri abitati ed emergenze orografiche, i rapporti ordinati significativi, dotati di permanenza, tra morfologia, visuali privilegiate e edificio o complesso in territorio aperto e rurale, la permanenza, in quantità e qualità, di componenti naturalistiche e di territorio agricolo quali "dotazioni infrastrutturali" di valenza ecologica, il rango di città svolto dal sistema urbano (capoluogo, centri urbani) diffuso sul territorio, caratterizzato da valori quali la riconoscibilità storicamente consolidata, l'attrattività, la capacità produttiva.



Categorie morfologiche	Forme di paesaggio agrario										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	
Piani alluvionali, invasi lacustri bonificati											
Ripiani travertinosi, depositi eluviali											
Colline argillose e argilloso-sabbiose											
Colline sabbiose e ciottolose											
Strutture dei rilievi appenninici											

Le Unità di Paesaggio sono poi gli *ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia, forme d'uso del suolo e maglia insediativa, dotati di una specifica identità storico-culturale e caratterizzati da specifiche problematiche in ordine alle risorse naturali e antropiche e ai temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile*. Le singole unità di paesaggio sono riferibili ad ambiti territoriali che interessano porzioni di territori comunali diversi e si articolano in sistemi ambientali e tipi di paesaggio, determinati dall'incrocio di categorie morfologiche e di forme del paesaggio agrario, con puntuale disciplina delle emergenze naturali, paesaggistiche, ecologico, ambientali e storico-architettoniche. Il territorio comunale di Monteriggioni intercetta tre Unità di Paesaggio: nella fascia ovest l'Unità di Paesaggio 2 - Val d'Elsa Senese (composta da una serie molto articolata di tipi di paesaggio), al centro e per la maggior parte del territorio l'Unità di Paesaggio 4 -Montagnola Senese (dominata dal paesaggio del bosco e dal paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto nelle strutture dei rilievi appenninici), a est l'Unità di Paesaggio 5 - Siena, Masse di Siena e Berardenga (caratterizzata principalmente dal paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto nei ripiani travertinosi).

Il sistema insediativo provinciale è classificato in *sistema urbano provinciale*, costituito dalla rete dei capoluoghi di comune e dalle frazioni maggiori, in ragione della consistenza demografica ed un datazione di servizi tali da assicurare connotati urbani, *centri minori, aggregati e nuclei e beni storico architettonici* del territorio aperto (comunemente "BSA"), cioè ville, giardini, castelli, fattorie e edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini; per aggregati e BSA il PTCP individua aree di pertinenza del bene generatore, con specifiche discipline di tutela paesistica, che il Piano Strutturale recepisce integralmente.

Le emergenze del paesaggio comprendono elementi naturali e seminaturali e elementi antropici. Tra i primi rientrano i caratteri e gli elementi geomorfologici e orografici (quali le pianure bonificate, il susseguirsi delle colline, i coni vulcanici, i rilievi carsici, i ripiani di travertino, le gole e i meandri dei corsi d'acqua, i calanchi, le biancane, le balze, gli impluvi, i fenomeni carsici, gli affioramenti rocciosi e le relative formazioni vegetazionali arbustive ed erbacee), il sistema idrografico, superficiale e sotterraneo, le sorgenti, le risorse termali e le aree umide, le diverse tipologie di associazioni vegetazionali dotate di interesse naturalistico, in particolare le faggete, i castagneti, le leccete, i querceti, la vegetazione rupestre, le garighe, la vegetazione palustre e riparia, i prati-pascolo. Tra i secondi sono compresi la tessitura agraria, la viabilità rurale in genere e le strade bianche, il sistema insediativo di impianto storico, con il sistema degli opifici e dei mulini legati al sistema del corso delle acque, le opere idrauliche connesse alla bonifica, il sistema delle cave e delle attività estrattive di valore storico culturale del territorio senese, la toponomastica, il linguaggio architettonico dell'edificato storico. Particolare rilievo è dato alla tessitura agraria, costituita dalle sistemazioni idraulico-agrarie quali terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, dalla scansione dei campi e dalla rete scolante, dalle solcature, dalle colture arboree e dalle piante arboree

non colturali, filari ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, siepi vive, e dalla viabilità campestre, risorsa essenziale sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo.

A livello di articolazione territoriale il PTCP assume i Circondari quali sistemi territoriali in cui si rinvengono aggregazioni di gestione e uso delle risorse, sistemi unitari di luoghi capaci di stabilire strategie territoriali e composizione complessa di economie, società, usi, morfologia, ambiente e paesaggi. Monteriggioni fa parte del Circondario 5 Val d'Elsa, insieme ai Comuni di Casole d'Elsa, Colle Val d'Elsa, Poggibonsi, Radicondoli e San Gimignano. Sul tema del policentrismo insediativo la Scheda del Circondario evidenzia la necessità di operare una scelta strategica che abbandoni la politica basata sull'espansione indiscriminata dei centri urbani, per uno sviluppo mirato ad individuare le risorse, le unicità, le caratteristiche principali dei centri urbani e del loro rapporto col territorio, a diffondere e promuovere una consapevolezza tra i vari attori urbani e a conservare una configurazione di luoghi ispirata dalle reti di relazioni esistenti tra frazioni e capoluoghi in ambito comunale e sovracomunale.

Per il sistema economico l'idea è che il fulcro debba essere l'estensione del Parco scientifico a tutto il territorio come motore per lo sviluppo di reti fra le PMI e che si debba integrare l'offerta artigianale e quella turistica, in sinergia con l'istituzione della rete dei Centri Commerciali Naturali, ipotizzando un modello di sviluppo che, pur conservando le caratteristiche di polo produttivo della Provincia, continui a perseguire il sentiero dell'alta qualità puntando ed investendo su programmi sempre migliori di riduzione dei consumi e delle emissioni, unitamente ad altre iniziative di tipo ambientale. Per l'agricoltura obiettivo di sviluppo è l'implementazione del valore storico e qualitativo dell'agricoltura attraverso la produzione di prodotti culturalmente significativi e duraturi, rappresentativi e riconoscibili per l'area (soprattutto prodotti tipici enogastronomici), anche se meno remunerativi, anche attraverso il sostegno ai Consorzi di Tutela in quanto garanti del miglioramento qualitativo del prodotto. Nel settore turistico si punta essenzialmente ad uno sviluppo del turismo lento (valorizzazione sentieri, cavallo, bici, trekking, ecc.) e dell'offerta termale, al miglioramento e integrazione dell'offerta agrituristica con prodotti agroalimentari tipici e artigianali, per creare la visione di "territorio ospitale" dell'intero circondario.

Il nuovo Piano Strutturale

Come previsto dalla legge regionale per il governo del territorio il Piano Strutturale si compone di tre grandi capitoli: il Quadro Conoscitivo, lo Statuto del territorio, di cui all'art. 6 della legge e la Strategia per lo sviluppo sostenibile.

Tavole e Norme del piano corrispondono quindi a queste principali parti del piano. Nelle pagine successive il progetto del piano viene descritto ripercorrendo la struttura delle Norme, qui di seguito schematizzate in tabella, in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I · Caratteri del Piano	Titolo I · Generalità	
Parte II · Statuto del territorio	Titolo II · Patrimonio territoriale	Capo I · Struttura idro-geomorfologica
		Capo II · Struttura ecosistemica
		Capo III · Struttura insediativa
		Capo IV · Struttura agro-forestale
	Titolo III · Beni paesaggistici e beni culturali	
	Titolo IV · Prevenzione del rischio idraulico, geologico e sismico	
Parte III · Strategia dello sviluppo sostenibile	Titolo V · Obiettivi generali e Unità Territoriali Organiche Elementari	
	Titolo VI · Dimensionamento del piano	

L'organizzazione generale delle norme è data dalle Parti, che corrispondono appunto ai capitoli principali di cui si compone il piano.

La Parte I, Caratteri del piano, definisce il Piano Strutturale, i suoi obiettivi generali e il suo campo di applicazione.

La Parte II, Statuto del territorio, definito dall'art. 6 della LR 65/2014 sul governo del territorio, individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del cosiddetto "Patrimonio territoriale". Al Patrimonio territoriale è dedicato il Titolo II, che è articolato nelle quattro strutture (o componenti) individuate dalla legge regionale: la prima quella idro-geomorfologica, la seconda quella ecosistemica, la terza quella insediativa e la quarta quella agro-forestale, a cui nelle Norme corrispondo altrettanti Capi. Per ciascuna delle quattro strutture il piano individua gli elementi caratterizzanti e le relative Invarianti strutturali (definite ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014), approfondendo i contenuti del PIT-PPR. Per gli elementi e le invarianti delle quattro strutture del Patrimonio Territoriale il PS definisce un set di obiettivi a cui seguono direttive, che i Piani Operativi dovranno recepire nelle proprie discipline urbanistiche, e talvolta prescrizioni, che sono da considerare direttamente operanti sul territorio.

La struttura insediativa (invariante III), in particolare, è articolata a partire dal perimetro del territorio urbanizzato, che sarà poi il principale riferimento dei successivi Piani Operativi. È qui che si distinguono i nuclei rurali, i centri antichi, gli aggregati e i complessi di interesse storico e relativi ambiti di pertinenza paesistica, i tracciati fondativi, che includono tra gli altri anche gli elementi patrimoniali riconosciuti dal PTC della Provincia di Siena. A questa struttura si accompagna il riconoscimento dei morfotipi dei tessuti dell'urbanizzazione contemporanea – ovvero dei diversi tipi di forma che assumono i tessuti urbani –, che insieme ai tessuti e ai nuclei di antica formazione definiscono il sistema insediativo; l'organizzazione degli insediamenti sul territorio ha un carattere spiccatamente policentrico che permane nel tempo come costante e valore.

Il Titolo successivo è dedicato alla ricognizione dei Beni paesaggistici e ai Beni immobili destinatari di provvedimenti di tutela (il Patrimonio territoriale per la legge regionale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici).

In ultimo, per lo Statuto, nel Titolo IV si definiscono le condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica, di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014.

Quella dello Statuto è la parte destinata a cogliere gli elementi caratterizzanti, le risorse ed i beni che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale ed è una parte rilevante del progetto territoriale in quanto, attraverso un'operazione selettiva, esaminato quanto emerso nel quadro conoscitivo, è in grado di considerare cosa dovrà essere "messo in valore" nella successiva parte strategica del piano. Il rapporto tra lo statuto del territorio, parte più fissa del piano, e le strategie di sviluppo del territorio comunale è così una parte significativa delle riflessioni svolte dal piano: il riconoscimento del patrimonio territoriale costituisce anche la base per identificare in modo appropriato alle prospettive di durevolezza e sostenibilità le strategie di sviluppo territoriale da intraprendere, che costituiranno il riferimento dei successivi Piani Operativi.

