

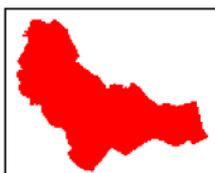


Comune di Sinalunga

Piano Strutturale

Norme per l'attuazione

PR13



approvazione

Il sindaco

Dott. Maurizio Botarelli

Garante della comunicazione

Dott. Giulio Nardi – Dott. Damiana Parri

Il responsabile del procedimento
e coordinatore dell'ufficio di piano

Arch. Luca Lunghini

Ufficio di piano

Arch. Aleandro Carta

Dott. Geol. Antonella Lordo

Ufficio edilizia e urbanistica

Perito edile Massimo Tavanti

Geom. Roberta Cresti

Dott. Laura Ferretti

Monica Martinelli

Percorso partecipativo

Dott. Giovanni Iozzi

Il consulente urbanista

coordinatore generale

Prof. arch. Gianfranco Gorelli

Consulente al progetto

Arch. Alessandra Guidotti

Aspetti del territorio fisico

ProGEO Associati

Dott. Geol. Massimiliano Rossi

Dott. Geol. Fabio Poggi

Aspetti economici e sociali

Prof. Mauro Lombardi

Aspetti agronomici

Dott. Agr. Guido Franchi

Aspetti ambientali

STUDIO SINERGIA

Dott. Geol. Luca Gardone

Dott. Biol. Laura Fossi



PARTE I - GENERALITA'

Titolo I - Principi e riferimenti generali

- art. 1 - Finalita' e contenuti
- art. 2 - Elaborati / Elementi costitutivi del Piano Strutturale
- art. 3 - Statuto del Territorio
- art. 4 - Patrimonio Territoriale
- art. 5 - Invarianti Strutturali
- art. 6 - Sistemi e Sub-Sistemi Territoriali
- art. 7 - Unita' Territoriali Organiche Elementari
- art. 8 - Elementi per la valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni
- art. 9 - Rapporti del Piano Strutturale con il Regolamento Urbanistico e con Piani e Programmi di Settore Comunali

PARTE II - STATUTO DEL TERRITORIO

Titolo I - Invarianti strutturali

- art. 10 - Invarianti Strutturali del territorio

Capo I – a. Invarianza storico insediativa

- art. 11 - 1a - Aree archeologiche e siti di interesse archeologico
- art. 12 - 2a – Edifici e beni storico - architettonici
- art. 13 - 3a – Centri e nuclei storici
- art. 14 - 4a - Patrimonio edilizio presente al 1954
- art. 15 - 5a – Fornaci
- art. 16 - 6a - Tracciati viari fondativi
- art. 17 – 7a - Viabilità vicinale
- art. 18 - 8a - Tracciato e opere ferroviarie
- art. 19 - 9a - Spazi pubblici centrali

Capo II - b. Invarianza paesaggistico-ambientale

- art. 20 - 1b - Infrastrutturazione ecologica
- art. 21 - 2b - Aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco)
- art. 22 - 3b - Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale
- art. 23 – 4b – Parchi storici e giardini formali
- art. 24 – 5b - Pertinenze paesaggistiche, degli aggregati e dei beni storico-architettonici

- art. 25 – 6b – Formazioni arboree decorative
- art. 26 – 7b – Patriarchi vegetali
- art. 27 – 8b – Alberi di rilievo
- art. 28 - 9b - Percorsi di eccezionale apertura visuale
- art. 29 – 10b – Aree tartufigene

Capo III - c. Invarianza culturale e sociale

- art. 30 - 1c – DOC-DOCG Chianti Classico
- art. 31 - 2c – DOC-DOCG Bianco Valdichiana
- art. 32 - 3c - Sagre, feste, mercati, fiere
- art. 33 - 4c – Chianina

Titolo II - Criteri di Uso e Tutela del Patrimonio Territoriale

Capo I – Territorio rurale

- art. 34 – Territorio rurale
- art. 35 - Zone con prevalente funzione agricola
- art. 36 - Attivita' integrative
- art. 37 - Bonifiche agrarie
- art. 38 - Annessi agricoli
- art. 39 – Annessi rurali a servizio di fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A.P.
- art. 40 - Strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero
- art. 41 - Sistemazioni esterne
- art. 42 – Piano di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.)
- art. 43 - Boschi e specie forestali
- art. 44 – Costruzioni precarie, ricoveri per animali da cortile o detenuti a scopo amatoriale, serre
- art. 45 - Attivita' agrituristiche
- art. 46 - Persistenze di paesaggio agrario
- art. 47 – Parco delle Fornaci

Capo II - Insediamenti

- art. 48 - Aree urbane e/o di interesse urbano

Titolo III - Sistemi e relative disposizioni

- art. 49 - Elenco dei sistemi
- art. 50 - Sistema della Infrastrutturazione Ecologica

- art. 51 – Sistema della Val di Chiana – Sub-sistema delle Fornaci
- art. 52 – Sistema della Val di Chiana – Sub-sistema della Bonifica
- art. 53 - Sistema della Val di Chiana – Sub-sistema di Sinalunga
- art. 54 - Sistema del Pian del Sentino – Sub-sistema del delle Colline

Titolo IV - Indirizzi e prescrizioni inerenti gli aspetti fisiografici

- art. 55 – Assetti geomorfologici ed idraulici
- art. 56 – Rete idraulica all'interno delle aree critiche
- art. 57 – Utilizzi e tutela della risorsa idrogeologica
- art. 58 – Utilizzi e tutela della risorsa idrica
- art. 59 – Attività estrattive

PARTE III - STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Titolo I - Uso delle risorse nei sistemi

- art. 60 – Sistema della Infrastrutturazione Ecologica
- art. 61 – Sistema della Val di Chiana – Sub-sistema delle Fornaci
- art. 62 – Sistema della Val di Chiana – Sub-sistema della Bonifica
- art. 63 - Sistema della Val di Chiana – Sub-sistema di Sinalunga
- art. 64 - Sistema del Pian del Sentino – Sub-sistema del delle Colline

Titolo II - Unità Territoriali Organiche Elementari

- art. 65 – Lineamenti generali / Individuazione delle U.T.O.E.
- art. 66 – Strategie progettuali
- art. 67 – Aree urbane e/o di interesse urbano
- art. 68 – Tessuti storici
- art. 69 – Aree finalizzate alla localizzazione di insediamenti per la filiera produttiva
- art. 70 – Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti
- art. 71 - Aree prevalentemente non edificate di tutela degli insediamenti
- art. 72 – Aree a destinazione prevalentemente produttiva
- art. 73 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali
- art. 74 - Tessuti incoerenti e aree di frangia

Titolo III - Disposizioni transitorie e finali

- art. 75 - Salvaguardie



- art. 76 - Aree sottoposte a piani attuativi, adottati, in corso di formazione
- art. 77 - Razionalizzazione e integrazione degli assetti infrastrutturali
- art. 78 – Perequazione urbanistica
- art. 79 – Disposizioni in materia di energia



PARTE I GENERALITA'

Titolo I

Principi e riferimenti generali



Art.1 - FINALITA' E CONTENUTI

1. Il Piano Strutturale del Comune di Sinalunga quale strumento della pianificazione comunale, persegue le finalità indicate dagli artt. 1 e 3 della L.R. n° 1/05 al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono.

2. Per il perseguimento delle proprie finalità, il Piano Strutturale, sulla base di un approfondito quadro conoscitivo ed in relazione alla ricognizione delle prescrizioni del P.T.C.P. e del P.I.T., definisce attraverso gli elaborati di cui all'art. 2:

- a) Lo statuto del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 1/05, con i contenuti di cui al comma 1 dell'art. 53 della L.R. 1/05;
- b) La strategia dello sviluppo territoriale con i contenuti di cui ai comma 2, 3, 4 dell'art. 53 della L.R. 1/05.

3. La parte statutaria è costituita da principi durevoli di tutela del patrimonio territoriale e di criteri di uso delle risorse (Statuto del territorio) ed è contenuta nella Parte II (Titoli I - II - III - IV) delle presenti Norme.

4. La parte strategica di cui al comma 2 punto b), finalizzata a definire gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto del territorio e rispondenti alle esigenze di sviluppo della società locale, è contenuta nella Parte III (Titoli I - II - III) delle presenti Norme.

Art. 2 - ELABORATI / ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

1. Sono elementi costitutivi del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale i seguenti documenti e elaborati grafici:

Aspetti fisiografici			
GEO01	GEO01a	Carta geologica	1:10.000
	GEO01b		1:10.000
GEO02		Sezioni geologiche	
GEO03	GEO03a	Carta geomorfologica	1:10.000
	GEO03b		1:10.000
GEO04	GEO04a	Carta litologico – tecnica	1:10.000
	GEO04b		1:10.000
GEO05	GEO05a	Carta della vulnerabilità degli acquiferi ed idrogeologia	1:10.000
	GEO05b		1:10.000



GEO06	GEO06a	Carta delle aree allagabili	1:10.000
	GEO06b		1:10.000
GEO07	GEO07a	Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti	1:10.000
	GEO07b		1:10.000
GEO08	GEO08a	Carta delle ZMPSL (Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale)	1:10.000
	GEO08b		1:10.000
GEO09	GEO09a	Carta delle aree a pericolosità geomorfologica	1:10.000
	GEO09b		1:10.000
GEO10	GEO10a	Carta delle aree a maggior pericolosità sismica locale	1:10.000
	GEO10b		1:10.000
GEO11	GEO11a	Carta delle aree a pericolosità idraulica	1:10.000
	GEO11b		1:10.000

Aspetti agronomici e vegetazionali			
AGR01		Carta della vegetazione	1:20.000
AGR02		Carta della struttura agronomica e produttiva	1:20.000
AGR03		Carta della copertura forestale	1:20.000
AGR04		Carta delle sistemazioni agrarie storiche	1:20.000
AGR05	AGR05a	Carta dell'uso del suolo al 1820	1:10.000
	AGR05b		1:10.000
AGR06	AGR06a	Carta dell'uso del suolo al 1954	1:10.000
	AGR06b		1:10.000
AGR07	AGR07a	Carta dell'uso del suolo al 2006	1:10.000
	AGR07b		1:10.000
AGR08		Carta delle dinamiche di uso del suolo 1954-2006	1:20.000

Dati ambientali			
AMB01	AMB01a	Carta del suolo e del sottosuolo	1:10.000
	AMB01b		1:10.000
AMB02	AMB02a	Carta delle acque	1:10.000
	AMB02b		1:10.000
AMB03	AMB03a	Carta dell'energia e delle infrastrutture	1:10.000
	AMB03b		1:10.000

Aspetti infrastrutturali e trasportistici		
INF01	Viabilità	1:20.000
INF02	Assetto infrastrutturale di sub-area vasta	

Vincoli e prescrizioni		
VIN01	Elementi del PTCP	1:20.000



VIN02	Carta dei vincoli sovraordinati storico architettonici	1:20.000
VIN03	Carta dei vincoli sovraordinati ambientali	1:20.000

Insediamenti e territorio. Morfologia e struttura			
MOR01	MOR01a	Periodizzazione patrimonio edilizio e infrastrutture viarie	1:10.000
	MOR01b		1:10.000
MOR02	MOR02a	Attrezzature, servizi di interesse collettivo e reti tecnologiche	1:10.000
	MOR02b		1:10.000
MOR03	MOR03a	Catasto generale toscano di terraferma	1:10.000
	MOR03b		1:10.000
MOR04	Atlante delle aree urbane di rilevanza storica: Sinalunga, Bettole, Guazzino, Rigatolo, Farnetella, Rigomagno, Scrofiano)	Estratto catasto toscano	Foto aerea 1954
			Foto aerea 1981
			Foto aerea 2005
			Foto aerea 2007
			Periodizzazione dell'edificato su base attuale
			Servizi
MOR05	Schede livelli prestazionali		Aree per sport
			Verde pubblico attrezzato
			Parcheggi
			Edifici scolastici
			Edifici per la cultura e il tempo libero

2. Sono elementi costitutivi della parte statutaria e della parte strategica del Piano Strutturale i seguenti documenti e elaborati grafici:

Elaborati di sintesi			
PR01		Sistemi territoriali e Unità di Paesaggio del P.T.C.P.	1:20.000
PR02	PR02a	Patrimonio territoriale	1:10.000
	PR02b		1:10.000
PR05	PR05a	Invarianti strutturali	1:10.000
	PR05b		1:10.000
PR06		Disciplina degli ambiti territoriali: uso e tutela delle risorse	1:20.000
PR07		Valorizzazione delle risorse	1:20.000
PR08		Unità Territoriali Organiche Elementari e sezioni censuarie	1:20.000



PR09		Atlante delle U.T.O.E.	
PR10	PR10a	Resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	
	PR10b		
PR11	PR11a	Relazione Generale	
	PR11b	Relazione Generale Aspetti fisiografici e morfo-strutturali	
	PR11c	Relazione Generale Aspetti del tessuto socio-economico e produttivo del comune di Sinalunga	
	PR11d	Relazione Generale Aspetti agro-ambientali	
PR12	PR12a	Valutazione integrata	
	PR12b	Rapporto sullo stato dell'ambiente	
	PR12c	Analisi ambientale (elementi di fragilità, obiettivi, prescrizioni e vincoli)	
PR13		Norme per l'attuazione	

3. Il contenuto normativo dell' "Atlante delle U.T.O.E." (PR09) ha valore normativo identico a quello delle "Norme per l'attuazione" (PR13). L'apparato normativo del Piano Strutturale risulta pertanto dalla somma dei contenuti dell'elaborato PR09 e PR13.