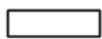
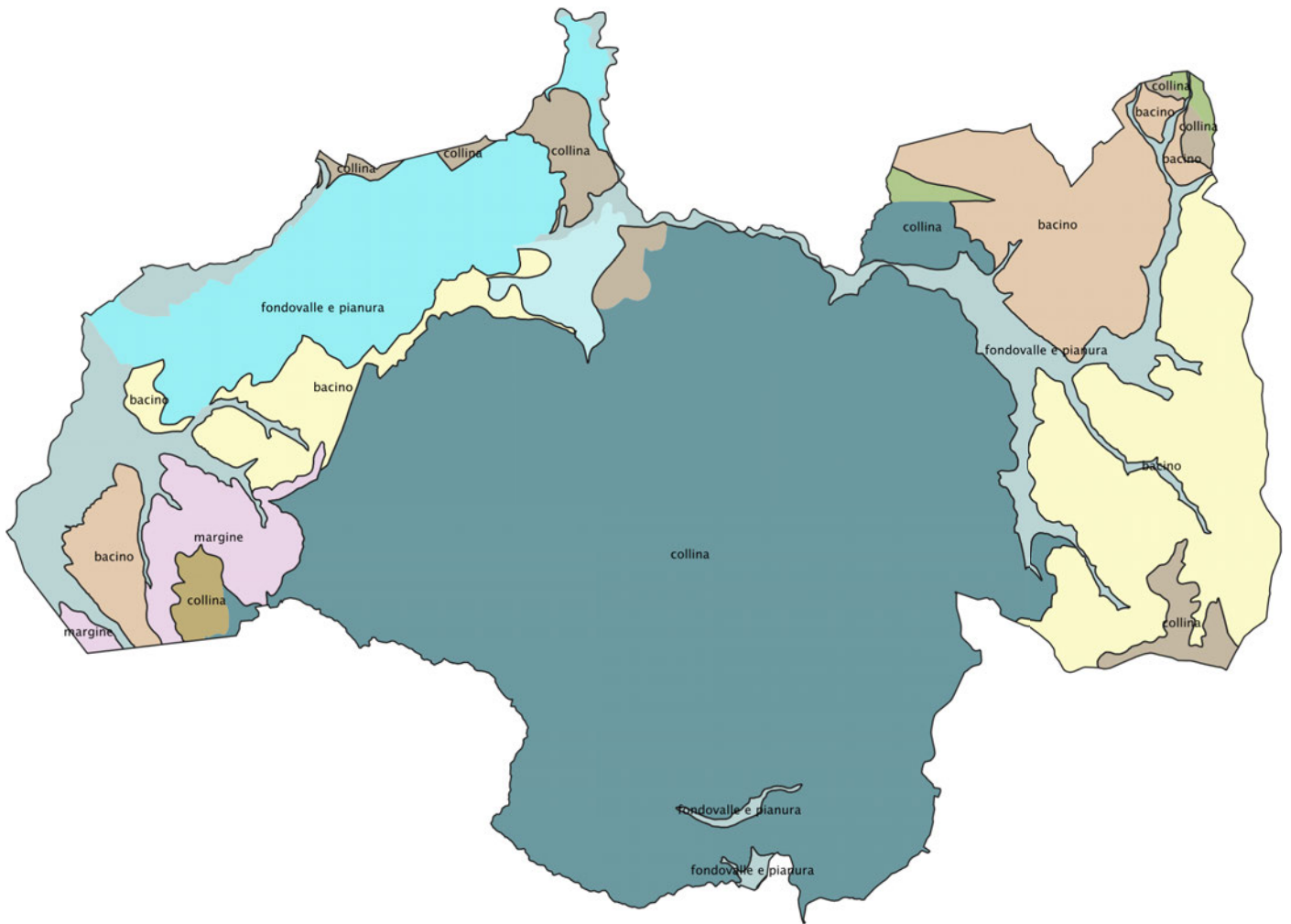
La Parte terza, Strategia dello sviluppo sostenibile, è dunque quella che delinea le prospettive di sviluppo che il piano strutturale riconosce per il territorio di Monteriggioni. È questa la parte destinata ad orientare le politiche e le azioni territoriali che dovranno sostenere le scelte del Piano Operativo per i sistemi insediativi comunali. La parte strategica del PS inoltre determina le dimensioni massime sostenibili – cioè le quantità di Superficie Edificabile massima che si potranno attuare tramite nuova edificazione o riuso del patrimonio edilizio esistente, articolate per le categorie funzionali della legge regionale – (Titolo VI) e detta gli specifici obiettivi da perseguire nelle singole UTOE, le Unità Territoriali Organiche Elementari (Titolo V), che nel territorio di Monteriggioni sono cinque ed identificano areali con caratteri omogenei sulla base delle quattro strutture del Patrimonio. Per la loro individuazione si considerano aspetti percettivi e visivi, fisiografici e geologici, di uso del suolo e ambientali, e in modo particolare gli aspetti di strutturazione antropica, amministrativi e socio-economici. A partire dalle UTOE si definiscono dunque specifici obiettivi di organizzazione, di riordino e di qualificazione ambientale, insediativa ed infrastrutturale.

Statuto e Strategia per lo sviluppo sostenibile, fondati sul Quadro Conoscitivo, costituiscono dunque le due parti centrali nelle quali si articolano le discipline del piano, i cui contenuti vengono sinteticamente descritti nei paragrafi successivi.

Statuto del territorio

Lo Statuto del territorio individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale, che viene letto e interpretato attraverso le quattro strutture – quella idro-geomorfologica, quella ecosistemica, quella insediativa e quella agro-forestale –, per ciascuna delle quali il piano individua gli elementi caratterizzanti e definisce, approfondendo alla scala locale i contenuti del PIT-PPR, le invarianti. Per ogni struttura il Piano Strutturale definisce un set di obiettivi ai quali conseguono le direttive e in alcuni casi anche le prescrizioni, che il Piano Operativo e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica dovranno recepire e sviluppare nelle previsioni nella gestione operativa, appunto, del territorio, ricomponendo e integrando nuovamente le quattro componenti.

Per la struttura idro-geomorfologica le Invarianti recepiscono i sistemi morfogenetici del PIT-PPR, che attengono principalmente ai tipi fisiografici della Collina, della Collina dei bacini neo-quadernari, del Margine e del Fondovalle e della Pianura. Agli aspetti paesaggistici si affianca in questo caso l'interpretazione dei fattori di fragilità correlati alla conformazione e alla composizione del territorio e quindi la messa in luce di specifiche vulnerabilità che richiedono l'adozione di misure di salvaguardia e di protezione: l'instabilità idrogeologica, il rischio idraulico, l'erosione del suolo, la regimazione idraulica, l'inquinamento degli acquiferi e più in generale il consumo e il decadimento qualitativo della risorsa acqua. Emerge con evidenza l'ambito collinare della Montagnola, con l'estesa pianura e il fondovalle dell'Elsa, nella fascia ovest, e i sistemi collinari della parte est, segnati dai fondovalle più stretti del torrente Staggia e degli altri corsi d'acqua che vi affluiscono.



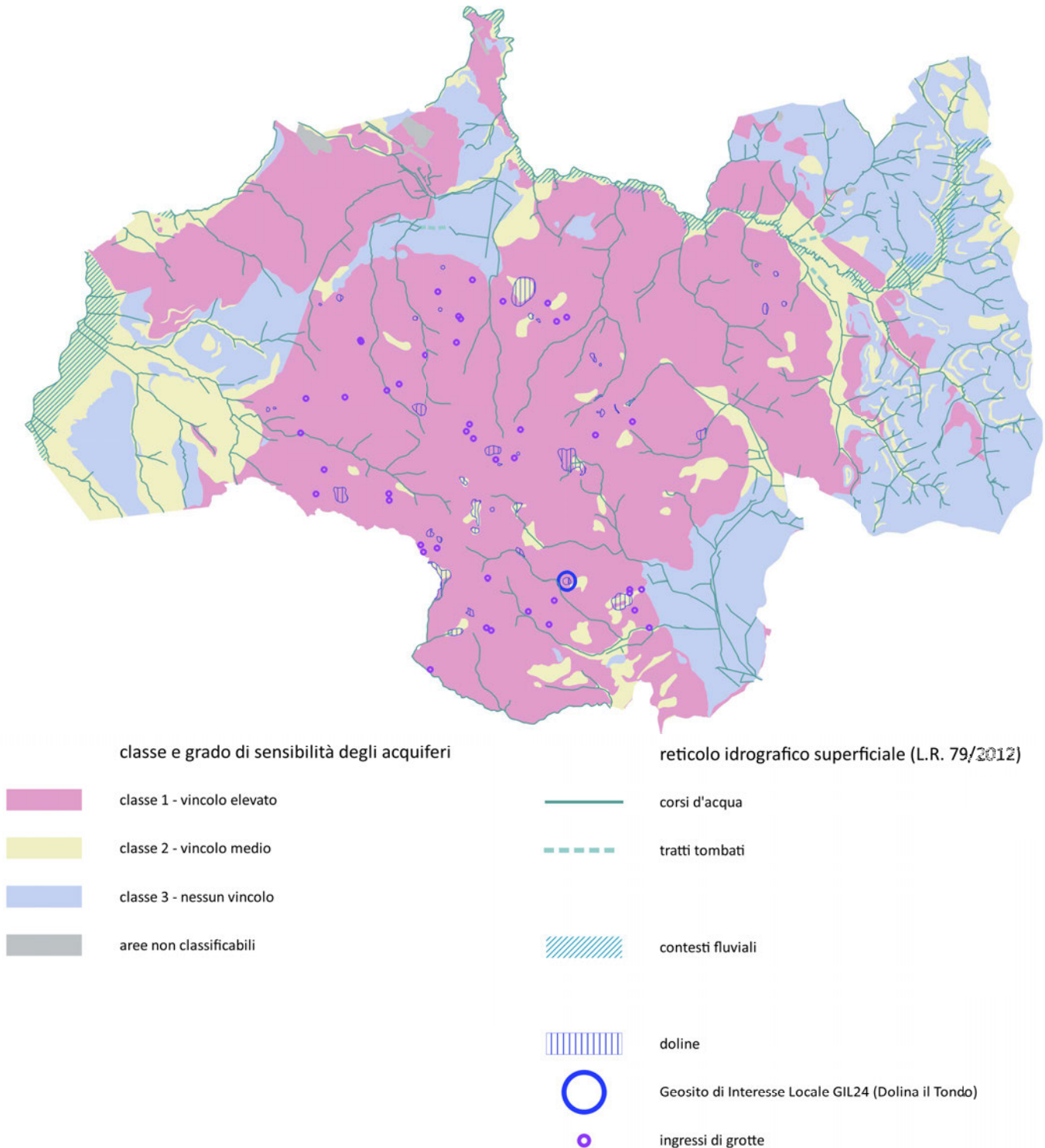
Tipi fisiografici

- collina
- collina dei bacini neo-quaternari
- margine
- fondovalle e pianura

Sistemi morfogenetici

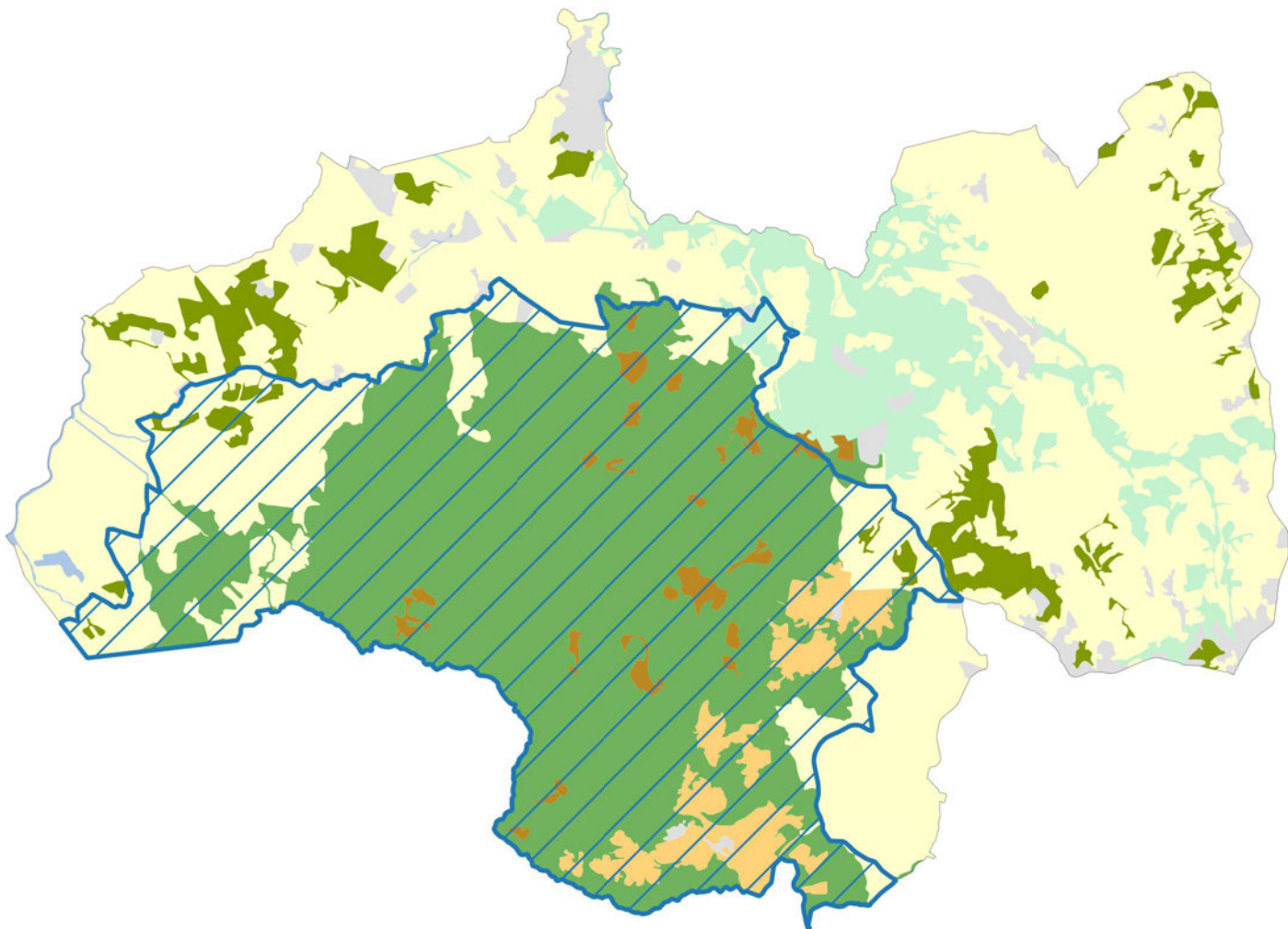
-  collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti - CBLr
-  collina calcarea - CCa
-  collina a versanti dolci sulle unità liguri - CLVd
-  collina su terreni silicei del basamento - CSB
-  collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti - CBAG
-  collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate - CBAT
-  margine inferiore - MARI
-  fondovalle - FON
-  bacini di esondazione - BES
-  alta pianura - ALP

Il Piano Strutturale evidenzia inoltre tra gli elementi costitutivi e caratterizzanti della struttura idro-geomorfologica il reticolo idrografico superficiale, i contesti fluviali e la sensibilità degli acquiferi, nonché ulteriori elementi che in questo territorio assumono particolare rilevanza e sono legati ai fenomeni carsici superficiali e sotterranei (doline, grotte...), compreso il Geosito di Interesse Locale 24, in località Fungaia (Dolina il Tondo).



Per la struttura ecosistemica, per la quale si rimanda comunque agli approfondimenti trattati nella relazione specialistica *Relazione sul territorio rurale e le attività agricole*, il PS individua nella rete ecologica locale ecosistemi forestali, ecosistemi palustri e fluviali ed ecosistemi agropastorali, ciascuno dei quali si declina in specifici morfotipi ecosistemici, caratterizzati da differente valenza e fragilità.

Gli ecosistemi forestali comprendono il nodo forestale secondario della Montagnola senese, la matrice forestale ad elevata connettività, i nuclei di connessione ed elementi forestali isolati; negli ecosistemi agropastorali si riconoscono il nodo degli agroecosistemi degli insediamenti pedecollinari della Montagnola senese, la matrice agroecosistemica di collina, l'agroecosistema in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva e frammentato attivo; gli ecosistemi palustri e fluviali corrispondono infine ai corridoi ripariali e alle zone umide. Ai morfotipi ecosistemici riconosciuti si aggiunge quale ulteriore elemento della rete ecologica la Zona Speciale di Conservazione "Montagnola Senese" con i suoi habitat prioritari.



rete degli ecosistemi forestali

- nodo forestale secondario della Montagnola senese
- matrice forestale ad elevata connettività
- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

rete degli ecosistemi agropastorali

- nodo degli agroecosistemi degli insediamenti pedecollinari della Montagnola senese
- matrice agroecosistemica di collina
- agroecosistema in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva e frammentato attivo

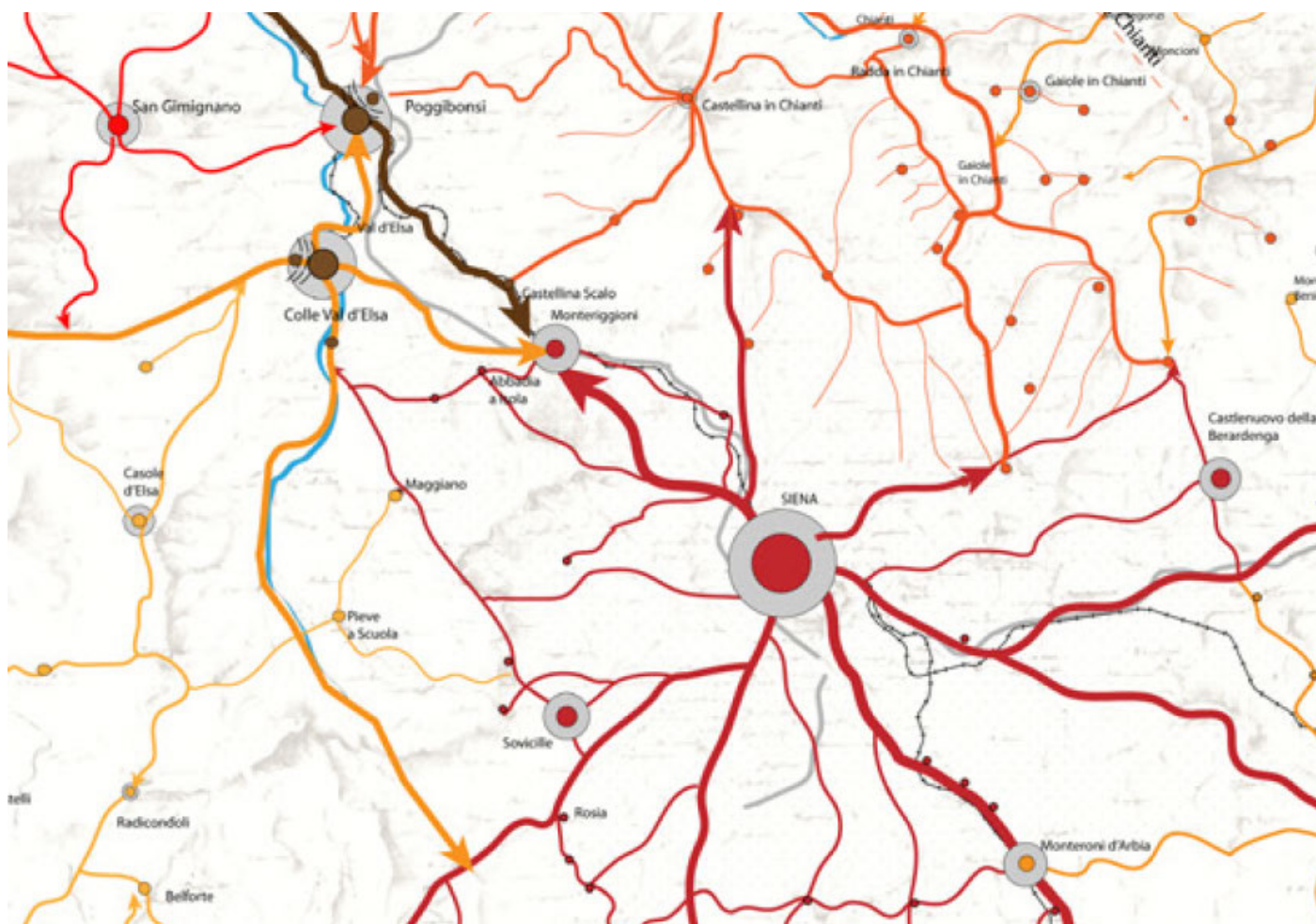
ecosistemi palustri e fluviali

- corridoi ripariali e zone umide

- Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese (IT5190003)

Per la struttura insediativa in conformità al PIT-PPR il piano riconosce quale Invariante il *Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare*, “costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l’andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche; i centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di interservisibilità; le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville-fattoria”.

In particolare si riconosce la figura componente del sistema radiocentrico imperniato sulla polarità urbana di Siena ma sostanzialmente generato dall’asse della Via Francigena, ora via Cassia; gli assi di connessione con il territorio sono costituiti principalmente da tracciati di crinale, con la S.P. 101 di Montemaggio e i percorsi che risalgono a pettine i rilievi collinari verso la Montagnola e la S.R. 222 Chiantigiana, La struttura insediativa di lunga durata impronta fortemente il territorio e permane chiaramente leggibile, con una diffusa rete di piccoli borghi, castelli, abbazie, fattorie, poderi e mulini, al quale si è aggiunto e sovrapposto lo sviluppo urbano recente.



A questa struttura generale si accompagna il riconoscimento dei morfotipi che descrivono l’urbanizzazione recente e contemporanea, cioè i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, tessuto *pavillonnaire*, tessuto a tipologie miste e tessuto sfrangiato di margine), i tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange periurbane e città diffusa (tessuto lineare), i tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (campagna urbanizzata e piccoli agglomerati isolati extraurbani) e i tessuti della città produttiva e specialistica (tessuto a proliferazione produttiva lineare).



morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista

- TR2** tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati
- TR3** tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4** tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5** tessuto pavillonaire
- TR6** tessuto a tipologie miste
- TR7** tessuto sfrangiato di margine

tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale mista - frange periurbane e città diffusa

- TR8** tessuto lineare

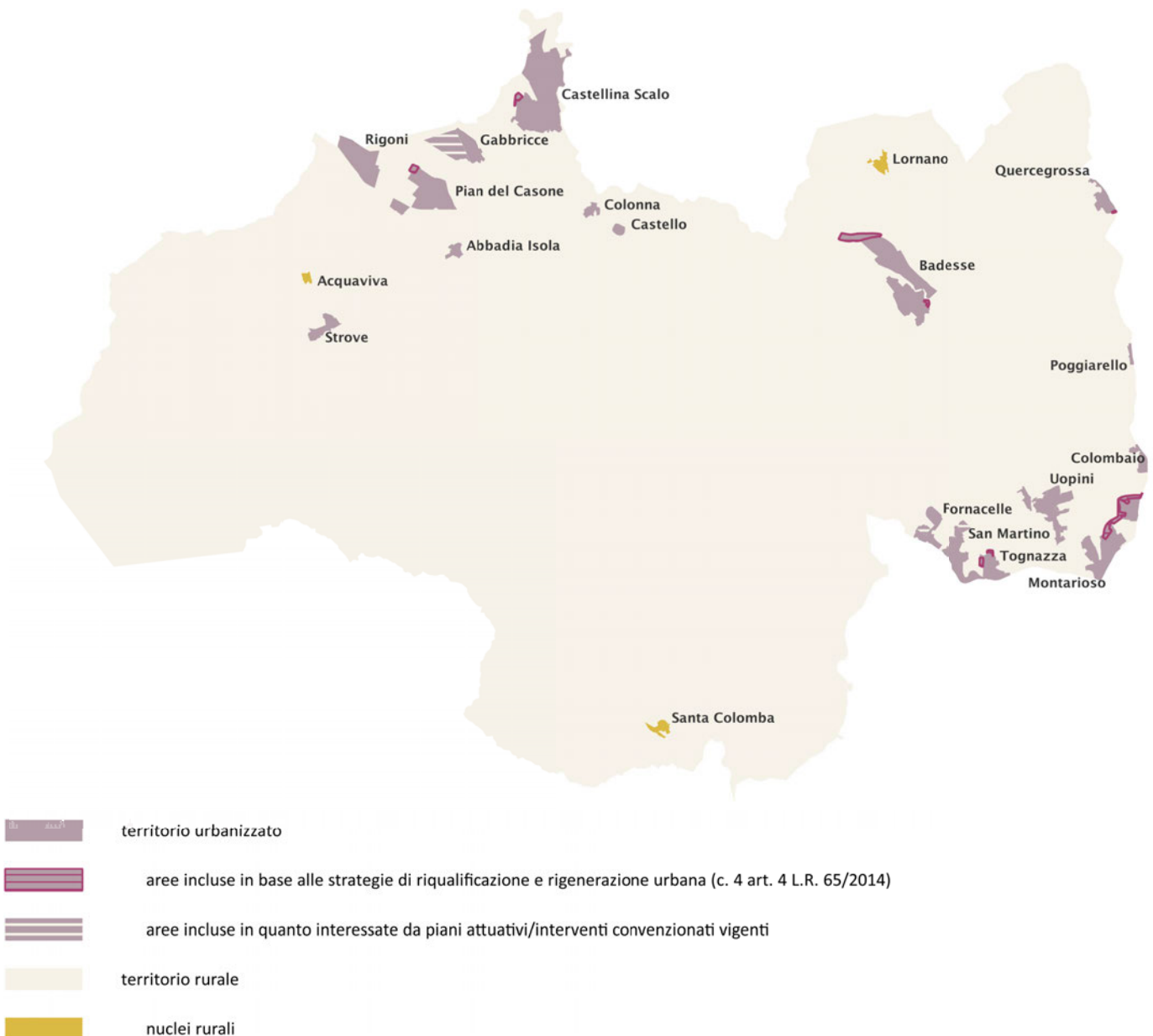
tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale mista

- TR11** campagna urbanizzata
- TR12** piccoli agglomerati isolati extraurbani

tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1** tessuto a proliferazione produttiva lineare

I morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, insieme ai centri antichi e ai tessuti di matrice storica, descrivono gli insediamenti che compongono il territorio urbanizzato e i nuclei rurali. I tessuti consolidati, i quartieri pianificati e le zone industriali disegnano nel loro insieme un assetto abbastanza singolare, dove Castellina Scalo – all'estremità nord del Comune – è l'unico insediamento a rispecchiare pienamente le caratteristiche e la conformazione di un centro urbano, mentre la maggior parte degli abitati si è sviluppata lungo e a cavallo del confine con Siena e Castelnuovo Berardenga, ad eccezione di Badesse che però è prevalentemente costituita da insediamenti specialistici, polarizzati – come anche a Pian del Casone e Gabbricce – dall'asse viario principale del Raccordo Siena-Firenze e dalla ferrovia. Si distinguono invece il Castello di Monteriggioni, con la Colonna, Abbadia Isola e Strove, connotati da centri storici "salvati" dall'urbanizzazione recente nel primo caso o interessati in modo marginale da addizioni moderne o contemporanee, ciò che è avvenuto in realtà anche nei nuclei rurali, comunque senza alterare significativamente l'impianto di matrice storica. Nel territorio rurale si riscontra raramente la presenza di insediamenti riconducibili a urbanizzazioni contemporanee, confermando la "resistenza" di questo territorio allo *sprawl* o comunque alla dispersione insediativa che ha caratterizzato molte aree interne a partire dagli anni '60; soltanto nella piana tra la Colonna e Strove sono presenti stabilimenti produttivi isolati, generalmente non collegati all'ambito agricolo, mentre in area collinare e pedecollinare si riconoscono pochissime, esili forme di aggregazione residenziale recente, come nel caso di Monteresi e Carpineta.