Art. 3 - STATUTO DEL TERRITORIO

1. Lo Statuto del territorio risponde a quanto disposto all'art. 5 della L.R.1/05 e, in particolare, contiene l'insieme coerente di regole finalizzate a tutelare l'esistenza, e, contemporaneamente, a garantire, mediante il Piano Strutturale, la permanenza e lo sviluppo della qualità dei rapporti che sono storicamente intercorsi fra attività umane di uso e trasformazione del territorio ed i caratteri fisici e naturali del territorio stesso. Lo Statuto del territorio contiene pertanto i principi che devono essere osservati ai fini di una utilizzazione durevole delle risorse presenti nel territorio comunale.

2. Ai sensi dell'art. 53 comma 1 punto e della l.r. 1/05, lo statuto del territorio contiene anche la disciplina della valorizzazione del paesaggio e le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali. Contiene altresì le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico.

3. Lo statuto del territorio è contenuto nella parte seconda titoli I-II-III-IV delle presenti norme.

Art. 4 - PATRIMONIO TERRITORIALE



1. Sono elementi costitutivi del patrimonio territoriale le manifestazioni visibili delle azioni di trasformazione di lungo periodo delle risorse locali da parte della società insediata, che abbiano comunque prodotto incremento di valori intrinseci e relazionali delle risorse stesse collettivamente riconosciuti e condivisi.

2. Tali elementi sono descritti nella tav. n° Pr02 (Patrimonio territoriale) che costituiscono pertanto riferimento fondamentale per la statuizione delle regole di uso e tutela delle risorse da parte dello Statuto del territorio di cui all'art.3.

Art. 5 - INVARIANTI STRUTTURALI

1. Sono gli elementi definiti all'art. 4 della L.R.1/05. In particolare sono riconosciute invarianti strutturali del territorio comunale di Sinalunga gli elementi fisici, economici, sociali e culturali presenti, espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio costituendone gli elementi identitari. Esse sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali, come definite dalle vigenti norme regionali, presenti nel territorio comunale.

2. Le invarianti strutturali sono soggette a specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione nei processi evolutivi senza che ciò dia luogo ad alcun indennizzo.

3. Il Regolamento Urbanistico definisce e disciplina le invarianti strutturali identificate dal Piano Strutturale. Fino all'approvazione del medesimo si ritengono ammissibili gli interventi che non contrastino con la tutela delle invarianti e con i principi fondamentali del presente piano.

Art. 6 - SISTEMI E SUB-SISTEMI TERRITORIALI

1. Sono Sistemi e Sub-Sistemi Territoriali gli ambiti caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo. I Sistemi e Sub-sistemi Territoriali individuati sono coerenti con le Unità di paesaggio definite dal P.T.C.P.

2. La suddivisione del territorio comunale in sistemi e sub-sistemi è atto di contenuto progettuale e descrive assetti che derivano sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia da azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi compatibili con i principi di costruzione del territorio e coerenti con la sua identità geostorica.



3. Per ogni Sistema e Sub-sistema Territoriale il Piano Strutturale definisce specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse articolate in:

- descrizione dei caratteri territoriali (parte statutaria);
- definizione degli obiettivi di governo del territorio (parte strategica);
- strategie di pianificazione per il loro perseguimento (parte strategica).

Art. 7 - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), individuate nella tav. PR08, sono definite con riferimento ad ambiti territoriali complessi, appartenenti allo stesso Sistema, nei quali siano presenti differenti caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesistiche, e nei quali debbano essere impiegate specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra detti elementi, per il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio definiti dal Piano Strutturale.

2. Ciascuna U.T.O.E. è integrata da un Ambito territoriale di influenza che ne esprime il contesto solidale sotto il profilo socio-culturale.

Le U.T.O.E. individuate dal presente Piano Strutturale sono elencate all'art. 65

Art. 8 - ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI

1. La verifica degli effetti delle trasformazioni previste dal P.S., l'analisi di coerenza esterna e interna, il rapporto ambientale sono contenuti negli elaborati PR12, che fanno parte integrante del presente P.S..

Tutti gli atti di governo del territorio dovranno tener conto delle direttive e prescrizioni contenuti nell'elaborato PR12.

2. Applicazione del P.I.T./PPR

In riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale/Piano Paesistico regionale (di seguito P.I.T./PPR), il presente Piano Strutturale, tramite lo Statuto, assolve agli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti nelle schede degli ambiti dei paesaggi regionali:

AMBITO 19 VAL DI CHIANA

Territori appartenenti ai comuni di: Arezzo, Castiglion Fiorentino, Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Civitella in Val di Chiana, Cortona, Foiano della Chiana, Lucignano, Marciano della Chiana, Montepulciano, Monte San Savino, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena.



Le azioni prioritarie definite dalle schede degli ambiti di paesaggio regionali contenute nel PIT/PPR sono svolte dal presente P.S. per quanto attiene il livello della pianificazione territoriale e affidate al R.U. e agli altri atti di governo per quanto attiene il livello dell'urbanistica operativa e quello delle politiche di settore.

Il R.U. e gli atti di governo aventi effetti sul territorio e sul paesaggio dimostrano esplicitamente il loro contributo all'attuazione delle azioni del PIT/PPR, facendo riferimento alla valutazione integrata che fa parte integrante del presente Piano ed in particolare assumono come raccomandazioni al R.U. le seguenti azioni prioritarie:

ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI

Geomorfologia, Idrografia naturale, Vegetazione

Azioni prioritarie

- gli strumenti di pianificazione indicano specifiche regole per la tutela delle emergenze naturali di interesse paesaggistico, quali i geotopi e le forme di erosione (calanchi, balze ed impluvi), la vegetazione riparia, i pascoli e gli arbusteti dei crinali principali.

ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI

Idrografia artificiale, Paesaggio agrario e forestale storico, Paesaggio agrario e forestale moderno

Azioni prioritarie

- Incentivare il recupero dei manufatti della bonifica, delle case coloniche e delle ville-fattoria e gli interventi di rinaturalizzazione dell'area della bonifica;
- tutelare il sistema degli oliveti terrazzati;
- individuare e tutelare le emergenze del paesaggio agrario di particolare valore, quali le tessiture agrarie a maglia fitta ed a maglia media degli ambiti montani e collinari, e le tessiture agrarie della bonifica;
- prevedere misure tese al recupero e riqualificazione paesaggistica dei vigneti meccanizzati di grande estensione in cui vi sia stata una ristrutturazione integrale con forte alterazione della maglia agraria tradizionale;
- valorizzazione culturale ed ambientale della Val di Chiana come museo territoriale legato alla storia della bonifica idraulica.

INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

Insedimenti storici, Insediamenti moderni, Viabilità e infrastrutture storiche, Viabilità e infrastrutture moderne

Azioni prioritarie

- In materia di insediamenti produttivi è da perseguire la riorganizzazione degli insediamenti produttivi esistenti, evitando la disseminazione di aree di ridotta



dimensione e di capannoni isolati, massimizzando l'utilizzazione delle aree esistenti o previste meglio collocate sotto il profilo infrastrutturale e logistico;

- i dimensionamenti e le localizzazioni dei nuovi insediamenti produttivi, la razionalizzazione e il potenziamento di quelli esistenti, si determinano attraverso un coordinamento almeno interprovinciale ed in forte correlazione con la funzionalità ed efficienza delle reti infrastrutturali e la mobilità;
- gli strumenti di pianificazione indicano specifiche regole edilizie per le formazioni residenziali, produttive o miste, di frangia ai centri urbani e diffuse nel territorio rurale nonché per le edificazioni "lungo strada"; assicurano inoltre che la progettazione degli assetti urbani sia coerente con le regole insediative tradizionali. Deve essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché la dimensione dell'intervento rispetto alla consistenza dell'insediamento esistente.

3. Le trasformazioni e le azioni conseguenti agli obiettivi del presente P.S. dovranno attuare le direttive e le prescrizioni di cui all'elaborato PR12. In particolare:

SISTEMA ACQUE

Prelievi, consumi e fabbisogni

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Promuovere (anche mediante apposite norme da inserire nel Regolamento Edilizio) l'adozione, in ambito civile, industriale e commerciale, di sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa attraverso:
 - o Sistemi di accumulo e di riutilizzo delle acque piovane per usi non pregiati (irrigazione di orti e giardini, etc.), anche mediante la realizzazione di reti duali (impiego per usi civili non potabili: alimentazione scarichi WC, ...).
 - o Sistemi di depurazione autonomi dei reflui (in zone non servite da rete fognaria) che ne consentano il riutilizzo per usi non pregiati (ad es. irrigazione), anche mediante la realizzazione di reti duali (impiego per usi civili non potabili: alimentazione scarichi WC, ...).
 - o Sistemi di approvvigionamento differenziati in relazione agli usi, riservando le acque di migliore qualità agli usi idropotabili.
 - o Sistemi ed apparecchiature idrauliche che favoriscono il risparmio idrico (rubinetti con dispositivo frangigetto, etc.)
- Indirizzare le attività produttive al risparmio ed al riutilizzo idrico (art.99 Dlgs. 152/06,), anche mediante l'istituzione di appositi incentivi.
- Le trasformazioni che comportino incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa; non



saranno ammissibili le trasformazioni il cui bilancio complessivo dei consumi idrici comporti il superamento delle disponibilità reperibili o attivabili nell'ATO di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato.

- Nell'ambito della pianificazione delle trasformazioni relative a nuovi insediamenti urbani dovrà essere valutata la fattibilità della realizzazione di una doppia rete di distribuzione idrica, per differenziare l'uso idropotabile dagli altri usi, destinando al primo le acque di migliore qualità.
- Mettere a punto procedure che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici (soprattutto autonomi), con particolare riferimento al settore produttivo, ed un maggiore controllo del livello di sfruttamento della risorsa idrica (con particolare riferimento alle acque sotterranee), intervenendo eventualmente con prescrizioni e/o vincoli alla realizzazione di nuove opere di captazione anche alla luce del recente Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico.

ACQUE REFLUE E DEPURAZIONE

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Mettere a punto procedure di verifica puntuale dello stato di efficienza della rete fognaria e di risanamento dei tratti affetti da perdite.
- Prevedere, nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.
- Sono da ritenersi non ammissibili le trasformazioni che comportino un incremento del deficit fognario e/o depurativo, ovvero che prevedano la realizzazione di insediamenti i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato sulla base delle considerazioni di cui al punto seguente.
- In caso di insediamenti non serviti da pubblica fognatura, promuovere (anche mediante apposite norme da inserire nel Regolamento Edilizio) il ricorso a sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale (ad es. fitodepurazione), e



comunque caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, incentivando il ricorso a sistemi che consentano il riutilizzo dei reflui depurati. Il sistema di smaltimento dovrà essere altresì scelto nel rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica.

- Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente; l'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione va condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa.
- Mettere a punto procedure che consentano di acquisire una maggiore conoscenza del ciclo dell'acqua all'interno dell'attività produttive maggiormente impattanti, nel comprensorio, in particolar modo riferita alla qualità e quantità di refluo generato, non recapitante in pubblica fognatura ed avviato al depuratore centrale (anche mediante apposite norme da inserire nel Regolamento Edilizio in armonia con eventuali regolamenti emanati a livello provinciale).
- Attuare le vigenti disposizioni normative relative all'obbligo di autorizzazione allo scarico di reflui domestici o assimilabili non recapitanti in pubblica fognatura (Dlgs 152/06, L.R. 20/06, D.P.G.R.T. n. 28/R del 23/05/03).

SISTEMA ARIA

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Mettere a punto, tramite il supporto di Provincia ed Arpat, una metodica sistematica ed integrata (attraverso misure, applicazione di modelli, ecc.) di monitoraggio e verifica della qualità dell'aria sul territorio comunale, approfondendo anche la conoscenza dei diversi contributi delle attività antropiche alle emissioni complessive dei principali inquinanti.
- Promuovere (anche mediante apposite norme da inserire nel Regolamento Edilizio) l'impiego, in ambito civile, industriale e commerciale, di fonti energetiche alternative e di tecnologie che consentano un'elevata efficienza energetica ed un ridotto impatto ambientale in termini di emissioni inquinanti e climalteranti.
- Programmare e realizzare interventi di razionalizzazione ed ottimizzazione della viabilità, sottoponendo le trasformazioni del sistema viario ad una preventiva valutazione della produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera.

SISTEMA ENERGIA

Consumi energetici



Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Predisporre apposita normativa (anche all'interno del regolamento edilizio) che disciplini l'attività di edificazione in funzione delle esigenze di risparmio energetico, ovvero preveda la necessità di progettare gli interventi in funzione dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (esposizione ai venti dominanti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche), al fine di ottimizzare le allocazioni e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni inquinanti, ecc.).
- Subordinare le trasformazioni che comporteranno un incremento significativo dei consumi energetici, alla verifica dell'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi stessi, nonché della possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative.
- Promuovere, mediante attuazione di interventi e di politiche specifiche, nonché attraverso l'istituzione di sistemi incentivanti, una maggiore efficienza nell'utilizzo delle fonti energetiche, con priorità al settore industriale e all'illuminazione pubblica (Linee).
- Effettuare studi di fattibilità per l'utilizzo di fonti energetiche alternative nelle utenze pubbliche.

Emissioni di campi elettromagnetici

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Inserimento nella strumentazione urbanistica di apposita norma che preveda la subordinazione ad una preventiva valutazione della compatibilità elettromagnetica per le trasformazioni che comportino la realizzazione di edifici o strutture destinate a permanenze umane prolungate all'interno delle "zone di attenzione" individuate per gli impianti di radiocomunicazione e per le linee elettriche esistenti.
- Attivare l'attività di monitoraggio dei campi elettromagnetici indotti dalle infrastrutture (elettocondotti e stazioni radio base) presenti sul territorio comunale, al fine di acquisire un livello di conoscenza il più dettagliato possibile circa il grado di attuale esposizione della popolazione, nonché di rilevare l'eventuale insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.