Appartengono quindi al territorio urbanizzato Castellina Scalo, il Castello di Monteriggioni, la Colonna, Abbadia Isola, Strove, Badesse, Quercegrossa, Poggiarello, Colombaio, Uopini, Fornacelle, San Martino, Tognazza e Montarioso, oltre alle zone produttive di Gabbricce e Pian del Casone-Rigoni, mentre sono individuati come nuclei rurali, quali centri dotati di identità riconosciuta e di riferimento per il territorio circostante Acquaviva, Lornano e Santa Colomba. Gli ambiti urbani comprendono naturalmente gli spazi aperti attrezzati e verdi complementari all'edificato, oltre alle aree che, pur non ancora urbanizzate, sono interessate da Piani Attuativi o interventi diretti convenzionati vigenti e in corso di attuazione.



Base informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Fonte dati: Regione Toscana - Base informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014



Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 5 - Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 5

Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 5 - Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 5 della L.R. 65/2014









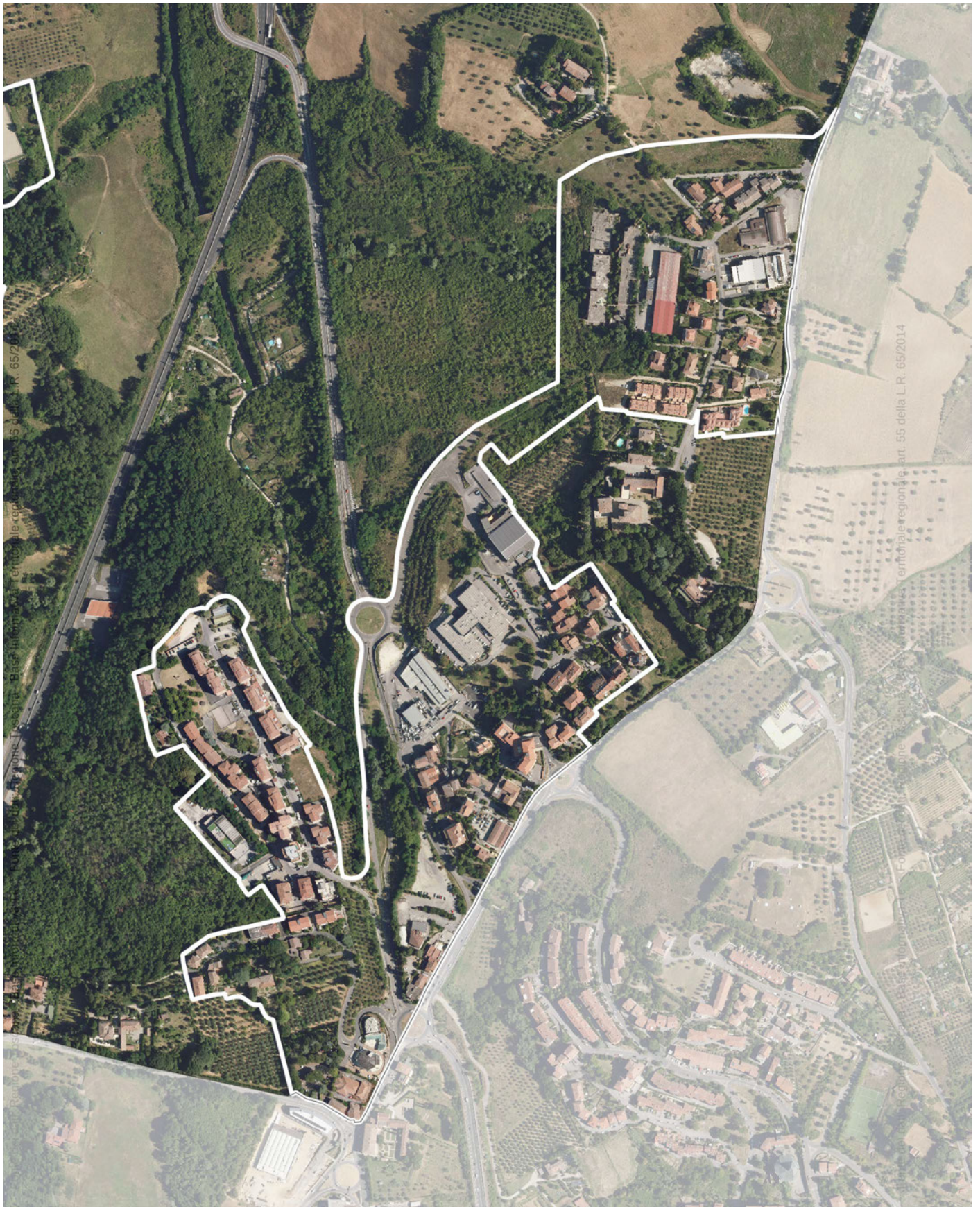
Fonte dei dati: Regione Piemonte - Osservatorio Regionale del Mercato del Lavoro - 2014

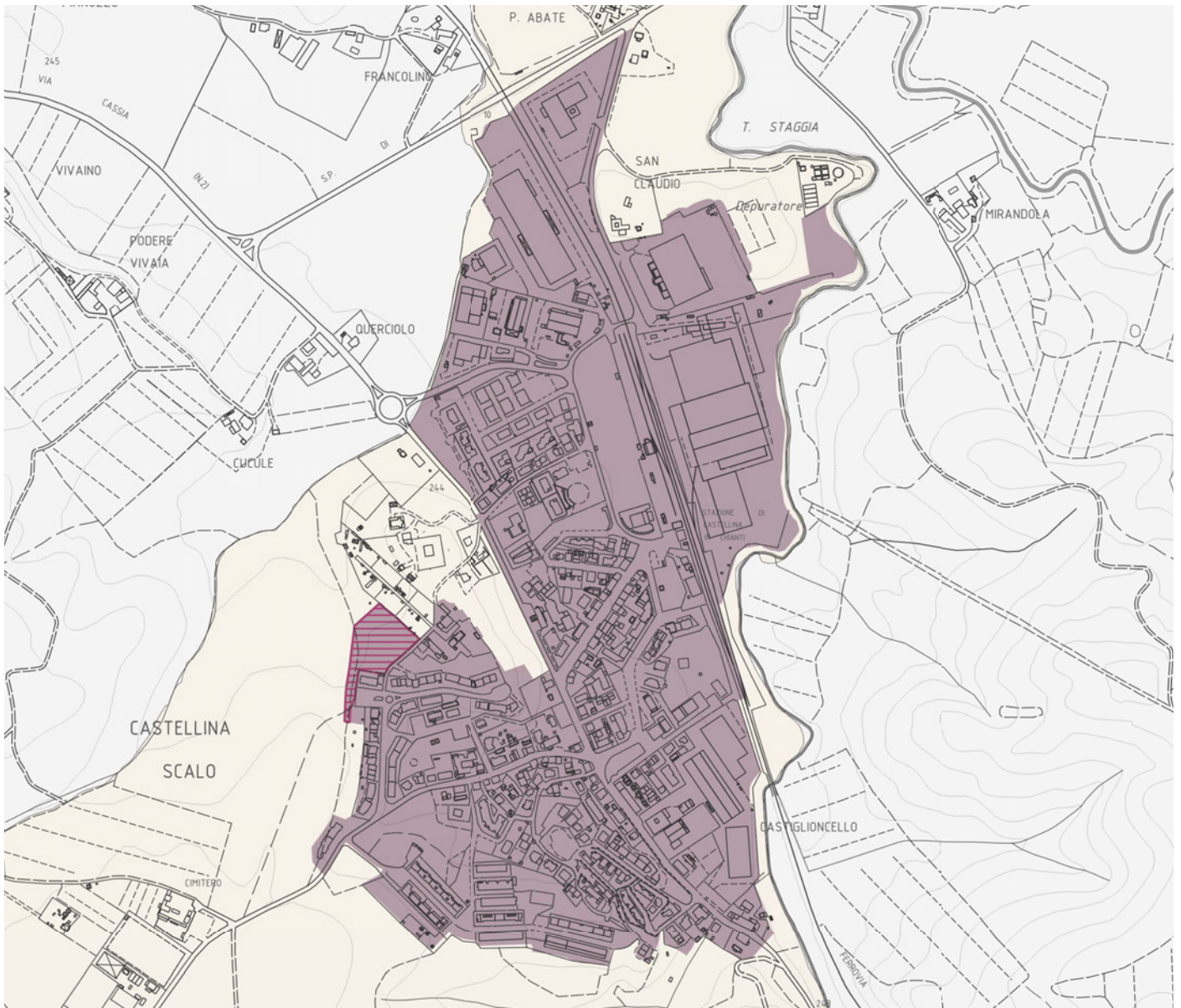
Fonte dei dati: Regione Piemonte - Osservatorio Regionale del Mercato del Lavoro - 2014



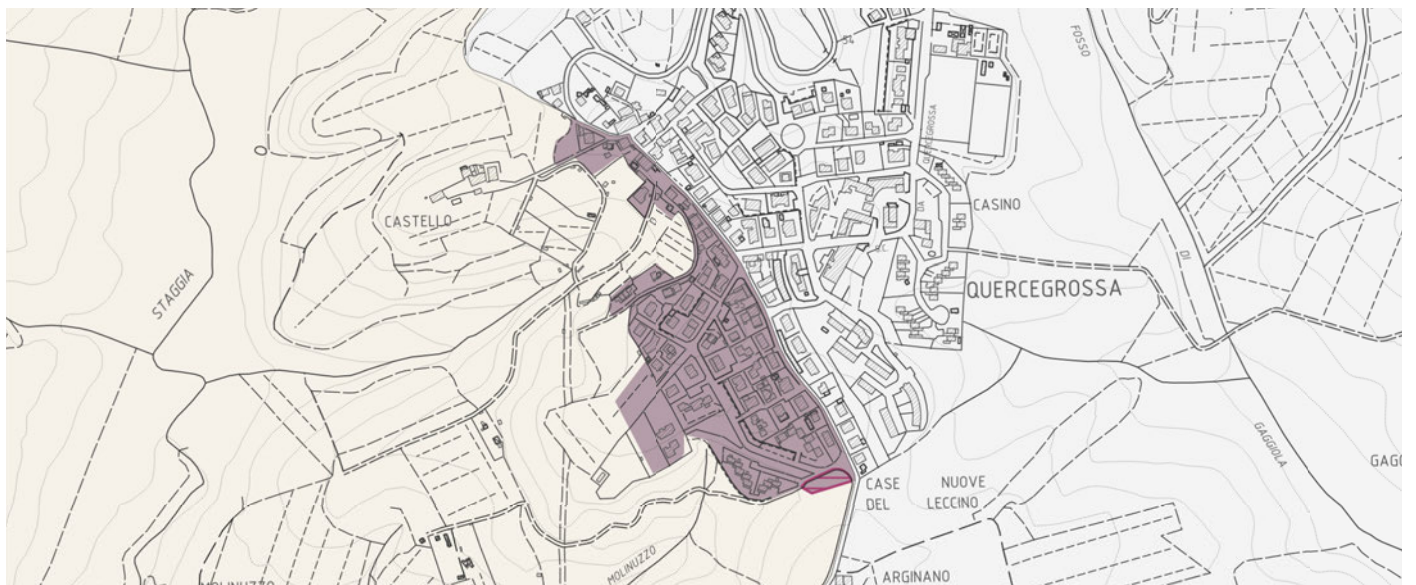




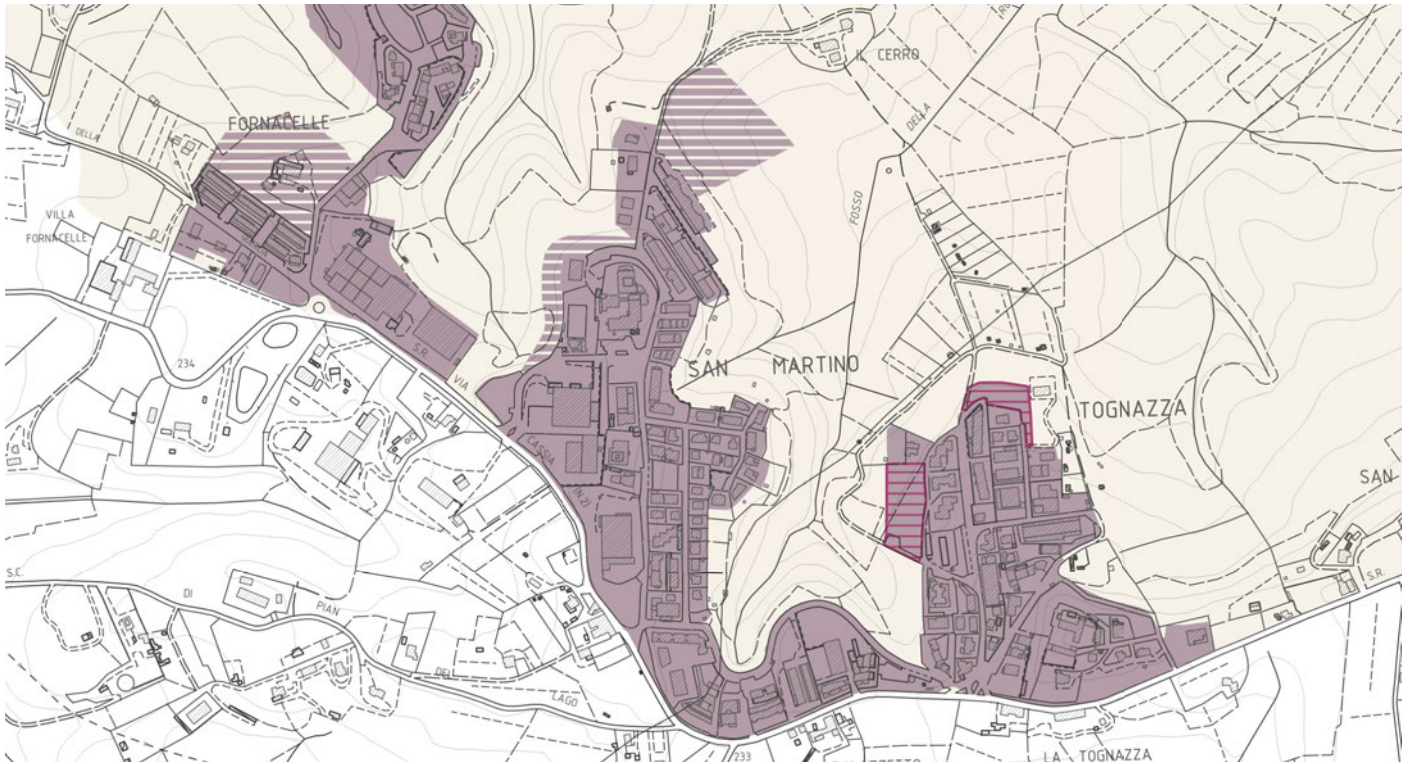




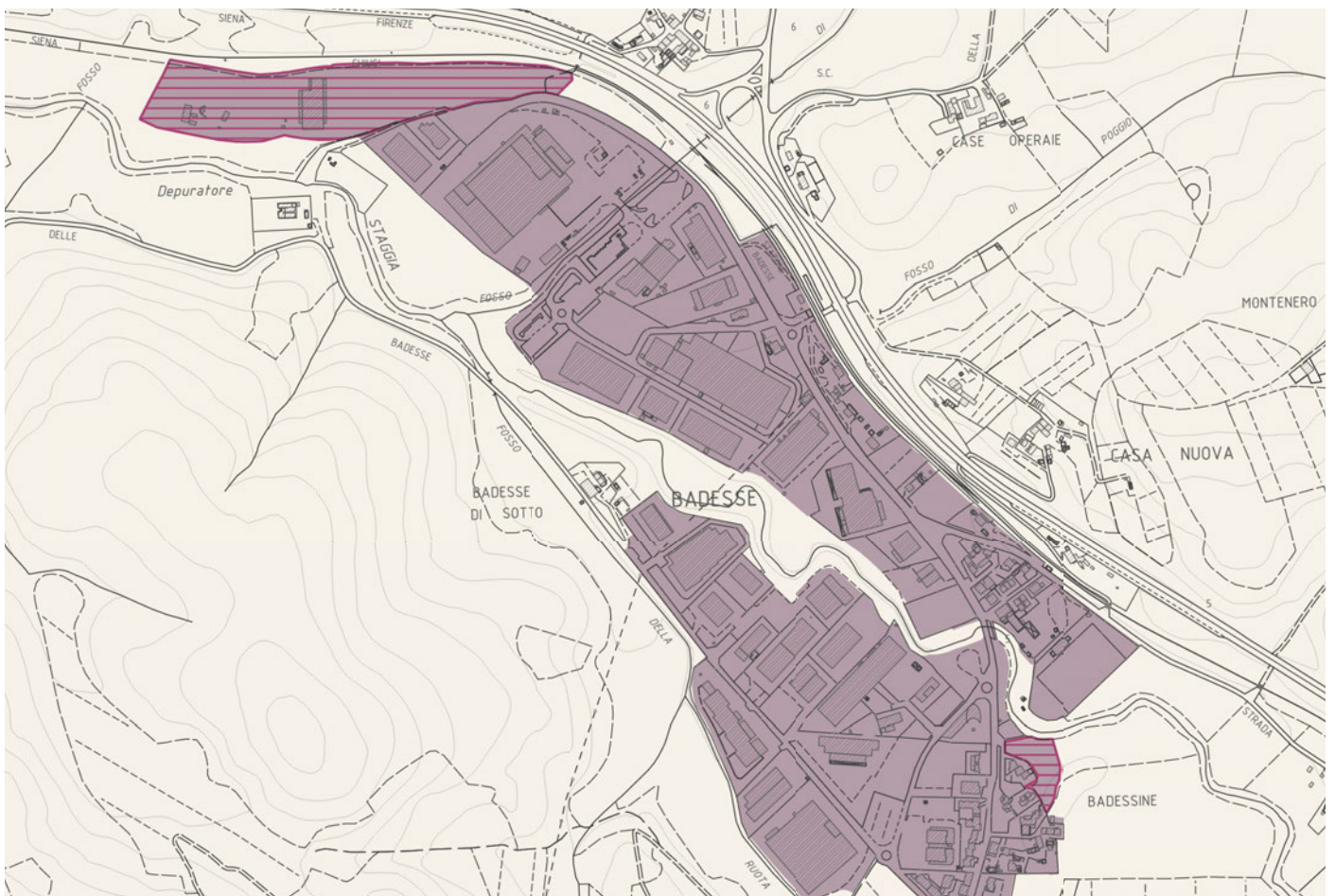
dettaglio del territorio urbanizzato nella zona di Castellina Scalo



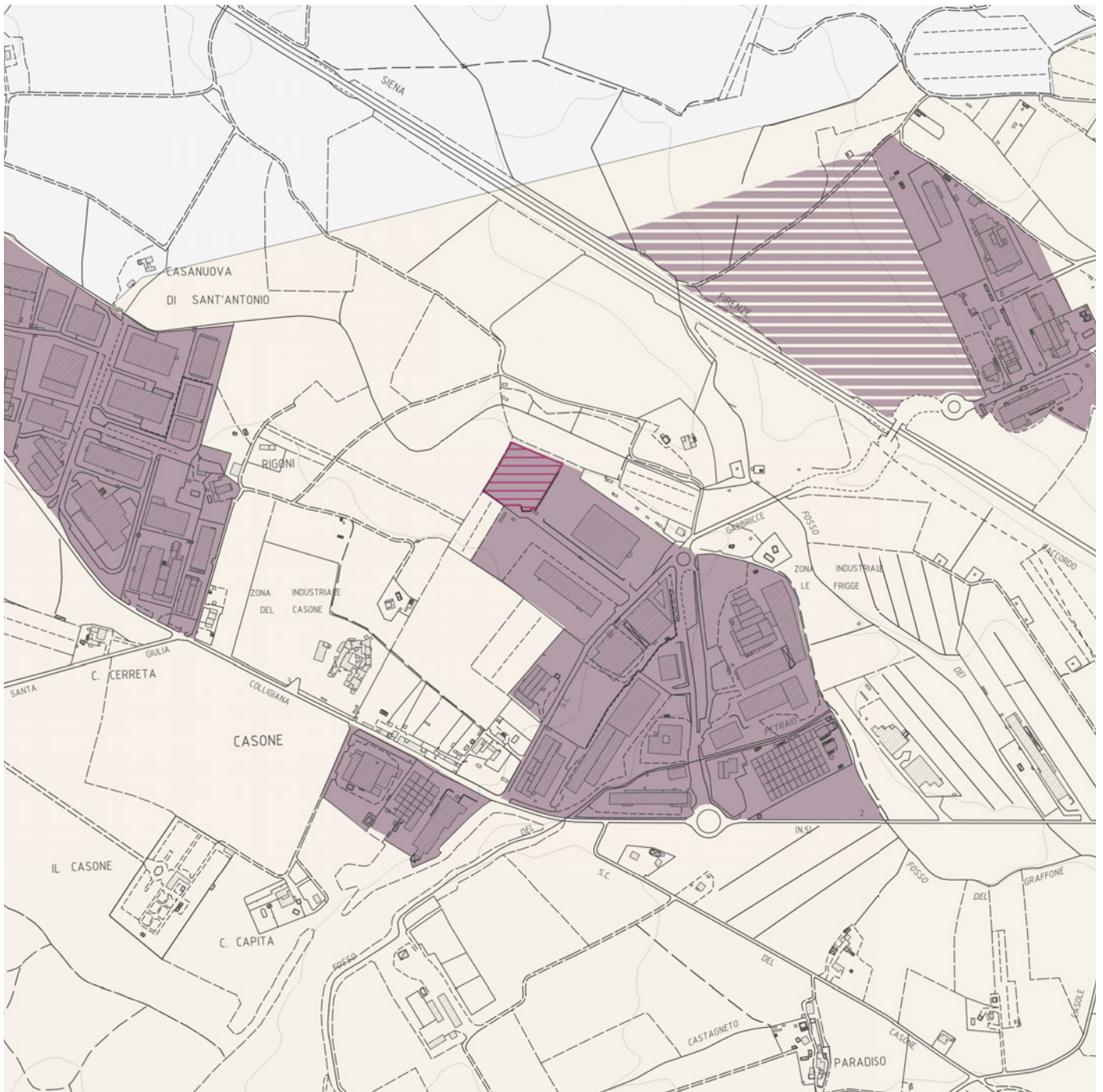
dettaglio del territorio urbanizzato nella zona di Quercegrossa