SISTEMA RIFIUTI

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- L'allocazione delle funzioni, con particolare riguardo alle funzioni di carattere commerciale ed industriale, dovrà essere effettuata tenendo conto delle esigenze di raccolta differenziata delle varie categorie merceologiche di rifiuti e della strutturazione del servizio di raccolta dei rifiuti urbani e speciali; tali servizi



potranno comunque essere incrementati e/o ulteriormente differenziati in base alla tipologia di azienda produttiva.

- La progettazione degli interventi di recupero o di realizzazione di nuovi insediamenti e/o di infrastrutture stradali dovrà prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, in relazione all'attuale strutturazione del servizio.
- Nell'ambito della progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà essere valutata la possibilità di separare e reimpiegare in situ i materiali di rifiuto derivanti dalla cantierizzazione edile previo idoneo trattamento così come previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/06 - DM 186/2006).
- Indirizzare le attività produttive, anche attraverso la promozione e l'incentivazione dei sistemi di certificazione ambientale e/o di accordi volontari, all'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti in linea con quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e dal Piano Regionale, e/o al riciclaggio degli stessi, sia all'interno del ciclo produttivo che mediante conferimento al servizio di raccolta differenziata. Per ridurre notevolmente la quantità di RSP prodotti potrebbero essere svolte diverse attività tra cui accordi tra l'Ente e la grande distribuzione così come con le PMI.
- Continuare le politiche intraprese, che negli ultimi anni hanno portato, partendo dal 6,75% circa del 1998 a più del 33% del 2006 (dati ARRR) con interventi mirati per l'aumento delle diverse raccolte anche presso le aziende e tramite la piattaforma, potrà nel tempo portare i valori della raccolta ai valori richiesti dai Piani sovraordinati vigenti; un ulteriore incremento potrà venire dall'estensione a tutte le utenze di tipo civile del servizio di raccolta porta a porta.
- Indirizzare gli uffici pubblici (uffici all'interno dell'Amministrazione, scuole) all'utilizzo di materiali derivanti da raccolta differenziata (Es. Carta riciclata) così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti.

SISTEMA RUMORE

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Programmare e realizzare interventi di razionalizzazione ed ottimizzazione della viabilità. Le principali trasformazioni inerenti il sistema viario dovranno essere sottoposte alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alle immissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi, prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione. Dovrà essere valutato, più in generale, il contributo della trasformazione alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile.



- L'attività di pianificazione riferita alla localizzazione delle funzioni dovrà essere sottoposta alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento acustico (in caso di funzioni residenziali) prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili, nonché dell'impatto dovuto alle emissioni acustiche, sia dirette (macchinari, impianti, attività di movimentazione merci, e, per le funzioni di carattere ricreativo, schiamazzi e soste di persone all'aperto) che indirette (traffico indotto).
- L'attività di pianificazione territoriale e le scelte di Piano dovranno raccordarsi con il Piano di Classificazione Acustica Comunale (che dovrà essere approvato), al fine di consentire il rispetto dei limiti acustici definiti per le varie zone del territorio Comunale.

SISTEMA SUOLO E SOTTOSUOLO

Sfruttamento risorse idriche superficiali e sotterranee

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Interventi di controllo a supporto degli enti competenti in materia, sui prelievi da corpi d'acqua superficiali e sotterranei.
- Attivare accordi con la Provincia di Siena per formulare pareri di compatibilità preventiva su ciascuna nuova istanza di perforazione di nuovo pozzo a qualsiasi uso adibito.
- Mettere a punto procedure che consentano di incentivare la razionalizzazione, nell'ambito produttivo ed agricolo, dell'uso di risorse idriche (anche mediante apposite norme da inserire nel Regolamento Edilizio in armonia con eventuali regolamenti emanati a livello provinciale).
- Acquisire dati ed informazioni sui punti di captazioni presenti sul proprio territorio per aggiornare l'archivio comunale.

Tutela e salvaguardia risorse idriche superficiali e sotterranee

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Mettere a punto procedure di periodico monitoraggio della qualità delle acque superficiali (con particolare riferimento ai corsi d'acqua, anche minori, su cui insistono scarichi fognari non depurati e/o scarichi non collettati) e delle acque sotterranee (con particolare riferimento alla caratterizzazione degli acquiferi in ambito industriale e urbano).
- Perimetrazione ed istituzione delle fasce di tutela assoluta e di rispetto intorno ai punti di captazione e prelievo acque sotterranee destinate al consumo umano (ex DPR 236/88 così come modif. dal Dlgs.152/06)



- Gli interventi per ampliamento o nuova allocazione di attività potenzialmente impattanti, dovranno essere subordinate alla verifica di compatibilità idrogeologica in base alle caratteristiche di vulnerabilità locali.
- Il recupero e/o la riqualificazione delle aree produttive dismesse dovrà essere subordinato a preliminari idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale (ex DM 471/99).
- L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata all'esterno o a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per l'ambiente, ai sensi dell'art. 14 Dlgs. 334/99 e succ. modif. e integr.

SISTEMA TERRITORIO

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Individuare norme di tutela per salvaguardare le formazioni boschive, il territorio aperto e la fauna presente, dalle interazioni tra queste e le infrastrutture presenti, le aree coltivate ed abitate in modo da non incrementare ulteriormente le zone di discontinuità e frattura. • Garantire una maggiore naturalità ambientale nei punti di minore dimensione delle connessioni e nei punti dove queste incontrano le infrastrutture.
- Identificare criteri per una conduzione dell'attività agricola sostenibile, che sia in grado di svolgere una funzione di interconnessione ecologica tra aree urbanizzate e non.
- Individuare regole e procedure per l'approvazione di progetti di trasformazione del territorio aperto in funzione delle attività antropiche (agricoltura, allevamento, attività industriali) al fine di preservare la qualità ambientale delle acque e del suolo.
- Prevedere la realizzazione e la salvaguardia delle fasce di pertinenza fluviali e delle aree umide esistenti.
- Individuare criteri di gestione delle aree a vocazione ambientale con particolare riferimento alla aree umide presenti e potenziali del territorio che non alterino l'assetto fisico e morfologico dei luoghi.
- Portare a termine parte degli interventi previsti già nel PRG del 1998. Si hanno a tutto il 2005 ancora 90.460 mq non attuati dei 243.654 mq previsti. In particolar modo nell'area di Sinalunga e Bettolle, dove allo stato attuale la percentuale di non realizzato è ancora molto elevata. Il Regolamento Urbanistico effettua specifiche valutazioni al fine di verificare l'attuazione di suddetti interventi che



non contrastino con gli indirizzi di piano e con la tutela delle risorse essenziali del territorio.

4 Criteri per la valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico e/o dagli altri atti di governo.

Ai fini della valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni, il Regolamento Urbanistico contiene:

a) per le azioni di trasformazione del territorio direttamente previste dal Regolamento Urbanistico e da esso non assoggettate ad ulteriore elaborazione urbanistica di dettaglio, relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture ed interventi di sostituzione di tessuti insediativi o delle infrastrutture esistenti, una scheda di valutazione degli effetti, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali, alle direttive, alle prescrizioni ed alla vincolistica ambientale ivi dettata, nonché agli indirizzi prioritari di tutela identificati per ogni singola U.T.O.E.

La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative);
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale per l'U.T.O.E. di appartenenza;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al Piano Strutturale);
- definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione (sulla base degli obiettivi generali definiti dal Piano Strutturale) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- valutazione dell'azione, in base ai criteri identificati;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

b) per la parte del Regolamento Urbanistico in cui siano previste azioni di trasformazione del territorio da attuarsi tramite strumentazione urbanistica di dettaglio, un'apposita disciplina - inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione - che consenta di inquadrare le valutazioni degli effetti prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e dagli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e delle infrastrutture esistenti, negli ambiti delle risorse interessate, nonché di



individuare i criteri di valutazione da tenere presenti nell'attuazione dell'art. 14 della L.R.1/05 in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento alle direttive, alle prescrizioni ed alla vincolistica ambientale ivi dettata, nonché agli indirizzi prioritari di tutela identificati per ogni singola U.T.O.E.

c) ai fini della valutazione integrata degli effetti dei piani e programmi di settore di competenza comunale, ove tali atti di pianificazione producano effetti diretti sulle risorse del territorio, gli stessi sono integrati da uno specifico elaborato nel quale vengono evidenziate le risorse del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e le risorse territoriali di cui si prevede l'utilizzazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale. La valutazione integrata degli effetti indotti dalle azioni previste dovrà essere effettuata con metodologia analoga a quella indicata al precedente punto 1.a).

5. Condizioni generali per la trasformabilità

a) L'attività di pianificazione riferita alla localizzazione delle funzioni è sottoposta:

- alla valutazione dell'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera e di immissioni acustiche, sia dirette che indirette (traffico indotto);
- alla valutazione del grado di esposizione all'inquinamento atmosferico ed alle emissioni acustiche (in caso di funzioni residenziali) prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

In generale deve essere favorita la massima "accessibilità sostenibile", riducendo e razionalizzando la necessità degli spostamenti e la domanda di trasporto urbano, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche, commerciali ed industriali.

b) I nuovi insediamenti dovranno comunque essere pianificati in coerenza con i contenuti del Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.), al fine di consentire il rispetto dei limiti acustici definiti dalla normativa vigente per le varie zone del territorio comunale. Il P.C.C.A. dovrà essere redatto coerentemente alla vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento acustico; a tale riguardo, ai fini del coordinamento con gli strumenti della programmazione e pianificazione territoriale, il P.C.C.A. dovrà essere approvato prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico.

c) Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. Non risultano ammissibili trasformazioni il cui bilancio complessivo dei consumi idrici comporti il superamento delle disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea



programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.

d) Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia. A tale riguardo sono da ritenersi non ammissibili le trasformazioni che comportino un incremento del deficit fognario e/o depurativo, ovvero che prevedano la realizzazione di insediamenti i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi di depurazione autonoma caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate. Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente; l'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione va condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa.

e) La previsione di destinazioni urbanistiche a prolungata permanenza umana in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

f) Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione



ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.

g) In sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti, con particolare riguardo alle attività di carattere commerciale ed industriale, dovrà essere valutata la rispondenza alle esigenze di raccolta differenziata delle varie categorie merceologiche di rifiuti, in funzione della strutturazione del servizio locale di raccolta dei rifiuti urbani e speciali ed anche in relazione all'area ecologica in funzione in zona industriale, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

h) In sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa che prevedano il recupero o di realizzazione di nuovi insediamenti e/o di infrastrutture stradali dovrà essere valutata la presenza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, in relazione all'attuale strutturazione del servizio.

i) Per le trasformazioni che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse dovrà essere verificata l'avvenuta programmazione di preliminari idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.

l) L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata all'esterno o a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per la popolazione e l'ambiente, in conformità con le norme vigenti.

m) L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe sarà ammessa anche nei centri abitati a condizione che vengano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

n) Per gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovrà essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.

o) Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno tener conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti,



all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).

p) Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato. Il Regolamento Urbanistico contiene indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

q) Le esigenze indotte dalle trasformazioni o dalle nuove realizzazioni residenziali o produttive, dovranno essere valutate in sede di Regolamento Urbanistico o di strumento urbanistico attuativo ed essere accompagnate da specifica certificazione della possibilità di farvi fronte da parte dei Gestori dei servizi relativi a: approvvigionamento idropotabile, smaltimento fognario e depurazione, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti.

Art. 9 - RAPPORTI DEL PIANO STRUTTURALE CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO E CON PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE COMUNALI

1. Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale sono precisate e dettagliate dal Regolamento Urbanistico, che ne recepisce le prescrizioni nelle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato PR13), dandone esplicito conto nella Relazione (elaborato PR11).

2. Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare eventuali errori od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguarle ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente. Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala maggiore. Tali variazioni sono esplicitate nella Relazione del Regolamento Urbanistico che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal Piano Strutturale senza che ciò comporti necessaria variazione dello strumento della pianificazione.

3. Il Piano Strutturale (P.S.) si attua mediante Regolamento Urbanistico (R.U.), *e/o* mediante Piani Complessi d'intervento (P.C.I.). Il R.U. e i Piani Complessi d'intervento si attuano tramite Piani Attuativi, Interventi diretti e Progetti unitari convenzionati:



a) Le previsioni del Piano Strutturale vengono attuate dal Regolamento Urbanistico mediante un'attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili così come definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute nel quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico e come determinate dal presente Piano, al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino e qualificazione degli insediamenti urbani.

b) Il R.U. e i P.C.I., pertanto, definiscono e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti in relazione alle condizioni di sostenibilità indicate dal presente Piano, con particolare riferimento alla compatibilità con i sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti ed attrezzature. In caso di assenza o carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali per le opere di investimento riferite ai sistemi suddetti.

c) Il primo R.U. sarà orientato a soddisfare le esigenze di edilizia residenziale prioritariamente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di riuso e di completamento urbanistico di aree interstiziali e di frangia, con particolare attenzione alla creazione di una offerta di abitazioni in affitto controllato.

d) Il R.U. verificherà la disponibilità dei servizi e dei finanziamenti per la realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione necessarie per gli insediamenti esistenti e di previsione, con priorità al completamento ed all'organizzazione degli insediamenti esistenti.

e) Il R.U. darà attuazione agli obiettivi indicati come prioritari dal P.S., concretizzando l'opportunità di sviluppo sostenibile anche in relazione alle reali esigenze che vengano manifestate dagli operatori, dando omogeneità e coerenza agli interventi pubblici e privati e di tutela del territorio.

f) Il primo Regolamento Urbanistico non deve superare il 35% delle previsioni totali con priorità ai recuperi e alla realizzazione delle previsioni confermate pregresse e i successivi Regolamenti Urbanistici si dovranno comunque impegnare a stabilire le quote di nuove previsioni da impegnare a seguito di una dettagliata analisi delle dinamiche in atto.

g) Il R.U. procede alla realizzazione della schedatura puntuale del patrimonio edilizio esistente e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili. Fino all'adozione del R.U. è in vigore la classificazione degli interventi del P.R.G. vigente.



4. Criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore:

In relazione a quanto previsto dalla L.R. 1/05, i piani ed i programmi di settore di competenza comunale, concertati con Regione Toscana e Provincia di Siena, previsti dalla legge, ed aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio devono seguire i criteri di seguito indicati per la loro definizione e valutazione.

a). Regole unificanti:

I piani di settore devono:

- essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del P.S., del P.I.T. e del P.T.C.P. e con le relative normative;
- avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali e le U.T.O.E.;
- essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui alla LR 1/05 indicando in particolare:
 - la relazione con le aree di interesse ambientale;
 - l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente;
 - gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

b). Piani complessi d'intervento

Il PCI definisce:

- le risorse del territorio utilizzate;
- a valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del Regolamento Urbanistico;
- la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;
- le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
- la disciplina della perequazione di cui all'articolo 78;
- i beni eventualmente da espropriare;
- gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che in tendono partecipare alla realizzazione del piano.

Il Piano Complesso di intervento si avvale della valutazione integrata.

c). Piano triennale delle opere comunali

Tale piano deve:



- definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del R.U. per il periodo considerato;
- determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di pianificazione;
- verificare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

d). Piano di protezione civile

Tale piano deve:

- valutare i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio ed il loro utilizzo;
- valutare i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi;
- valutare le fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate nelle norme;
- definire la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi;
- individuare un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal P.S.;
- definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio.

e). Piano di distribuzione delle funzioni

In relazione a quanto previsto dalla LR 1/05 art. 58 dovrà essere predisposto il Piano di distribuzione delle funzioni che potrà essere contestuale al R.U.:

Tale Piano deve prevedere una misurata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie direzionali, turistiche, commerciali, produttive nelle diverse parti del territorio, in relazione ai seguenti criteri:

- tutelare gli insediamenti storici;
- consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili con la stessa per evitare la monofunzionalità;
- considerare le esigenze di riordino del traffico veicolare e del trasporto pubblico;
- riqualificare i tessuti insediativi degradati e gli immobili dismessi;
- valutare l'accessibilità pedonale, ciclabile, veicolare del trasporto pubblico;
- verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.

Sono inoltre piani a redazione facoltativa:

f). Piano urbano del traffico

Tale piano deve prevedere:



- il riordino sistematico della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare);
- il riutilizzo e la rifunzionalizzazione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili, viarie come l'intervento prioritario per soddisfare le esigenze di mobilità;
- l'integrazione con altri tipi di infrastrutture per la mobilità e con il sistema di trasporto pubblico;
- garantire una prestazione adeguata in relazione alla tipologia dell'infrastruttura differenziandone i diversi livelli (strade di scorrimento, di quartiere, ecc.);
- garantire l'accessibilità ai sistemi insediativi esistenti e di previsione;
- consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli in particolare al servizio dei centri e delle aree più congestionate.

g). Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa

Questo tipo di atti di programmazione devono contenere:

- il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
- la valutazione delle esigenze di mobilità indotte nei vari aspetti veicolare, ciclabile, pedonale;
- la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati;
- la verifica delle situazioni pregresse di carenze di spazi di parcheggio e di accessibilità.

h). Piani della mobilità, piste ciclabili, sentieristica, parcheggi

Tali piani devono:

- valutare le esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi ed in relazione al territorio comunale e sovracomunale, di concerto con l'Amministrazione Provinciale;
- individuare le aree carenti di spazi di sosta in particolare nelle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie ed in quelle attraversate da mobilità di utenze sovracomunali;
- individuare le reti già esistenti di viabilità agricole da rifunzionalizzare per collegamenti ciclabili;
- definire percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per collegamenti all'interno dei centri abitati;
- favorire la partecipazione di operatori privati alla realizzazione di aree di sosta;
- definire l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio in particolare per limitare le superfici impermeabili.



5. Le previsioni del Piano Strutturale saranno attuate dal Regolamento Urbanistico tenendo conto di quanto prescritto dal parere dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale 4 – Alto Valdarno (decreto del Direttore n. 356 del 18.12.2008). Inoltre il Regolamento Urbanistico ed i successivi atti di governo del territorio dovranno documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti.



PARTE II STATUTO DEL TERRITORIO

Titolo I

Invarianti strutturali

Art. 10 - INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO

1. Ai sensi dell'art. 5 tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono individuate, per il loro precipuo carattere di strutture resistenti e elementi cardine della identità dei luoghi, le seguenti invarianti strutturali del territorio, distinte in cartografia alla tav. PR05 in scala 1:10.000:

a - Invarianza storico-insediativa:

- 1a – Aree archeologiche e siti di interesse archeologico
- 2a – Edifici e beni storico-architettonici
- 3a – Centri e nuclei storici
- 4a - Patrimonio edilizio presente al 1954
- 5a – Fornaci
- 6a - Tracciati viari fondativi
- 7a – Viabilità vicinale
- 8a – Tracciato e opere ferroviarie
- 9a – Spazi pubblici centrali

b - Invarianza paesaggistica e ambientale:

- 1b – Infrastrutturazione ecologica
- 2b – Aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco)
- 3b - Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale
- 4b – Parchi storici e giardini formali
- 5b - Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici
- 6b – Formazioni arboree decorative
- 7b – Patriarchi vegetali
- 8b – Alberi di rilievo
- 9b – Siti e percorsi di eccezionale apertura visiva
- 10b – Aree tartufigene

c - Invarianza culturale e sociale

- 1c – DOC-DOCG Chianti Classico
- 1c – DOC-DOCG Bianco Valdichiana
- 3c – Sagre, feste, mercati, fiere
- 4c - Chianina

2. Con riferimento alle invarianti strutturali il Piano Strutturale definisce:

- gli elementi di invarianza sottoposti a tutela (per ciascuna delle invarianti individuate);
- le invarianti che per la loro rilevanza o specificità caratterizzano particolarmente i singoli sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le strategie per l'uso delle risorse e per la tutela e/o valorizzazione degli elementi di invarianza nei sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e per le altre norme di rango regolamentare correlate.

3. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela, secondo i principi contenuti nel presente piano.

4. La disciplina relativa alle invarianti viene definita dalla normativa tecnica del Regolamento Urbanistico e prevale su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

5. Eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico potranno avvenire solo nel rispetto dei caratteri generali delle invarianti.

6. Ai sensi dell'art.138 del Decreto legislativo del 22/1/2004, n. 42, il Piano Strutturale propone la dichiarazione di notevole interesse pubblico, quando non già tutelati da specifiche disposizioni, per gli immobili e le aree di cui agli artt. 11, 12, 22, 23, 26. Fino alla dichiarazione di notevole interesse pubblico, vigono le presenti norme e quelle correlate definite dal Regolamento Urbanistico.

Capo I – a. INVARIANZA STORICO INSEDIATIVA

Art. 11 - 1a - AREE ARCHEOLOGICHE E SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Sono i siti individuati dal Piano Strutturale sulla base dei vincoli esistenti e di una ricognizione sulle fonti disponibili.

2. Sono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.

3. I siti archeologici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

Gli elementi di invarianza, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate disciplinano le modalità di tutela, anche per quanto riguarda la documentazione specifica da allegare ai progetti che interessino i siti di cui al presente articolo, con cui si determinano le fasi dei lavori, la gestione del cantiere e le forme di sorveglianza.

Art. 12 - 2a – EDIFICI E BENI STORICO - ARCHITETTONICI

1. Gli edifici e i manufatti in genere sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000. L'individuazione discende dai vincoli esistenti e dalla specifica ricerca condotta dalla Sovrintendenza di Siena.

2. Sono elementi di invarianza:

- i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
- gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- le sistemazioni esterne e i giardini anche quando non individuate tra le invarianti di cui all'art. 23.
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento

edilizio. Ferme restando le prescrizioni generali di cui al presente comma, gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio di cui al primo comma. In relazione alla medesima schedatura sono individuati gli edifici monumentali, i complessi, le ville ed i complessi villa-giardino non vincolati dal Titolo I del D.Lgs n° 42/04 ma comunque meritevoli di particolare tutela.

4. La schedatura del patrimonio edilizio deve garantire di norma la descrizione dei seguenti aspetti:

- dati topografici
- epoca di costruzione
- tipologia edilizia
- numero di piani
- tipo e materiali di copertura
- accessibilità
- destinazione d'uso prevalente e ed al piano terra
- aree di pertinenza
- paramento murario
- infissi
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio
- elementi decorativi di pregio
- incongruità
- rilevanza ambientale
- valore architettonico.

Art. 13 - 3a – CENTRI E NUCLEI STORICI

1. Gli edifici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di una coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico e capaci di definire una forma compiuta del centro o nucleo.

2. Sono elementi di invarianza:

- i caratteri morfo-tipologici del tessuto urbanistico-edilizio;
- gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- le sistemazioni esterne e i giardini anche quando non individuate tra le invarianti di cui all'art. 23.
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.
- Le mura antiche realizzate intorno ai centri storici.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura urbanistico-architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio. Ferme restando le prescrizioni generali di cui al presente comma, gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio di cui al primo comma.

Art. 14 - 4a - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1954

1. Gli edifici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60-anni '80.

2. Sono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio. Ferme restando le prescrizioni generali di cui al presente comma, gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio edilizio presente al 1954.

La schedatura del patrimonio edilizio deve garantire di norma la descrizione dei seguenti aspetti:

- dati topocartografici
- epoca di costruzione
- tipologia edilizia
- numero di piani
- tipo e materiali di copertura
- accessibilità
- destinazione d'uso prevalente e ed al piano terra
- aree di pertinenza
- paramento murario
- infissi
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio
- elementi decorativi di pregio
- incongruità
- rilevanza ambientale
- valore architettonico.

4. La presenza di edifici al 1954 deriva da lettura indiretta di tipo cartografico e fotografico. Attraverso la Schedatura di cui al comma precedente tale attribuzione sarà esattamente confermata o modificata senza che ciò comporti variante al Piano Strutturale.

Art. 15- 5a – FORNACI

1. Gli edifici e i manufatti in genere sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un sistema produttivo storicizzato peculiare di questo territorio che oltre a rappresentare un valore economico, risulta essere un forte fattore d'identità della società locale e della sua cultura architettonica e definisce profili di continuità tra la tradizione del passato e gli scenari socio economici contemporanei.

2. Sono elementi di invarianza:

- i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
- gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio produttivo - area d'escavazione;
- la relazione funzionale tra escavazione dell'argilla e produzione del laterizio.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica e socio - economica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio o autorizzazione all'escavazione e/o ripristino delle cave, anche in funzione delle indicazioni del P.R.A.E.R .

4. Sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio edilizio presente al 1954, sono individuati gli edifici non vincolati dal Titolo I del D.Lgs n° 42/04 ma comunque meritevoli di particolare tutela.

Art. 16 - 6a - TRACCIATI VIARI FONDATIVI

1. Sono percorsi in genere di antica formazione riconosciuti nel loro stato di consistenza al 1954 diversi dalle strade vicinali e campestri, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità.

2. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

3. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri di valutazione storico-paesaggistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica.

6. Il Regolamento Urbanistico opera la verifica sullo stato di consistenza della presente invariante contenente lo stato di fatto e di diritto di ciascuno dei tracciati viari fondativi.

Art. 17 - 7a - VIABILITA' VICINALE

1. La viabilità vicinale risultante dall'apposito Repertorio comunale è identificata in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

2. Le strade vicinali costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati. Raggiungono inoltre ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.

3. Costituiscono parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri per la valutazione storico-paesaggistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica. Definiscono inoltre i casi in cui sono ammissibili lievi modifiche degli

elementi di invarianza, in particolare quando si tratti di strade interne a nuclei o con pendenze o raggi di curvatura inadeguati per la sicurezza del traffico.

6. Il Regolamento Urbanistico opera la verifica e l'aggiornamento dello stato di consistenza della presente invariante risultante nella schedatura dell'apposito Repertorio Comunale contenente lo stato di fatto e di diritto delle strade vicinali; e detta inoltre criteri e prescrizioni per le relative opere di manutenzione, restauro o ripristino.

Art.18 - 8a - TRACCIATO E OPERE FERROVIARIE

1. Il tracciato ferroviario, Siena-Chiusi e Arezzo, costituisce un elemento territoriale di rilevanza strategica sotto il profilo prestazionale trasportistico, sotto quello paesistico e quello storico-testimoniale.

2. Tale tracciato è distinto in cartografia con apposito segno grafico alla tav.PR05 in scala 1/10.000.

3. Costituiscono parte integrante di tali tracciati le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno, gli edifici funzionalmente connessi.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- gli edifici funzionalmente connessi.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

6. Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri per la valutazione storico-paesistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica in ragione di esigenze trasportistiche prevalenti.