dettaglio del territorio urbanizzato nella zona della Tognazza

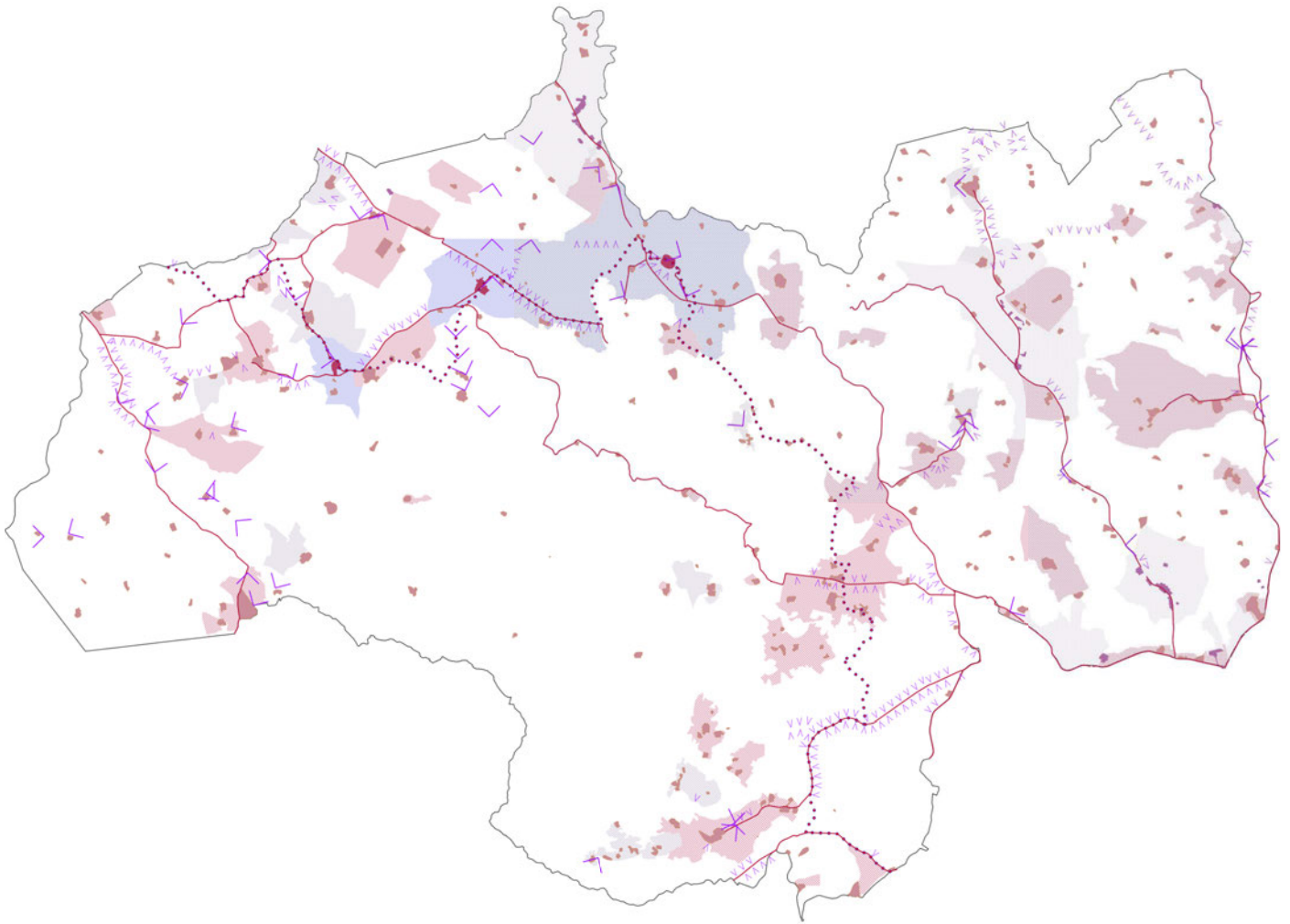


dettaglio del territorio urbanizzato nella zona di Badesse



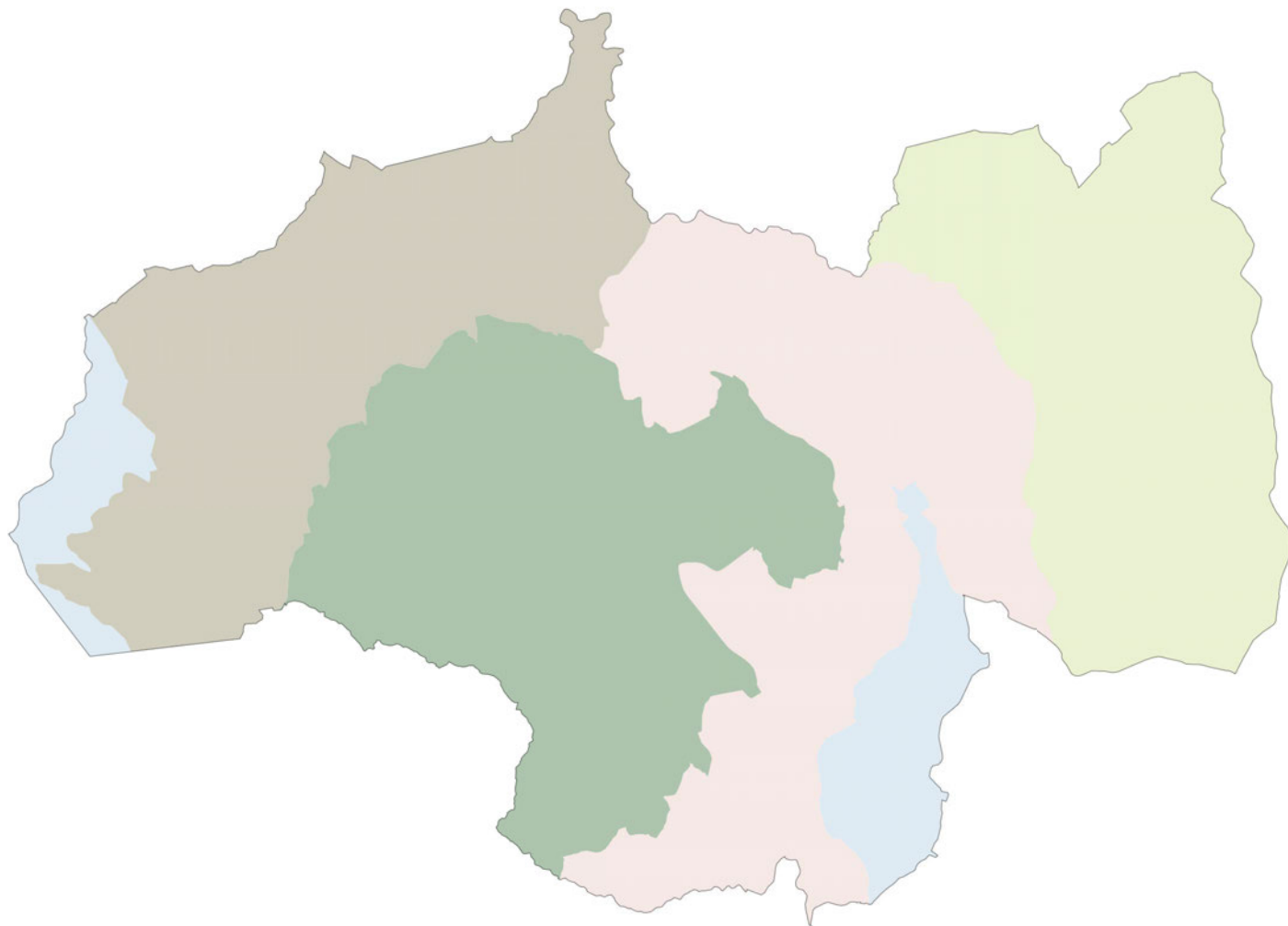
dettaglio del territorio urbanizzato nella zona di Pian del Casone

Costituiscono poi emergenze del sistema insediativo i centri storici urbani con gli ambiti di pertinenza, i tessuti e complessi urbani di antica formazione, gli aggregati, i complessi e gli edifici di matrice storica diffusi nel territorio rurale, insieme alle aree di pertinenza paesaggistica che il piano recepisce dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (riferiti ai Beni Storico-Architettonici, agli aggregati e ai centri del sistema urbano provinciale), i tracciati della viabilità fondativa e i percorsi ed i punti con visuali panoramiche di elevato valore estetico-percettivo, oltre all'itinerario principale ufficiale della Via Francigena, che rappresenta un elemento simbolico e identitario di straordinario valore.



- centri storici urbani
- tessuti e complessi urbani di antica formazione
- aggregati, complessi e edifici di matrice storica nel territorio rurale
- viabilità fondativa
- Via Francigena (itinerario ufficiale percorribile a piedi)
- tratti della viabilità principale connotati da visuali panoramiche di elevato valore estetico-percettivo
- punti con visuali panoramiche di elevato valore estetico-percettivo
- 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

Per la struttura agraria, per la quale si rimanda di nuovo alla relazione specialistica *Relazione sul territorio rurale e le attività agricole*, il PS individua quali morfotipi rurali i seminativi di fondovalle e delle bonifiche leopoldine (Piani dell'Elsa e Pian del Lago) – tra i morfotipi delle colture erbacee –, i seminativi e colture arboree delle prime pendici collinari chiantigiane, il mosaico collinare tradizionale a oliveto, vigneto e bosco e dell'emergenza di Monteriggioni e il mosaico di seminativi e vigneti dell'Elsa – tra i morfotipi complessi delle associazioni colturali – e il morfotipo del bosco e dei campi chiusi della Montagnola Senese.



morfotipi delle colture erbacee



morfotipo dei seminativi di fondovalle e delle bonifiche leopoldine (Piani dell'Elsa e Pian del Lago)

morfotipi complessi delle associazioni colturali



seminativi e colture arboree delle prime pendici collinari chiantigiane



mosaico collinare tradizionale a oliveto, vigneto e bosco e dell'emergenza di Monteriggioni



mosaico di seminativi e vigneti dell'Elsa

morfotipo del bosco



morfotipo del bosco e dei campi chiusi della Montagnola Senese

Rientrano nello Statuto anche le discipline per i Beni paesaggistici e culturali che nel caso di Monteriggioni rivestono un'importanza straordinaria, visto che quasi tutto il territorio comunale è oggetto di specifici provvedimenti di vincolo

paesaggistico, che si aggiungono alle aree tutelate *ex lege* in riferimento ai boschi, in misura cospicua, ai corsi d'acqua e ad alcuni invasi.



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)

Si disciplina infine quanto concerne la prevenzione dei rischi territoriali e riferite ai diversi gradi di pericolosità del territorio – idraulica, geologica e sismica –, anche in riferimento ai piani sovraordinati.

Lo Statuto dunque descrive e rappresenta il territorio riconoscendone i caratteri costitutivi e identitari e ne individua i valori e le fragilità ai fini di comprenderne le capacità di sviluppo, le attitudini e i limiti alla trasformazione e di assicurarne adeguate tutele. Dal riconoscimento di una complessità del territorio che si fa identità, sedimentata anche attraverso testimonianze materiali, deriva il riconoscimento per i valori territoriali persistenti di un ruolo che ne consenta una tutela attiva, considerandoli parte integrante dei modelli dell'abitare e del produrre proposti dal piano.

Strategia dello sviluppo sostenibile

In rapporto al quadro così delineato di elementi caratterizzanti, opportunità e “condizionamenti”, la Strategia indirizza lo sviluppo sostenibile e ne stabilisce una prefigurazione di medio/lungo termine. Per il governo del territorio, in adesione alle finalità stabilite dalla L.R. 65/2014 e dal PIT-PPR, vengono quindi assunti i seguenti obiettivi generali:

- l'aumento della sicurezza idro-geomorfologica del territorio, tutelando la specificità degli assetti ambientali e paesaggistici, anche attraverso la gestione sostenibile degli ambienti fluviali, dei boschi e degli agroecosistemi e il contrasto al consumo di suolo;
- il rafforzamento della qualità ambientale, potenziando le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti e migliorando, ove necessario, gli stessi agroecosistemi;
- il mantenimento e la rivitalizzazione delle economie legate all'uso sostenibile del bosco, del pascolo e dei territori agricoli, sia come elemento di promozione di nuove economie legate al territorio, sia come fattori di presidio e di contrasto all'abbandono, che di corretta gestione forestale;
- la valorizzazione del ruolo multifunzionale dell'agricoltura e delle attività agro-silvo-pastorali, da sviluppare e integrare con attività compatibili per il presidio, la cura del paesaggio e la valorizzazione delle aree ad elevata naturalità e/o qualità paesaggistica nei confronti delle minacce derivanti dal degrado e dall'abbandono delle attività tradizionali;
- la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento ai centri antichi e ai nuclei storici, al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura e dell'allevamento, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato con gli itinerari turistici e dei percorsi fruitivi;
- il rafforzamento della struttura insediativa e la qualificazione del sistema policentrico dei nuclei e dei centri urbani, per il miglioramento della qualità dell'abitare, con il raggiungimento di una equilibrata distribuzione dei servizi che garantisca agli abitanti una elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali;
- la riqualificazione ed il potenziamento del tessuto delle attività produttive, anche arricchendone la dotazione di infrastrutture e servizi, per adeguarli alle nuove esigenze produttive sostenibili, per la chiusura dei cicli e per una maggiore compatibilità ambientale.

Da questi derivano le strategie da mettere in atto attraverso i Piani Operativi:

- il rafforzamento della permeabilità ecologica e la riduzione della sua frammentazione, valorizzando il Sito Natura 2000 della Montagnola senese e riconoscendo il ruolo che gli agroecosistemi possono ricoprire nella qualificazione del sistema ambientale, in particolar modo quelli limitrofi alle aree nodali della rete ecologica;
- il rafforzamento della consolidata relazione funzionale e paesaggistica tra centri storici, aggregati, ville e complessi colonici con il relativo ambito rurale, preservando i coltivi, le sistemazioni e gli elementi

vegetazionali e dei manufatti di corredo di origine antica, anche nell'ottica di una maggiore sostenibilità ambientale e della valorizzazione del patrimonio paesaggistico;

- il rafforzamento della residenzialità, favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei centri storici e nei nuclei e aggregati minori, riqualificando il sistema commerciale locale, con lo sviluppo di funzioni integrate e diffuse a servizio dei residenti e capaci di mantenere vitali gli insediamenti;
- la valorizzazione dello spazio pubblico esistente e di progetto per il miglioramento della qualità complessiva dell'abitare e la salvaguardia delle aree aperte verdi, pubbliche e non, in ambito urbano, rafforzando i servizi e mantenendone la continuità con le reti ecosistemiche territoriali;
- il potenziamento dei servizi alla popolazione residente, in particolare con il rafforzamento dei servizi sociali, sanitari e scolastici, in quanto poli di sviluppo del territorio e della qualità dell'abitare e con la costituzione di centri per la socialità e l'aggregazione, anche delle fasce più giovani della popolazione;
- il sostegno e la valorizzazione di un'agricoltura di qualità in equilibrio con i valori paesistici e la tutela ambientale e la salvaguardia dei contesti caratterizzati dal mosaico culturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali;
- il consolidamento e il rafforzamento delle attività produttive manifatturiere, con l'offerta di nuovi spazi per il loro sviluppo qualificato, favorendone la concentrazione e l'integrazione funzionale, anche in funzione dei fattori di mitigazione dei fattori di criticità sull'ambiente e il paesaggio;
- la promozione di un sistema turistico sostenibile, con misure mirate a distribuire nel tempo e nello spazio le ragioni di visita al territorio comunale, attraverso il consolidamento del turismo legato all'agricoltura e al paesaggio (a piedi, in bicicletta, a cavallo...) e la valorizzazione delle risorse storico-culturali diffuse, rafforzando il turismo culturale e l'integrazione con il turismo escursionistico;
- la promozione e l'implementazione della rete dei percorsi escursionistici e della mobilità dolce.

Unità Territoriali Organiche Elementari

A partire dal quadro strategico generale si sviluppano obiettivi specifici declinati per le differenti parti del territorio, riconosciute attraverso le letture incrociate sopra richiamate con le Unità Territoriali Organiche Elementari.

L'UTOE 1 - Castellina Scalo corrisponde all'estremità nord-ovest del territorio, oltre il Raccordo Siena-Firenze, dove è localizzato il principale insediamento urbano - Castellina Scalo - e comprende anche la zona produttiva di Gabbricce, "affacciata" sulla viabilità di livello sovracomunale ma non direttamente accessibile da quella. La buona dotazione di attrezzature dell'abitato, servito anche dalla rete ferroviaria, è completata dagli impianti sportivi posti all'esterno dell'area urbana, accanto al cimitero. Appartengono all'insediamento urbano anche alcuni stabilimenti a carattere industriale e artigianale, uno dei quali in particolare operante nel settore siderurgico, in continuità con la storia di Castellina, connotata da importanti opifici, legati anche alla presenza della ferrovia, come la Bertolli, che occupava un'area dimensionalmente rilevante, ormai totalmente demolita ma solo in parte riconvertita e riqualificata. La presenza del torrente Staggia, nonostante la prossimità, rimane completamente estranea al paese, ma rappresenta un elemento di grande rilevanza dal punto di vista ambientale e paesaggistico, oltre che un possibile fattore di criticità dal punto di vista idraulico.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- completamento e riqualificazione dei tessuti recenti e valorizzazione del tessuto di antica formazione, incrementando e migliorando le attrezzature e gli spazi pubblici e collettivi; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree a ridosso dell'urbanizzato esistente, come individuato nella tavola STR1, da realizzare con contestuali opere di

qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di ambientazione e di connessione agli elementi del contesto rurale;

- completamento della riconversione dell'area ex Bertolli integrandola totalmente al contesto urbano;
- valorizzazione e qualificazione della zona produttiva di Gabbrice per le funzioni industriali, artigianali e terziarie, escludendo in ogni caso la destinazione residenziale, non compatibile, e consolidamento dell'area produttiva di Castellina Scalo nel rispetto di requisiti di piena compatibilità con il centro abitato prevalentemente residenziale;
- miglioramento delle condizioni di pericolosità e riduzione del rischio idraulico.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- riordinare e riqualificare il centro abitato, anche attraverso una compiuta definizione dei margini, integrando le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e con particolare attenzione alla componente pedonale;
- adeguare, razionalizzare e potenziare le aree produttive, anche attraverso il disegno e la riconfigurazione del margine urbano, con la predisposizione di schermature vegetali a contatto con il territorio rurale e di elementi di filtro e di ambientazione verso l'abitato;
- rafforzare le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in particolare per quanto riguarda le strutture socio-assistenziali e gli impianti sportivi.

L'UTOE 2 Chiantigiana individua la porzione di territorio compresa tra il Raccordo Siena-Firenze e il confine comunale est, sostanzialmente corrispondente al tracciato della S.R. 222 Chiantigiana, riferimento per tutti gli insediamenti urbani, che si dispongono lungo il percorso, spesso a cavallo tra i Comuni contermini (Castelnuovo Berardenga e Siena), cioè Quercegrossa, Poggiarello, Colombaio e Montarioso. Lungo la S.P. 119, che collega Badesse a Castellina in Chianti, si trova invece il nucleo rurale di Lornano. La caratterizzazione anche funzionale degli insediamenti urbani è appunto fortemente influenzata dalla situazione "di confine" e quasi sempre è l'area urbana esterna, appartenente al Comune vicino, ad avere maggiore consistenza e articolazione, ad eccezione della zona di Montarioso, che è anche l'unica parte con una significativa mescolanza di usi e attività, soprattutto di tipo terziario, favorite dalla visibilità e dalla facile accessibilità dal Raccordo tramite l'uscita di Siena nord. Quello della viabilità rappresenta in realtà un tema piuttosto critico per questo contesto e per quello adiacente (appartenente alla UTOE 3) di Fontebecci, che coinvolge evidentemente anche il territorio comunale di Siena, con la necessità di gestire importanti flussi di traffico - soprattutto nelle ore di punta - difficilmente supportati da una rete viaria non adeguata e poco compatibili con le aree prettamente residenziali. Nella zona di Montarioso-Rinfusola sono inoltre rilevati alcuni ambiti in condizioni di abbandono e di degrado, legati ad attività produttive dismesse e/o sottoutilizzate e incongrue rispetto al tessuto urbano circostante oppure a progetti interrotti.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

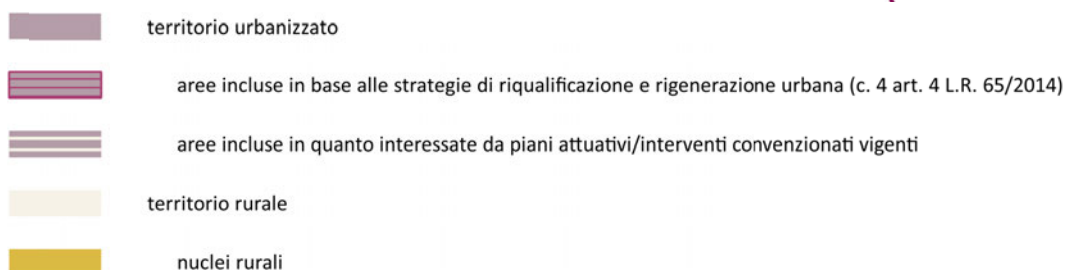
- completamento e riqualificazione dei tessuti recenti, incrementando e migliorando le attrezzature e gli spazi pubblici e collettivi, anche in coordinamento con il Comune di Castelnuovo Berardenga;
- riordino e completamento della viabilità e delle aree di sosta a supporto degli abitati, anche al fine di un compiuto e qualificato disegno del margine urbano;
- riorganizzazione della viabilità principale in corrispondenza del nodo di Siena nord, di concerto con il Comune di Siena;
- tutela e valorizzazione del nucleo rurale di Lornano e degli aggregati presenti nel territorio rurale, anche a supporto della residenzialità;
- conservazione delle specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibili con i valori, le tecniche e i materiali presenti.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- riordinare e riqualificare i centri abitati, anche attraverso una compiuta definizione dei margini, integrando le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e con particolare attenzione alla componente pedonale; al fine di realizzare opere di rilevante interesse pubblico, in mancanza di alternative all'interno degli insediamenti e in presenza di progetti rimasti incompiuti e di aree in condizioni di abbandono e/o di degrado, ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree a

ridosso dell'urbanizzato esistente, come individuato nella tavola STR1, in particolare a Quercegrossa e a Montarioso, da realizzare con contestuali opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di ambientazione e di connessione agli elementi del contesto rurale;

- favorire il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse o incompiute, con ripristino di permeabilità e incremento di spazi verdi;
- completare la viabilità principale alternativa alla S.R. Chiantigiana, in modo da superare le criticità derivanti dall'intenso carico di traffico sul tracciato storico e attraverso l'abitato, e migliorare l'organizzazione della rete viaria principale anche attraverso il ridisegno delle intersezioni;
- favorire il mantenimento e l'insediamento di funzioni integrative a quella residenziale nel nucleo rurale;
- integrare le dotazioni di spazi di sosta a servizio del nucleo e degli aggregati rurali, preservando gli spazi comuni di relazione (slarghi, corti e spazi aperti di affaccio e di distribuzione degli accessi ai singoli edifici);
- privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
- mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, sia negli interventi di ristrutturazione, che in occasione di deruralizzazioni, favorendo la ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali.