Art. 19 - 9a - SPAZI PUBBLICI CENTRALI

1. Sono la componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti esistenti.

2. Tali parti, distinte in cartografia alla tav. PR05 in scala 1/10.000 con apposito segno grafico sono il risultato di una valutazione selettiva dell'esistente e orientativa del ruolo progettuale di questi complessi spaziali, e costituiscono elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti.

3. Sono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica;
- l'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose.
- le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, simbolica e giuridica: sono oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

Il Regolamento Urbanistico seleziona i complessi spaziali più significativi - per gli elementi di valore in essi presenti e/o per il ruolo strategico che tali spazi rivestono, o sono potenzialmente in grado di rivestire, nel contesto urbano di riferimento - individuandone nel dettaglio gli elementi costitutivi mediante schedatura specifica, e definendo criteri e prescrizioni per gli assetti complessivi.

La schedatura dovrà garantire di norma la descrizione dei seguenti elementi:

- dati topocartografici
- tipo
- caratteri planoaltimetrici
- usi in atto
- pavimentazioni
- barriere architettoniche
- margini
- marciapiedi
- passi carrabili
- illuminazione
- alberature su suolo pubblico
- aiuole
- attrezzature
- elementi di arredo.



5. All'interno dei "*Tessuti storici*" di cui al successivo art. 68 il Regolamento Urbanistico potrà dettare gli indirizzi per una specifica disciplina relativa all'arredo urbano, all'illuminazione pubblica, alle insegne ed alle vetrine degli esercizi pubblici e commerciali, all'uso del suolo pubblico.

Capo II - b. INVARIANZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Art. 20 - 1b - INFRASTRUTTURAZIONE ECOLOGICA

1. Sono parti di territorio comprendenti e circostanti le aste fluviali ancorché non classificate, riconosciute di valore strategico sotto il profilo ecologico, idrologico, ambientale e naturale in genere.

2. Si configurano come fasce di consistenza variabile, a prevalente caratterizzazione naturale, disposte come rete continua che interessa i diversi Sistemi territoriali. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le formazioni arboree di ripa e golena;
- le superfici libere golenali;
- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica e soggetti a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

5. Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

Art. 21 - 2b - AREE CON SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) E SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE (muri a secco)

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.

2. La presenza di tali sistemazioni, quando il loro stato di conservazione risulta tale da mantenere almeno il 70% della loro consistenza, è distinta con apposito segno grafico nella tav. PR05 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico. Il Regolamento Urbanistico fissa specifiche disposizioni in applicazione delle vigenti norme regionali per le aree con prevalente funzione agricola, al fine di vietare in dette aree ogni nuova edificazione stabile e di disciplinare le trasformazioni ammissibili. Sulla base di un quadro conoscitivo di dettaglio il Regolamento Urbanistico individua altresì gli areali ove inibire l'installazione di annessi temporanei e/o manufatti precari.

Art. 22 - 3b - BOSCHI DI RILEVANZA VEGETAZIONALE E/O AMBIENTALE

1. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti.

2. Tali boschi sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprassuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale. Su tali aspetti il Regolamento Urbanistico detta specifiche norme.

Art. 23 – 4b – PARCHI STORICI E GIARDINI FORMALI

1. Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio comunale, in particolar modo nel versante nord della zona collinare.

2. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono un ruolo di caposaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio.

2. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

5. Al fine di assicurare la tutela degli elementi di cui al terzo comma il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono limiti e criteri relativi alle modalità di tutela ed intervento.

Art. 24 – 5b - PERTINENZE PAESAGGISTICHE DEGLI AGGREGATI E DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI

1. Sono le aree prevalentemente inedificate circostanti edifici e complessi invariati, le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio. Sono distinti in cartografia alla tav. PR05 in scala 1/10.000

2. Sono elementi di invarianza quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:

- la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
- le opere di sistemazione del terreno;
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
- gli accesi e le recinzioni;
- gli arredi fissi in genere.
- le aperture visuali

3. La disciplina degli elementi di invarianza di cui ai commi precedenti che ricadono nelle aree di cui agli artt. L8, L9 delle norme del P.T.C.P. dovrà essere elaborata in ossequio ai criteri di tutela desumibili dalle medesime norme tecniche dello strumento provinciale, anche in considerazione delle effettive perimetrazioni delle aree così come risulteranno dagli approfondimenti proposti dall'Amministrazione Comunale e al loro recepimento attraverso il Nucleo di valutazione del P.T.C.P..

4. All'interno delle aree del comma 4 dell'art. L9 delle norme del P.T.C.P. è vietata la nuova edificazione per residenza agricola anche quando ricadano all'interno delle aree di cui all'art. 34.

5. Fatta salva la disciplina transitoria di cui all'art. 75 comma 2 gli strumenti di pianificazione territoriale del comune o il R.U., in coerenza con gli obiettivi del P.T.C.P. vigente al momento dell'adozione e/o approvazione degli stessi, possono prevedere una disciplina di dettaglio per estendere la facoltà di cui al comma 5 dell'art. L9 del P.T.C.P. anche alle aziende agricole i cui suoli ricadano all'interno dell'area di pertinenza quando sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori della stessa area di pertinenza.

6. La realizzazione dei manufatti all'interno delle aree di cui al presente articolo è comunque condizionata alla previa approvazione di un Piano Attuativo ovvero, per l'ipotesi in cui il proponente sia un Imprenditore Agricolo Professionale (di seguito I.A.P.), di un P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo.

7. Il R.U. definisce, anche sulla base della Schedatura del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 11, 12 e 14, una specifica disciplina di tutela e intervento.

8. All'interno delle aree di cui al primo comma quando determinati da beni storico-architettonici in territorio rurale vigono le prescrizioni di cui ai comma 4, 5, 6, 7 dell'art. L9 delle norme del P.T.C.P..

9. All'interno delle aree di cui al primo comma, quando determinate da aggregati vigono le prescrizioni di cui all'art. L8 comma 5, 6, 7 delle norme del PTCP.

Art. 25 – 6b – FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE

1. Sono le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie locali quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.

2. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti e di valorizzazione culturale in quanto caposaldi visivi del paesaggio. In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata desunte da appositi elenchi da assumere all'interno del regolamento edilizio comunale.

5. Al fine di assicurare la tutela degli elementi di cui al terzo comma il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono limiti e criteri relativi alle modalità di tutela ed intervento.

Art. 26 – 7b – PATRIARCHI VEGETALI

1. Sono individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente. Sono distinti in cartografia alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

2. Sono elementi di invarianza:

- la vita naturale dell'individuo vegetale;
- la visibilità prossima e remota;
- l'accessibilità esistente;

- la tutela dall'inquinamento luminoso.

Art. 27 – 8b – ALBERI DI RILIEVO

1. Sono individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza storica, sociale o rappresentativa. Sono distinti in cartografia alla tav.PR05 in scala 1/10.000.

2. Sono elementi di invarianza:

- la vita naturale dell'individuo vegetale;
- la visibilità prossima e remota;
- l'accessibilità esistente;
- la tutela dall'inquinamento luminoso.

Art. 28 - 9b - PERCORSI DI ECCEZIONALE APERTURA VISUALE

1. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono costituiti dai tratti di viabilità vicinale di cui all'art. 17 contrassegnati da relativo segno grafico nell'elaborato PR05 e da tratti viabilità fondativa di cui all'art. 16.

2. In quanto caposaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono distinti in cartografia alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- la libera accessibilità dei luoghi;
- l'assenza di ostacoli alla visione;
- la tutela dall'inquinamento luminoso.

4. Ai fini di garantire gli elementi di invarianza di cui al comma 3 le fasce laterali ai tracciati di cui al comma 1 sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta per una profondità di metri 50 all'interno delle aree di cui agli art. 34. Sulla base di valutazioni di maggior dettaglio il Regolamento Urbanistico potrà stabilire ambiti di deroga alle prescrizioni del presente articolo.

Art. 29 – 10b – AREE TARTUFIGENE



1. Le aree individuate nella tav PR05 in scala 1/10.000 come aree tartufigene, debbono essere preservate in quanto importante risorsa naturale, legata alla tradizione del territorio e alla sua economia. A tal fine occorre preservare le caratteristiche dell'ecosistema impedendo lo sconvolgimento del suo l'assetto.

2. Nel Regolamento Urbanistico saranno indicate la modalità di svolgimento delle pratiche agricole e forestali e di qualunque operazione che possa influire sull'ecosistema tartufigeno, in maniera da garantire la tutela di tutti gli elementi componenti l'ecosistema stesso e favorire lo sviluppo dei tartufi stessi.

3. Sin d'ora, al fine di tutelare dette aree, individuate quali invarianti:

- è vietata la nuova edificazione;
- sono altresì vietati i movimenti di terra, salvo opere di sistemazione idraulico agraria la cui natura ed entità sarà specificata nel R.U.;
- è vietata infine la realizzazione di nuove infrastrutture quali strade, linee elettriche interrato od acquedotti nonché impianti di depurazione a dispersione salvo le eccezioni che saranno indicate nel R.U..

Capo III - c. INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE

Art. 30 - 1c – DOC-DOCG CHIANTI CLASSICO

1. Il territorio ricompreso entro la perimetrazione del DOC Chianti classico costituisce rilevante fattore identitario locale sotto il profilo culturale, ambientale, storico e economico ed è pertanto individuato come invariante strutturale del territorio.

2. L'area del Chianti Classico è distinta in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- le pratiche agricole di coltivazione della vite definite in sede disciplinare;
- l'equilibrio storicamente determinato tra gli areali della viticoltura quelli delle altre forme tradizionali di coltivazione;
- i luoghi e i toponimi esplicitamente riferiti all'appartenenza al Chianti Classico.

Art. 31 - 2c – DOC-DOCG BIANCO VALDICHIANA

1. Costituisce invarianza di rilevanza ambientale, paesistica e storico culturale come i fattore di rilevanza economica produttiva e sociale.

2. Costituisce elemento della rete nazionale di valorizzazione economica, produttiva e sociale.

3. Sono elementi di invarianza:

- i principi statutarî dell'associazione
- le sedi dell'associazione in edifici qualitativamente idonei
- il sostegno della pubblica amministrazione ai valori e le iniziative dell'associazione.

Art. 32 - 3c - SAGRE, FESTE, MERCATI, FIERE

1. Le manifestazioni tradizionali quali feste periodiche, sagre e mercati, costituiscono un forte fattore di identità della società locale e definiscono profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei.

Il mercato costituisce altresì un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Sono elementi di invarianza:

- la periodicità delle manifestazioni;
- la centralità e la rilevanza quantitativa e qualitativa degli spazi dedicati;
- le attività culturali connesse;
- il ruolo dell'Amministrazione comunale;

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione .

Il Regolamento Urbanistico definisce l'assetto delle aree destinate anche in relazione alla localizzazione ed alle esigenze organizzative della manifestazione e disciplina la realizzazione di eventuali strutture edilizie di supporto.

4. In particolare il Regolamento Urbanistico disciplina l'utilizzazione di spazi dedicati alla commercializzazione delle produzioni agroalimentari locali, ivi comprese quelle di cui al successivo art. 33. I criteri di localizzazione e dimensionamento di tali spazi devono essere coerenti con i presupposti economici e aziendali della cosiddetta filiera corta.

Art. 33 - 4c – CHIANINA

1. La valorizzazione della razza chianina costituisce, oltre che un valore economico, un forte fattore d'identità della società locale e definisce profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio economici contemporanei.

2. Sono elementi di invarianza:

- la centralità e la rilevanza qualitativa e quantitativa degli allevamenti;
- le manifestazioni e attività didattiche/culturali connesse.



PARTE II STATUTO DEL TERRITORIO

Titolo II

Criteria di Uso e Tutela del Patrimonio Territoriale

CAPO I – TERRITORIO RURALE

Art. 34 – TERRITORIO RURALE

1. Il "Territorio rurale" designa ogni contesto territoriale, qualunque sia la specifica struttura e articolazione orografica, con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità comunale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume. Il territorio rurale integra in sè e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad esse si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio..

2. All'interno del territorio di cui al comma 1 vigono le disposizioni di cui al Capo III della L.R. 1/05 e la disciplina del capo M delle norme del P.T.C.P.. Il territorio rurale è interamente caratterizzato da "Zone con prevalente funzione agricola" e all'interno del suo perimetro sono individuate "Persistenze di paesaggio agrario " e il "Parco delle fornaci".

3. Nel caso di passaggio dalla funzione residenziale agricola a quella residenziale, è consentito il recupero della intera s.u.l. esistente. La superficie delle unità abitative ottenute oltre quelle esistenti deve essere computata a detrarre dalla s.u.l massima ammissibile residenziale della U.T.O.E. in cui ricadono.

4. Il passaggio verso la funzione residenziale, mediante il frazionamento dell'unità edilizia di edifici esistenti nell'ambito terr di cui al presente articolo può avvenire per SUL medie, maggiori o uguali a mq 70, nel rispetto dei tipi di intervento edilizio ammessi dal Regolamento Urbanistico coerentemente con la classificazione del patrimonio edilizio esistente. E' ammesso il riuso della intera s.u.l. esistente con mantenimento o riduzione del sedime quando la trasformazione sia ottenuta attraverso gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), e c) dell'art.79 della L.R. 1/2005, nonché quelli di cui alla lettera d) dello stesso comma limitatamente a interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che, in ogni caso, non comportino:

- incrementi di superficie utile abitabile e di volume;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Gli interventi di cui al presente comma si applicano anche al Patrimonio edilizio presente al 1954 di cui all'art.14, previa verifica a seguito della rilevazione a mezzo schedatura puntuale di cui al comma 3 del medesimo art. 14.