L'UTOE 3 Cassia comprende la parte di territorio gravitante sull'asse della S.R. 2 Cassia – Fontebecci, Belverde, Tognazza, San Martino e Fornacelle – e sulla S.P. 119 – Uopini e Badesse –. La parte a sud-est, in modo analogo a quanto si riscontra lungo la Chiantigiana, risente fortemente dell'influenza del capoluogo provinciale e anzi il cospicuo sviluppo moderno e contemporaneo di queste zone e di questi quartieri risente senz'altro proprio della vicinanza a Siena e tende a gravitare su quella, anche se qui, diversamente da quanto avviene a nord-est, la massa critica è data dagli insediamenti ricadenti nel Comune di Monteriggioni. La fascia sud è caratterizzata dalla presenza di più funzioni, più a carattere terziario verso Fontebecci, più a carattere produttivo verso Fornacelle, dove però dal alcuni decenni si assiste ad un progressivo processo di dismissione e riconversione verso destinazioni residenziali o direzionali che però ancora lascia aree in abbandono, come nel caso dell'ex stabilimento Saporì. L'insediamento di Badesse, grazie anche alla facile accessibilità dal Raccordo Siena-Firenze e alla presenza della ferrovia, che serve anche l'abitato, si configura principalmente come polo produttivo e logistico, dove non si riscontrano fenomeni di dismissione anzi le esigenze di ampliamento e/o nuovo insediamento di attività si scontrano piuttosto con le limitazioni e le problematiche correlate al rischio idraulico vista la posizione lungo il torrente Staggia e alla convergenza di altri corsi d'acqua come il fosso di Massimina e il fosso della Ruota. L'insediamento residenziale occupa una porzione nettamente minoritaria dell'area urbanizzata, caratterizzata comunque da una buona dotazione di servizi.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- riqualificazione delle aree dismesse e/o sottoutilizzate, interpretandola come opportunità di miglioramento dell'ambiente urbano e di arricchimento delle attrezzature di interesse collettivo, e ridefinizione degli interventi interrotti in condizioni di degrado;
- completamento e riqualificazione dei tessuti recenti e valorizzazione dei tessuti di antica formazione, incrementando e migliorando le attrezzature e gli spazi pubblici e collettivi;
- valorizzazione e qualificazione della zona produttiva e terziaria di Badesse, vista anche la favorevole collocazione per l'accessibilità;
- mitigazione dell'impatto sull'ambiente delle estese superfici artificiali occupate dagli edifici produttivi/terziari e relative aree di parcheggio e deposito, anche al fine di incrementare le condizioni di comfort microclimatico locale;
- riorganizzazione della viabilità principale in corrispondenza del nodo di Siena nord, di concerto con il Comune di Siena, e potenziamento delle dotazioni di parcheggi di attestamento e a servizio dei tessuti urbani adiacenti;
- miglioramento delle condizioni di pericolosità e riduzione del rischio idraulico, insieme alla valorizzazione delle connessioni fluviali anche come elementi fondamentali per la rete ecosistemica in ambito urbano.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- favorire il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse o in dismissione e dei progetti rimasti incompiuti con interventi anche puntuali di riconversione con ripristino di permeabilità e incremento di spazi verdi;
- riordinare e riqualificare i centri abitati, anche attraverso una compiuta definizione dei margini, integrando le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e con particolare attenzione alla componente pedonale; al fine di realizzare opere di rilevante interesse pubblico, in mancanza di alternative all'interno degli insediamenti e in presenza di progetti rimasti incompiuti e di aree in condizioni di abbandono e/o di degrado, ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree a ridosso dell'urbanizzato esistente, come individuato nella tavola STR1, in particolare a Badesse e alla Tognazza, da realizzare con contestuali opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di ambientazione e di connessione agli elementi del contesto rurale;
- specificare una disciplina finalizzata alla riqualificazione delle zone industriali e miste terziarie, con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti e la creazione di margini ben identificati e di schermature vegetali di mitigazione e di ambientazione a contatto con il territorio rurale; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree a ridosso dell'urbanizzato esistente, come individuato nella tavola STR1, e nel caso di ampliamento di singoli stabilimenti già insediati;
- migliorare l'organizzazione della rete viaria principale anche attraverso il ridisegno delle intersezioni e dei parcheggi di attestamento.

L'UTOE 4 Colligiana comprende la fascia ovest, con il fondovalle dell'Elsa e l'altopiano che si estende fino al Raccordo Siena-Firenze. Gli insediamenti urbani corrispondono ai piccoli abitati prevalentemente di antica formazione di Abbazia Isola e Strove, dominati dai rispetti centri storici e dall'antico complesso religioso; a questi si aggiungono il nucleo rurale di Acquaviva e l'insediamento urbano della Colonna, dove si trova la sede amministrativa comunale. Dimensionalmente molto più rilevanti le zone produttive di recente urbanizzazione di Pian del Casone e Rigoni, sviluppatesi lungo la S.P. 5 come insediamenti specializzati a destinazione mista in analogia alla vicina piattaforma produttiva-terziaria di Belvedere nel territorio di Colle di Val d'Elsa; oltre ai tessuti produttivi, in parte pianificati, sono presenti alcuni complessi terziari o industriali isolati, alcuni dei quali con attività di allevamento o di trasformazione di beni alimentari e zootecnici.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- potenziamento delle dotazioni di spazi di sosta e delle attrezzature a servizio dei piccoli centri e dei nuclei;
- consolidamento per l'insediamento della Colonna del ruolo baricentrico, a livello comunale, per servizi e attrezzature rispetto al particolare policentrismo di Monteriggioni;
- tutela e valorizzazione dei centri storici e del nucleo rurale di Acquaviva, anche a supporto della residenzialità;
- conservazione delle specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibili con i valori, le tecniche e i materiali presenti;
- valorizzazione e qualificazione della zona produttiva, vista anche la favorevole collocazione per l'accessibilità, per le funzioni industriali, artigianali e terziarie, escludendo in ogni caso la destinazione residenziale, non compatibile;
- mitigazione dell'impatto sull'ambiente delle estese superfici artificiali occupate dagli edifici produttivi/terziari e relative aree di parcheggio e deposito, anche al fine di incrementare le condizioni di comfort microclimatico locale.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- integrare le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche con particolare attenzione alla componente pedonale;
- favorire il mantenimento e l'insediamento di funzioni integrative a quella residenziale nei centri storici e nei nuclei rurali;
- specificare una disciplina finalizzata alla riqualificazione delle zone industriali e miste terziarie, con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti e la creazione di margini ben identificati e di schermature vegetali di mitigazione e di ambientazione a contatto con il territorio rurale; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree a ridosso dell'urbanizzato esistente, come individuato nella tavola STR1;
- privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
- mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, sia negli interventi di ristrutturazione, che in occasione di deruralizzazioni, favorendo la ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali;
- consolidare le strutture turistico-ricettive e promuovere nuove iniziative nel settore privilegiando il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione, nel rispetto degli elementi caratterizzanti e dei valori storico-documentali e paesaggistici riconosciuti, anche per quanto riguarda le sistemazioni esterne e le relazioni con il contesto rurale.

L'UTOE 5 Montagnola corrisponde all'ambito della Montagnola Senese, dominato dal Montemaggio, caratterizzato da elevati e rinomati valori ambientali e paesaggistici, con l'emergenza del Castello di Monteriggioni quale unico contesto di tipo urbano; il territorio è infatti connotato anche da un sistema insediativo di matrice storica diffuso e piuttosto rarefatto, con maggiore concentrazione di complessi edilizi e aggregazioni di edifici nella fascia collinare a monte di Pian del Lago dove si trova anche il nucleo rurale di Santa Colomba.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- tutela e valorizzazione del Castello di Monteriggioni, del nucleo rurale di Santa Colomba e degli aggregati presenti nel territorio rurale, anche a supporto della residenzialità;
- conservazione delle specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibili con i valori, le tecniche e i materiali presenti;
- sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva, escursionistica, per il tempo libero e ricreativa fortemente integrata all'attività agricola e alla valorizzazione del contesto naturalistico;
- sostegno e valorizzazione dell'agricoltura di qualità in equilibrio con i valori paesistici e la tutela ambientale e salvaguardia dei contesti caratterizzati dal mosaico colturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali;
- tutela e valorizzazione delle emergenze geomorfologiche e delle potenziali risorse geotermali, rinvenute ad esempio in località Gallinaio;
- gestione sostenibile delle aree estrattive, sia per quanto riguarda i siti in attività sia per quanto riguarda i siti dismessi.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- integrare le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche con particolare attenzione alla componente pedonale;
- favorire il mantenimento e l'insediamento di funzioni integrative a quella residenziale nel centro storico e nel nucleo rurale;
- privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
- mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, sia negli interventi di ristrutturazione, che in occasione di deruralizzazioni, favorendo la ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali;
- consolidare le strutture turistico-ricettive e promuovere nuove iniziative nel settore privilegiando il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione, nel rispetto degli elementi caratterizzanti e dei valori storico-documentali e paesaggistici riconosciuti, anche per quanto riguarda le sistemazioni esterne e le relazioni con il contesto rurale;
- mantenere e qualificare le attività compatibili nel territorio rurale complementari alla fruizione turistica ed escursionistica del territorio, allo sport e al tempo libero, quali elementi di presidio del territorio.

Dimensionamento

La tabella seguente riporta il dimensionamento complessivo del piano, espresso per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.

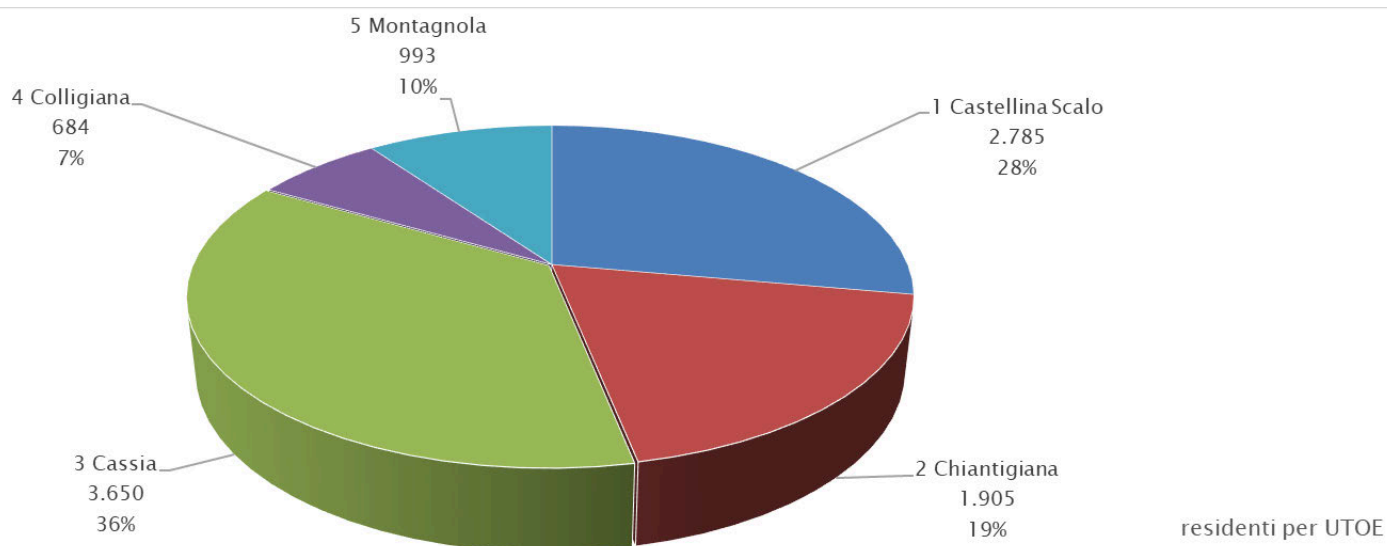
territorio comunale	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione <small>artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014</small>	Riuso <small>art. 64 c. 8 L.R. 65/2014</small>	Totale	Nuova edificazione <small>artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014</small>
SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	19.000	13.000	32.000		0	0	
industriale-artigianale	43.000	3.000	46.000	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	1.500	5.000	6.500	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	20.000	20.000	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e	7.000	0	7.000	0	0	0	0

depositi							
totale	70.500	41.000	111.500	0	0	0	0

Il numero di abitanti teorici aggiuntivi, applicando un parametro di 27 mq. di SE a persona, è pari a circa 1.185 unità, cioè meno del 12% dell'attuale popolazione del Comune (pari a poco più di 10.000 residenti).

Le quantità individuate comprendono fra l'altro la previsione del comparto TU25 a Montarioso, piano attuativo a destinazione residenziale recentemente adottato dall'Amministrazione Comunale, e le potenzialità edificatorie assegnate a piani attuativi che hanno già realizzato tutte le opere richieste dalla convenzione e sono in fase di completamento; complessivamente tali interventi assommano a quasi 50% del dimensionamento per la nuova edificazione residenziale.

Va anche notato che, nonostante il RU abbia promosso molteplici interventi di riconversione del patrimonio edilizio esistente, nessuna previsione di questo genere sta trovando effettiva attuazione (diversamente da quelle di nuova edificazione). Con il nuovo Piano Strutturale si investe in modo più esplicito su questa tipologia di intervento, escludendo qualsiasi espansione in aggiunta agli insediamenti esistenti.



Il dimensionamento nel territorio urbanizzato è prevalentemente assegnato alla UTOE 1 Castellina Scalo e all'UTOE 3 Cassia (ambiti dove si concentrano la maggior parte dei residenti), mentre all'UTOE 5 della Montagnola non sono attribuite potenzialità edificatorie.

Per quanto concerne le aree pubbliche, infine, il Piano Strutturale intende mantenere e se possibile incrementare lo standard di dotazioni già raggiunto nel territorio comunale con parametri complessivamente di molto superiori ai minimi del Decreto Ministeriale - pari a più di 44 mq. totali per abitante -; si stabilisce pertanto che tale parametro comunque debba essere garantito come minimo e che attraverso il primo e i successivi Piani Operativi si incrementino in particolare a livello comunale le dotazioni di aree per per l'istruzione, di per sé insufficienti a rispecchiare gli standard di legge ma ampiamente integrati e compensati dalla dotazione di attrezzature (quasi 6 mq. per residente).