5. Nel caso di annessi agricoli costituenti unità edilizie distinte, il passaggio verso la funzione residenziale può avvenire per s.u.l. maggiori o uguali a mq 45. Relativamente agli interventi di cui alla Delibera Consiglio Comunale n. 53/98 e successive modifiche il cambio di destinazione potrà avvenire nel rispetto dei tipi di intervento edilizio ammessi dal Regolamento Urbanistico coerentemente con la classificazione del patrimonio edilizio esistente. E' ammesso il riuso dell'intera Sul. esistente con mantenimento o riduzione del sedime quando la trasformazione sia ottenuta attraverso gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), e c) dell'art.79 della L.R. 1/2005, nonché quelli di cui alla lettera d) dello stesso comma limitatamente a interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che, in ogni caso, non comportino:

- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione dei collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di superficie utile e di volume;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Infine, in caso di trasformazione di tali annessi in abitazione, ferma restando l'impossibilità di realizzare monocali, sui terreni di pertinenza dell'edificio sarà vietata la realizzazione di nuove costruzioni.

6. Nei casi in cui la destinazione residenziale sia ottenuta mediante interventi di cui alla lettera d) comma 2, art.79 L.R. 1/2005, la s.u.l. esistente eccedente mq. 250 al netto di quella recuperata con le modalità di cui al comma precedente, è recuperabile nella misura massima del 30% fino ad una trasformazione massima risultante di mq. 1.250 di s.u.l.. E' fatto obbligo del mantenimento del sedime esistente o dell'accorpamento ad un sedime esistente. Per s.u.l. esistenti complessivamente uguali o superiori a mq. 250, l'intervento è soggetto a Piano di recupero.

Il passaggio dalla funzione agricola verso quella residenziale può avvenire per s.u.l. maggiori o uguali a mq.70.

7. La s.u.l. delle unità abitative ottenute attraverso gli i interventi di cui al presente articolo, deve essere computata a detrarre dalla s.u.l. residenziale massima ammissibile relativa alla U.T.O.E. in cui ricadono.

8. Nel caso che il cambio di destinazione riguardi il passaggio a funzione turistico ricettiva, e pubblici esercizi, valgono i medesimi criteri e parametri di cui al presente articolo, con l'elevazione del limite massimo di s.u.l. risultante a mq. 2.000. Il numero di posti letto ricavati è computato a detrarre dal n. massimo ammissibile relativo alla U.T.O.E. in cui ricadono; nel caso valgono le stesse modalità del comma 6. Nel caso di attività turistico-ricettive e di pubblici esercizi, gli edifici esistenti in cui tali attività si esercitano, possono essere ampliati una tantum nella misura del 10% compatibilmente con le categorie di intervento e con le destinazioni d'uso ammissibili. Tale intervento è assoggettato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che garantisca il mantenimento della funzione per un periodo non inferiore a 10 anni.

9. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.21 del P.I.T., nonché alle ulteriori condizioni fissate dalle presenti norme, con particolare riferimento al divieto di prevedere le tipologie insediative riferibili a lottizzazioni destinate alla residenza urbana

10. Per il territorio rurale si recepisce la tav P05-08 e la disciplina del capo M delle norme del P.T.C.P..

Art. 35 - ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

1. Sono considerate tali le parti di territorio la cui connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica sia legata storicamente ed attualmente alla attività di coltivazione dei suoli ed in cui a tale attività se ne siano affiancate o integrate altre di natura extragricola che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. Entro tali aree le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio comunale nonché, con le limitazioni e prescrizioni di cui alle presenti Norme, strumento di tutela e conservazione dei caratteri paesistici consolidati e di sostegno ai redditi agricoli.

2. All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- coltivazione dei terreni;
- pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- annessi agricoli

- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo in edifici esistenti;
- attività motorie e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- ospitalità alberghiera in edifici esistenti idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici e la nuova edificazione all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi Territoriali e per le U.T.O.E.. Sono fatte salve in particolare le prescrizioni di cui all'art.24.

4. Il Regolamento Urbanistico attua, all'interno di tali aree, ulteriori distinzioni ai fini di specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone a prevalente funzione agricola.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla realizzazione e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili. Il Regolamento Urbanistico specifica dettagliatamente i casi tipologici e i limiti dimensionali di annessi agricoli il cui recupero a fini abitativi o ricettivi non può dare luogo a più di una unità.

6. All'interno di tali aree:

- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, e annessi agricoli stabili di cui sia dimostrata la necessità in Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale nei limiti e alle condizioni di cui alle presenti norme;
- c) sono consentiti gli interventi e gli ampliamenti nei limiti e alle condizioni stabilite dal Regolamento Urbanistico ai fini abitativi e delle attività integrative di cui all'art.36. Le caratteristiche qualitative e quantitative di detti ampliamenti saranno definite nel quadro del R.U. in conseguenza della schedatura del patrimonio edilizio di cui all'art. 14, esteso all'intero patrimonio esistente.

7. Le costruzioni di cui al comma precedente lettera b) sono consentite quando ricorrano nei casi di cui all'art.42 le seguenti condizioni:

- le superfici di cui all'art. Q8 del P.T.C.P. mantenute in produzione devono riguardare sia il vigneto e frutteto in coltura specializzata che l'oliveto in coltura specializzata e almeno una delle due deve raggiungere il minimo prescritto ai fini edificatori;
- la seconda delle colture indicate all'alinea precedente deve coprire almeno il 20% della prima costituente minimo.

8. Tutte le nuove costruzioni di cui al comma 6 punto b), devono osservare le regole insediative e costruttive consolidate nell'ambito di riferimento specificate dal R.U. nei seguenti aspetti:

- posizionamento e allineamento nei confronti della maglia stradale;
- allineamento e orientamento planoaltimetrico nei confronti della morfologia del suolo;
- altezze;
- materiali e paramenti murari;
- materiali e forma delle coperture.

9. Le cantine sono di norma interrate almeno su tre lati. Le parti destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione possono essere fuori terra nella misura massima di mq. 1000 di S.U.L.

Art. 36 - ATTIVITA' INTEGRATIVE

1. Si intendono per attività integrative ai sensi dell'art. 39 comma 1 e 2 della L.R. 1/2005 le attività commerciali, artigianali e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti, salvo il caso di strutture precarie per attività integrative di servizio che per le modalità di esercizio non alterano la connotazione rurale del territorio. Esse non snaturano ma contribuiscono alla valorizzazione del carattere rurale del territorio stesso e consentono ulteriori occasioni di reddito per la popolazione, favorendone la permanenza.

2. Si considerano tali:

- le attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola
- attività integrative artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui

esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante.

- attività integrative di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative.

3. Le attività di cui al comma precedente con esclusione di quelle di servizio, potranno essere realizzate solamente da imprenditori agricoli.

4. Per le attività integrative commerciali la dimensione massima del/i locali utilizzabili a tal fine (comprendente locale vendita più vani accessori) può raggiungere la dimensione massima di 150 mq.

5. Per le attività integrative artigianali si potranno adibire a tal scopo un massimo di 150 mq.

6. Per attività integrative di servizio i cui manufatti devono sottostare alle disposizioni di cui all'art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R, si hanno due casi:

a) detenzione di animali (cavalli, cani) a scopo non agricolo e cioè: pensione, allevamento a scopo commerciale, allenamento ed addestramento. Si potranno realizzare le strutture necessarie per ospitare gli animali e gli accessori relativi (locali per alimenti, attrezzature, medicinali ecc...), dietro presentazione di un progetto che rappresenti le strutture, i materiali utilizzati (possibile sia legno che muratura tradizionale), specifica destinazione dei locali, eventuali sistemazioni a verde e accessori di corredo; il progetto sarà esaminato dalla commissione degli esperti in materia paesistica ed ambientale di cui all'art 41 comma 7 della L.R. 01/'05; necessaria la sottoscrizione di atto d'obbligo che attesti la loro eliminazione una volta venuto meno lo scopo per cui sono state edificate. Non si prevedono limiti del numero di animali, salvo il rispetto delle norme che regolano gli aspetti del benessere animale ed igienico sanitari

b) sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici quali guide turistiche, noleggio biciclette o simili: la superficie non potrà superare gli 80 mq anche mediante strutture precarie di nuova edificazione .

7. Non è consentita la realizzazione di cantieri e depositi di materiali collegati e non alle attività sopra descritte, salvo piccoli stoccaggi provvisori di materie prime.

8. Il recupero degli edifici dovrà essere condotto assicurando il mantenimento dell'equilibrio storicamente consolidato del territorio.



9. Il Regolamento Urbanistico a seguito della schedatura del patrimonio edilizio esistente, definisce condizioni, limiti quantitativi e criteri tipologici e costruttivi per gli immobili da destinare alle attività di cui al presente articolo.

ART. 37 - BONIFICHE AGRARIE

1. Le Bonifiche agrarie sono un complesso di lavorazioni effettuate con idonei mezzi meccanici, progettate al fine di migliorare in maniera sostanziale e permanente le proprietà fondiari, intervenendo per correggere fattori negativi quali eccessiva pendenza, presenza di scheletro affiorante, ristagno idrico, smottamenti ecc... Si differenziano dalle lavorazioni agrarie straordinarie, quali il livellamento e lo scasso, per essere caratterizzate da un complesso di operazioni meccaniche che hanno per conseguenza la modifica dell'orografia dei luoghi e/o dell'assetto idrogeologico e che comportano la valorizzazione economica del fondo.

2. Le bonifiche sono approvate dall'Amministrazione Comunale mediante presentazione di uno specifico "progetto di bonifica agraria redatto ai sensi della L.R. 78/98 art.36 (Bonifiche agrarie, invasi irrigui e movimenti di terra in genere)" che sarà redatto e firmato da tecnici abilitati in materia di geologia/geotecnica, agronomia e pedologia e da redigere secondo uno schema definito nel Regolamento Urbanistico. Nel progetto sarà evidenziata la situazione pre e post miglioramento mediante idonea relazione illustrativa contenente computi metrici e valutazioni estimative che dimostrino l'effettività del miglioramento dal punto di vista economico, e adeguate planimetrie e sezioni che illustrino i movimenti di terreno, le sistemazioni e quanto altro previsto, sino alla sistemazione finale. Nella relazione sarà altresì prevista la eventuale destinazione o provenienza dei terreni da asportare e/o da introdurre nei luoghi oggetto di bonifica, anche ai fini del rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti.

3. Tali progetti saranno comunque esaminati dalla Commissione comunale degli esperti in materia ambientale a prescindere dalla presenza di vincoli territoriali sul terreno ove ricade il progetto e saranno altresì sottoposti all'esame degli altri uffici competenti nel caso di presenza di specifici vincoli (idrogeologico - forestale, paesaggistico, archeologico...).

4. Per ottenere il nulla osta ad eseguire la bonifica agraria dovrà essere presentata dal richiedente la bonifica una fidejussione dell'importo almeno pari al complesso di lavori da effettuare, sulla base del computo metrico estimativo di cui alla relazione, a garanzia del ripristino dei luoghi in coerenza al progetto approvato.

5. Le bonifiche potranno essere realizzate solo nelle aree ad esclusiva funzione agricola e non potranno interessare superfici classificate a bosco secondo la L.R.



39/2000; solo nel caso in ciò sia reso obbligatorio da situazioni da giustificare in relazione, potrà interessare porzioni molto ridotte di bosco; in tal caso sarà osservato il criterio del rimboschimento compensativo di cui alla L.R. forestale citata e relativo Reg.to di attuazione.

Art. 38 - ANNESSI AGRICOLI

1. La nuova edificazione di annessi agricoli costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli IAP, è soggetta alle disposizioni dell'art. 4 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R, ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti.

2. I nuovi volumi dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza e comunque nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo in caso di mancanza di edifici preesistenti o impedimenti tecnici (mancanza di spazio, pericolosità, esigenze funzionali...). In ogni caso sarà individuata una collocazione, una tipologia ed una colorazione che tenga conto degli assetti consolidati del luogo, da precisare in sede di Regolamento Urbanistico.

3. Il riuso di volumi al fine di realizzare annessi agricoli è sempre consentito, anche in caso di ritorno all'uso agricolo di volumi in precedenza deruralizzati o utilizzati per attività complementari o connesse quali agriturismo od altri.

Art. 39 – ANNESSI RURALI A SERVIZIO DI FONDI CONDOTTI DA SOGGETTI DIVERSI DAGLI IAP.

1. Il R.U. consente l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A.P. nel rispetto delle disposizioni del comma 2 dell'art. 6 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R.

2. Il R.U. definisce i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005 ed all'art. 6, commi 3 e 4 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R.

3. Il R.U. disciplina la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo aventi dimensione massima di S.U.L. pari a mq. 30 alle seguenti condizioni e fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 5 e 6 del presente articolo:

- Sup. Minima mq.6.000 vigneto, frutteto e orto;
- Sup. Minima mq. 15.000 oliveto;
- Sup. Minima mq. 30.000 seminativo



4. Il R.U. disciplina la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo aventi dimensione massima di S.U.L. pari a mq. 18 alle seguenti condizioni e fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 5 e 6 del presente articolo:

- Sup. Minima mq. 3.000 vigneto, frutteto e orto;
- Sup. Minima mq. 7.000 oliveto;
- Sup. Minima mq. 15.000 seminativo

4 bis. Il R.U. disciplina la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo aventi dimensione massima di S.U.L. massimo a mq. 12 alle seguenti condizioni e fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 5 e 6 del presente articolo:

- Sup. Minima mq. 2.000 vigneto, frutteto e orto;
- Sup. Minima mq. 5.000 oliveto;
- Sup. Minima mq. 10.000 seminativo

5. Il R.U. esclude dal computo di cui ai commi 3, ,4, 4 bis del presente articolo le aree boscate, mentre vi ricomprende gli eventuali volumi preesistenti ove mantenuti.

6. Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

7. Il R.U. disciplina la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo nell'ipotesi di fondi suddivisi su più appezzamenti.

8. Il R.U. non consente la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo quali locali interrati.

9. E' ammissibile l'ampliamento degli annessi esistenti fino ai massimi consentiti, ma in caso di rilocalizzazione degli edifici non potrà essere consentita la realizzazione in muratura

Art. 40 - STRUTTURE PER LE PRATICHE SPORTIVE ED IL TEMPO LIBERO

1. Le strutture per la pratica sportiva ed il tempo libero (piscine, campi da tennis, campetti per pallavolo, calcetto ecc.) sono quelle realizzate da privati per consentire esercizio di pratiche sportive e ludiche sia private che per attività agrituristiche ed integrative, compresi gli eventuali volumi tecnici indispensabili per garantire il funzionamento delle strutture medesime.

2. Per garantire un corretto inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico dovranno essere osservati i seguenti criteri:

- potranno essere effettuati movimenti di terra molto limitati, da evidenziare dettagliatamente nel progetto;
- le recinzioni delle strutture saranno schermate con siepi composte da specie caratteristiche che dovranno essere precisate nella relazione progettuale;
- i materiali costruttivi dovranno essere puntualmente descritti ed identificati sia nella relazione che negli elaborati grafici di progetto;
- a supporto delle strutture è consentita la costruzione dei soli volumi tecnici nella misura necessaria allo scopo, che, quando possibile, dovranno essere interrati;
- i materiali con i quali verranno realizzate le pavimentazioni esterne dovranno integrarsi con il contesto circostante e le pavimentazioni stesse dovranno essere limitate allo stretto necessario.
- saranno ubicate nelle vicinanze di fabbricati
- l'acqua da utilizzare per le piscine non dovrà essere captata né dall'acquedotto né da falde idro-potabili e dovrà essere documentato l'autonomo approvvigionamento idrico.
- l'ubicazione, nonché la forma delle vasche dovranno essere scelti con l'obiettivo di arrecare il minore impatto visivo possibile.

3. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo non sono consentiti nelle aree di cui agli artt. 11, 21, 22, 23, 28, 29. Il Regolamento Urbanistico definisce i casi in cui gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti con riferimento alle altre Invarianti strutturali.

4. Coerentemente agli indirizzi di cui all'art.24 del P.I.T. ed alle relative prescrizioni di cui all'art.25, la realizzazione di tali impianti e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture ricettive, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi

Art. 41 - SISTEMAZIONI ESTERNE

1. Per sistemazioni esterne si intendono alcune opere realizzate sui fabbricati o nelle aree di pertinenza degli stessi con la funzione di rendere più agevole e/o funzionale la loro accessibilità e fruizione: recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni delle resedi, muretti di recinzione, tettoie poste su facciate di edifici, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici.

2. Le sistemazioni esterne definite ai sensi del comma 1 sono consentite ovunque in linea di principio, salvo vincoli di altra natura (paesaggistico, idrogeologico...) e si potranno realizzare tenendo in considerazione i caratteri del paesaggio tradizionale ed evitando l'utilizzo di elementi estranei.

3. Per realizzare tali opere dovrà essere presentato un progetto comprendente lo schema delle opere e la descrizione dei materiali usati, nonché adeguata rappresentazione cartografica e fotografica del luogo e del contesto in cui si inserisce. Il progetto, a prescindere dall'eventuale altro esame da parte dei competenti uffici in caso di esistenza di vincolo territoriale (idrogeologico, paesaggistico ecc...), sarà sottoposto al giudizio della Commissione degli esperti in materia paesaggistica ed ambientale del Comune, che valuteranno caso per caso la congruità dell'opera rispetto al contesto, nel rispetto dei materiali e dei criteri che saranno specificati nel Regolamento Urbanistico.

Art. 42 – PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (PMAA)

1. Le aziende potranno presentare PMAA se caratterizzate da superfici minime fondiari superiori ai parametri contenuti negli strumenti legislativi di competenza regionale e provinciale. Non sono ammesse le deroghe di cui al comma 2 art. Q8 del P.T.C.P. per gli annessi. Proprietà non costituenti azienda agricola perché con superfici minime fondiari inferiori ai sopra indicati indici o di cui comunque siano titolari soggetti non imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 C.C., potranno realizzare annessi se in possesso dei requisiti di cui all'art.39.

2. I PMAA da presentare dovranno essere compilati secondo i "modelli" predisposti dall'Amm.ne Prov.le di tipo "B" (ordinario) oppure di tipo "A" (semplificato) nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art. Q3.3 del P.T.C.P..

3. Il programma individua gli obiettivi economico/strutturali da conseguire, descrive la situazione attuale, gli interventi agronomici ed ambientali, gli interventi edilizi, fasi e tempi di realizzazione, secondo le indicazioni dei commi che seguono.

4. Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale

Sono elementi di particolare tutela del territorio:

- le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
- le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'Art. 8 della LR 8.11.82 n. 82;
- le formazioni arboree di argine o di golena;
- i corsi d'acqua naturali o artificiali;
- la rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale censiti dal P.T.C.P. o dagli Enti pubblici territoriali;

- la viabilità rurale esistente.
- geomorfe a biancane oppure a calanchi.

5. Saranno considerati interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesaggistico-ambientale quelli tesi a:

- Eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale
- Ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti
- Introdurre opere di difesa idrogeologica (dissesti, falde, sorgenti etc.), dal fuoco e da altri fattori di rischio
- Ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti
- Introdurre schermature arboree e arbustive a integrazione degli interventi edilizi costituite da specie autoctone e naturalizzate caratteristiche, non esotiche oltretutto salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti anche con specifici interventi di recupero (castagneti, leccete, biotopi etc.). Limitare l'espansione di specie indesiderate ed invadenti quali pino marittimo, pini americani, ailanto, acacia, eucaliptus.
- Salvaguardare e ripristinare strutture storiche e architettoniche significative del paesaggio agrario (antichi tracciati viari, fonti, seccatoi, muri a retta, alberature e vegetazione di interesse storico e paesaggistico e delle vecchie piantate residue nei seminativi.
- Ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente
- Realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno; in particolare saranno evidenziati gli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (lunettamenti, gradonamenti, terrazzamenti od altro)
- Migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (A.T.C.) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (parchi, riserve naturali, oasi, zone di ripopolamento e cattura) e la realizzazione di elementi della Infrastrutturazione ambientale utili all'incremento della biodiversità quali il mantenimento di aree incolte.

In particolare si deve tenere conto dei miglioramenti ambientali indicati nella normativa dei sistemi e subsistemi ambientali.

Si indica come miglioramenti da adottare nel caso di boschi: il miglioramento tramite recupero dei castagneti da frutto (nel sistema dei boschi); la realizzazione e/o il recupero di punti d'acqua anche di ridotta entità utili alla fauna selvatica;

6. Per i fabbricati rurali che dovessero mutare la destinazione d'uso si dovrà garantire, il mantenimento di un'area di pertinenza che non determini una evidente

discontinuità con il territorio circostante e con il contesto paesaggistico in cui il fabbricato è inserito. A tal fine l'area da deruralizzare sarà individuata evitando il frazionamento di porzioni di terreno lungo linee che comportino la modifica della maglia agraria (interruzione di linee di confine marcate con elementi vivi o morti – alberature, muri a secco, strade-, oppure di siepi e filari alberati preesistenti, nonché della rete idrografica minore), evitando il movimento terra che crei una discontinuità rispetto all'andamento orografico del territorio circostante, realizzare eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree caratteristiche della zona. Mediante sovrapposizione di carta dell'uso attuale del suolo con le carte catastali recenti e passate (Catasto Leopoldino) si dovrà verificare che sia rispettato – se del caso ricostruendolo - il disegno consolidato dell'area circostante l'episodio edificato.

Art. 43 - BOSCHI E SPECIE FORESTALI

1. Oltre al rinvio alle Leggi nazionali e regionali ed alle norme provinciali al riguardo, si fa presente in particolare che per le specie arboree forestali presenti nei campi (piante camporili), in particolare le specie quercine, qualora si volesse intervenire al fine di ridurre la presenza per operazioni di sistemazione dei terreni, oltre a quanto previsto dalla normativa provinciale ai fini del vincolo idrogeologico e forestale, dovrà essere presentata al Comune la seguente documentazione:

- relazione con descrizione della consistenza e dello stato delle specie arboree presenti nell'area di intervento, delle piante che si intendono eliminare, delle piante che si intendono trasferire, delle nuove piante che si intendono mettere a dimora;
- foto illustrative dell'area e delle pinete presenti;
- planimetria a corredo della relazione in scala da 1:5.000 a 1: 2.000 con ubicazione delle piante allo stato attuale e di quelle da trasferire o da mettere a dimora ex novo.

Tale documentazione sarà esaminata dalla Commissione degli esperti, per la relativa autorizzazione.

2. Sono favorite tutte le operazioni colturali e di sistemazione idraulico agraria che comportano il recupero dei castagneti da frutto.

3. Nei piani di taglio e nelle pratiche autorizzative relative ai boschi di conifere si dovrà favorire l'affermazione delle latifoglie spontanee favorendo la loro rinnovazione, nelle formazioni ove si riscontrano le caratteristiche idonee a tale operazione di miglioramento e rinaturalizzazione.

4. Il Comune di Sinalunga tutela gli alberi monumentali e gli alberi di rilievo di cui alla tav. PR05 in scala 1/10.000 e quelli che dovessero essere in seguito segnalati e classificati nell'elenco che sarà istituito con il Regolamento Urbanistico, che dovrà prevedere una scheda di rilievo con le caratteristiche della pianta e le misure per la

sua conservazione. Tali piante saranno segnalate per l'inserimento negli elenchi di cui alla L.R. 60/98.

5. In tali aree il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza non agricola in edifici esistenti;
- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti delle vigenti norme;
- agricoltura e pascolo;
- prevenzione dagli incendi;
- prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

6. All'interno di tali aree sono vietati i seguenti interventi:

- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.

7. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo nonché allo scopo di favorire, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

8. Il Regolamento Urbanistico procede alla realizzazione e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

9. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

Art. 44 – COSTRUZIONI PRECARIE, RICOVERI PER ANIMALI DA CORTILE O DETENUTI A SCOPO AMATORIALE, SERRE

1 - COSTRUZIONI PRECARIE

Le costruzioni precarie sono quelle realizzate per specifiche esigenze produttive, con materiali leggeri solo ancorati a terra e privi di opere di fondazione, tali da non comportare effetti di trasformazione del suolo e del sottosuolo.

2 - RICOVERI PER CAVALLI E ANIMALI DA CORTILE DETENUTI A SCOPO AMATORIALE

a) I ricoveri per cavalli detenuti a scopo amatoriale potranno essere realizzati previa presentazione di un progetto secondo uno schema che evidenzi le strutture da realizzare, la loro ubicazione ed i materiali costruttivi, senza tener conto delle superfici minime. Si dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- il materiale da costruzione sarà legno non colorato; - la eventuale recinzione sarà realizzata in paleria di castagno o altra essenza forte;
- è consentita la realizzazione di box per il ricovero degli animali e dei locali per la rimessa delle attrezzature, la conservazione degli alimenti e dei medicinali e tettoie con struttura in legno; queste se coperte lamiera o altro materiale impermeabile dovranno avere all'esterno copertura in materiale vegetale (cannucce) o rete ombreggiante. Tali realizzazioni potranno ospitare sino a un massimo di 6 cavalli adulti
- queste strutture saranno realizzate con l'impegno alla rimozione una volta venuta meno l'esigenza per cui sono state autorizzate.

b) I ricoveri per animali da cortile e le cucce per cani, realizzati con appositi contenitori semplicemente appoggiati a terra, non sono soggette a autorizzazione né debbono essere comunicate.

In ogni caso le realizzazioni saranno improntate alla massima semplicità e decoro. E' assolutamente vietato il riutilizzo come ricovero di animali di strutture o loro porzioni dismesse impropriamente riciclate nei contesti in oggetto (es. auto, roulotte, fogli di lamiera, coperture in onduline ecc.), come dal Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R. In merito alla collocazione dei canili sarà rispettata la vigente normativa igienico sanitaria.

3 - SERRE

Si distinguono in:



a) Strutture provvisorie o precarie quali piccoli tunnel o simili posti sulla fila di coltivazioni erbacee o su singole piante, nonché i tunnel poggiati a terra e con caratteristiche di precarietà ai sensi del precedente punto 1,

b) Strutture permanenti quali serre in metallo, muratura, legname, materie plastiche, coperte con vetro o materie plastiche, ancorate permanentemente al terreno ed insistenti comunque sullo stesso sito per più annate agrarie.

L'ammissibilità degli interventi è valutata alle luce della tutela delle invarianti strutturali

Art. 45 - ATTIVITA' AGRITURISTICHE

1. Sono attività agrituristiche quelle disciplinate dalla L.R. 30/03 e relativo Reg.to di attuazione 46/R – 2004 e succ. mod. e integr..

2. Ai sensi dell'art 13 comma 3 della LR 30/03 l'ospitalità in spazi aperti è consentita sul territorio comunale salvo diversa indicazione negli specifici sub-sistemi ambientali. Le aree di sosta per gli ospiti campeggiatori dovranno essere realizzate rispettando l'ambiente circostante, non alterando sensibilmente la morfologia dei luoghi (consentito solo un lieve spianamento dei terreni) ed evitando l'impianto di specie arboree ed arbustive esotiche a fini di ombreggiamento ed arredo.

Art. 46 - PERSISTENZE DI PAESAGGIO AGRARIO

1. Sono le parti del territorio comunale individuate di particolare valore storico testimoniale e paesaggistico dovuto ai forti caratteri di persistenza della trama fondiaria, delle utilizzazioni agricole del suolo, delle forme di appoderamento e di insediamento. Tali caratteri risultano dalla comparazione sistematica e analitica tra le configurazioni paesaggistiche desumibili dalla ricostruzione comprensiva del riporto delle Tavole Indicative del Catasto Toscano e gli analoghi elementi riconosciuti attraverso i documenti contemporanei.

Le persistenze di paesaggio agrario si distinguono in:

- a. di collina
- b. di pianura
- c. di corona dei centri

Sono invarianti caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di collina:

- Edifici e beni storico-architettonici
- Patrimonio edilizio presente al 1954
- Tracciati viari fondativi
- Viabilità vicinale

- Aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco)
- Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici
- Percorsi di eccezionale apertura visuale

Sono invarianti caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di pianura:

- Edifici e beni storico-architettonici
- Patrimonio edilizio presente al 1954
- Viabilità vicinale
- infrastrutturazione ecologica

Sono invarianti caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri:

- Edifici e beni storico-architettonici
- Patrimonio edilizio presente al 1954
- Centri e nuclei storici
- Tracciati viari fondativi
- Viabilità vicinale
- Spazi pubblici centrali
- Aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco)
- Percorsi di eccezionale apertura visuale

2. In quanto testimonianza viva di assetti paesaggistici durevoli, nelle aree di cui al comma 1 il Regolamento Urbanistico definisce apposita disciplina di tutela finalizzata a:

- mantenere il valore documentale del paesaggio agrario;
- consentire e favorire studi e ricerche sulle sistemazioni agrarie tradizionali;
- consentire e favorire studi e ricerche sulle diverse specie vegetali arboree componenti del paesaggio agrario tradizionale;
- favorire il ripristino dei coltivi del paesaggio mezzadrile;
- costituire luoghi di interesse turistico appartenenti alla rete dei percorsi di interesse paesaggistico.

3. I PMAA delle aziende agrarie i cui terreni comprendano le aree di cui al comma 1 dovranno contenere dettagliate e impegnative indicazioni per il perseguimento degli obiettivi del presente articolo.

4. All'interno di tali aree vige la disciplina del capo M delle norme del P.T.C.P..

5. Il R.U. potrà approfondire e aggiornare la definizione di tali aree senza che ciò comporti variante al P.S.

Art. 47 – PARCO DELLE FORNACI

1. Gli edifici e i manufatti in genere sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR05 in scala 1/10.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un sistema produttivo storicizzato peculiare di questo territorio che oltre a rappresentare un valore economico, risulta essere un forte fattore d'identità della società locale e della sua cultura architettonica e definisce profili di continuità tra la tradizione del passato e gli scenari socio economici contemporanei.

2. Sono elementi di invarianza:

- i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
- gli elementi della connotazione stilistico-architettonica degli edifici;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio produttivo - area d'escavazione;
- la relazione funzionale tra escavazione dell'argilla e produzione del laterizio.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica e socio - economica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio o autorizzazione all'escavazione e/o ripristino delle cave, anche in funzione delle indicazioni del PAERP.

4. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi volti a forme esemplari di ripristino paesaggistico delle aree già soggette a escavazione, il parziale riutilizzo degli immobili con finalità documentarie e didattiche, l'inserimento di funzioni diverse, di ricettività legate ad attività formative e di ricerca, in accordo con l'Associazione Nazionale Città del Laterizio, finalizzate allo studio e alla realizzazione di produzioni di laterizio con caratteristiche di risparmio energetico e di bio architettura.

5. Sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio edilizio presente al 1954, sono individuati gli edifici non vincolati dal Titolo I del D.Lgs n° 42/04 ma comunque meritevoli di particolare tutela.

Capo II - INSEDIAMENTI

Art. 48 - AREE URBANE E/O DI INTERESSE URBANO

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive ed al riconoscimento collettivo, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano. Il R.U., con cadenza quinquennale, provvede alla delimitazione cartografica delle aree di cui al presente comma...

2. All'interno delle aree di cui al comma 1 del presente articolo e il successivo Regolamento Urbanistico in attuazione del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 3 della Legge Regionale 1/2005 garantisce:

- a) la dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- b) la qualità e la quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali;
- c) la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, nonché il riutilizzo delle acque reflue;
- d) la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza degli insediamenti per ogni tipologia di utenza.

3. All'interno dei perimetri delle aree di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico definisce mediante apposite letture di dettaglio:

- le aree trasformate da interventi urbanistico edilizi derivanti dalla pianificazione pregressa;
- le aree per le quali risultano confermate le previsioni urbanistiche dei vigenti strumenti;
- le aree ove sussistano i caratteri identificativi della maglia agraria così come definita dall'art. del P.T.C.P.;
- le aree in cui detti caratteri risultino degradati o cancellati.

4. La eventuale nuova edificazione dovrà comunque soddisfare i seguenti requisiti:

- garantire le modalità insediative indicate dal P.T.C.P.;
- costruire episodi insediativi con carattere di completamento dei tessuti esistenti;
- determinare formazioni compiute evitando la formazione di margini sfrangiati;



- garantire la tutela, l'integrazione e la riqualificazione delle aree ove risulti persistente la maglia agraria definita ai sensi dell'art. del P.T.C.P., anche mediante il ricorso a procedure di tipo perequativo;
- garantire la continuità visiva e/o percettiva tra il centro e il suo contesto paesaggistico;
- garantire la multifunzionalità delle aree di pertinenza inedificate in termini agro-ambientali e paesaggistici.

5. Le eventuali modificazioni derivanti dalle letture di cui al comma 3 non comportano varianti al presente P.S.

6. I requisiti di cui sopra devono essere dimostrati mediante specifiche analisi di tipo paesaggistico in sede di valutazione integrata degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e costituire criteri guida vincolanti per la progettazione degli strumenti attuativi.



PARTE II
STATUTO DEL TERRITORIO

Titolo III

Sistemi e relative disposizioni

Art. 49 - ELENCO DEI SISTEMI

1. Nell'ambito del territorio comunale di Sinalunga, coerentemente con la definizione dei Sistemi territoriali e con la perimetrazione delle Unità di Paesaggio contenute nel P.T.C.P. della provincia di Siena, il Piano Strutturale riconosce i seguenti Sistemi e Sub-sistemi territoriali (tav PR01, scala 1/20.000):

- Sistema della Infrastrutturazione ecologica
- Sistema della Val di Chiana
 - Sub-sistema delle Fornaci
 - Sub-sistema della Bonifica
 - Sub-sistema di Sinalunga
- Sistema del Pian del Sentino
 - Sub-sistema delle Colline

Art. 50 - SISTEMA DELLA INFRASTRUTTURAZIONE ECOLOGICA

1. Il territorio è caratterizzato dal corso del fiume Foenna e dal torrente Galegno. Comprende i greti dei corsi d'acqua, ove domina la tipica vegetazione riparia e le limitrofe piane.

Si tratta di aree in cui prevale un'agricoltura di fondovalle di tipo estensivo con vegetazione ripariale ed acquatica lungo i corsi d'acqua. Tali zone, grazie alla interazione tra formazioni arboree, arbustive ed erbacee di tipo naturale e zone coltivate, svolgono un importantissimo ruolo di corridoio biologico tra corpi boscati. Nel Sistema si registra una prevalenza di maglia media con seminativi di fondovalle.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- il corredo vegetale arboreo, arbustivo e erbaceo delle aree perifluviali;
- la continuità territoriale della rete;
- le forme regolari delle sistemazioni agrarie di pianura.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- Viabilità vicinale;
- Infrastrutturazione ecologica.

Art. 51 - SISTEMA DELLA VAL DI CHIANA - SUB-SISTEMA DELLE FORNACI

1. L'ambito del sistema risulta caratterizzato dal centro abitato di Bettolle e dalla presenza di cave e di manufatti legati alla produzione di laterizi che oltre a rappresentare un valore economico, risulta essere un forte fattore d'identità della

società locale e della sua cultura architettonica e definisce profili di continuità tra la tradizione del passato e gli scenari socio economici contemporanei.

Il sistema è caratterizzato da una parte collinare e da pianura con coltivazioni estensive a cereali e orticoltura.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- - La produzione qualitativa dei laterizi;
- - I complessi edilizi delle fornaci;
- - I processi di ripristino delle aree scavate.

3. Sono invariati caratterizzanti:

- le fornaci;
- gli edifici e beni storico-architettonici;
- i tracciati viari fondativi.

Art. 52 – SISTEMA DELLA VAL DI CHIANA - SUB-SISTEMA DELLA BONIFICA

1. E' costituito da un ambito di persistenza di paesaggio agrario bonificato caratterizzato da una trama fondiaria regolare.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- il reticolo idrografico superficiale;
- la trama viaria e relative alberature segnaletiche;
- l'estensione non edificata;
- le pratiche colturali agricole.

3. Sono invariati caratterizzanti:

- la viabilità vicinale;
- gli edifici e beni storico-architettonici.

Art. 53 – SISTEMA DELLA VAL DI CHIANA - SUB-SISTEMA DI SINALUNGA

1. L'ambito del sistema risulta caratterizzato dal centro abitato di Sinalunga e dall'espansione di aree produttive, artigianali, depositi e servizi. La struttura produttiva localizzata si presenta radicata nel contesto locale, orientata verso forme innovative di produzione e/o di insediamento, e capace di generare dinamiche di sviluppo.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- le sistemazioni di versante circostanti il capoluogo;
- la centralità funzionale simbolica del capoluogo;
- Il patrimonio sociale ed economico delle attività produttive.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- gli edifici e beni storico-architettonici;
- i tracciati viari fondativi;
- i centri e nuclei storici;
- le aree con sistemazioni agrarie storiche.

Art. 54 - SISTEMA DEL PIAN DEL SENTINO - SUB-SISTEMA DELLE COLLINE

1. Il territorio è caratterizzato da una maglia fitta, con boschi che si alternano ai coltivi dominati da vite e olivo. Gli altri elementi costitutivi del paesaggio agrario, poderi, fattorie, complessi rurali e strade, presentano principi insediativi costanti. Il sistema caratterizzato da nuclei storici sulla parte collinare e insediamenti più recenti nel fondovalle.

La struttura del paesaggio agrario è pertanto identificata da:

- diffusione dei coltivi misti del paesaggio mezzadrile;
- alternanza di seminativi, coltivazioni arboree e boschi;
- trama agraria di media densità;
- evidenza del principio insediativo caratterizzato da viabilità storica e insediamenti rurali sui crinali, coltivi di mezzacosta, boschi;
- presenza di coltivazioni viti-olivicole.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- i principi insediativi descritti;
- la rilevanza produttiva delle coltivazioni;
- la struttura durevole del paesaggio agrario.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- i tracciati viari fondativi;
- i centri e nuclei storici;
- le strade vicinali;
- i boschi;
- le aree con sistemazioni agrarie storiche.



PARTE II STATUTO DEL TERRITORIO

Titolo IV

Indirizzi e prescrizioni inerenti gli aspetti fisiografici

Art. 55 – ASSETTI GEOMORFOLOGICI SISMICI

Il Piano Strutturale disciplina specialmente le previsioni urbanistiche in considerazione delle caratteristiche del territorio, sia sotto il profilo dei fenomeni di versante, che, relativamente alle problematiche di carattere idraulico, nonché le zone a maggior pericolosità sismica locale sotto il profilo della dinamica evolutiva dei processi che li interessano.

Il Piano Strutturale recepisce il quadro legislativo di prevenzione e disciplina degli assetti geomorfologici, idraulici e sismici in relazione alle azioni da esplicarsi sul territorio, che risulta costituito da norme Nazionali, dell'Autorità di Bacino del fiume Arno (art. 27 e 32 delle NTA di PAI) e del fiume Ombrone (art. 24 comma 2 delle NTA di PAI), Regionali (art.62 della LR 3/1/05 n.1 DPGR n. 26/R del 2007), e Provinciali (P.T.C.P. Siena).

In particolare la disciplina per la prevenzione del rischio idrogeologico inteso come sismico e idraulico si applica all'intero territorio comunale secondo quanto dal regolamento d'attuazione emanato con D.P.G.R. n. 26/R del 2007 ai sensi dell'art.62 della LR 3 gennaio 2005 n.1 (Norme per il governo del territorio), nonché nel rispetto degli atti emanati dall'Autorità di Bacino del fiume Arno (D.P.C.M. 5/11/99, D.P.C.M. 06/05/05: Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Rischio Idraulico e Stralcio Assetto Idrogeologico questo ultimo entrato in vigore il 3/10/05), e con riferimento al Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale di Siena.

In riferimento alla Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi di pericolosità.

Per l'intero territorio comunale sono pertanto definite le aree a pericolosità geomorfologica, idraulica e le zone a maggior pericolosità sismica locale caratterizzate dalla seguente suddivisione:

- Pericolosità bassa (Classe 1);
- Pericolosità media (Classe 2);
- Pericolosità elevata (Classe 3);
- Pericolosità molto elevata (Classe 4).

Le classi di pericolosità sono definite in relazione agli aspetti litotecnici, di acclività, geomorfologici ed idrogeologici, nonché gli aspetti derivanti dalla carta della stabilità potenziale integrata dei versanti (Geo07).

Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;

Pericolosità geomorfologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da

subsidenza;

Pericolosità geomorfologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;

Pericolosità geomorfologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

Nelle aree classificate a pericolosità geomorfologica 4 di Piano Strutturale fino all'approvazione del RU, vige il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche, qualora non siano dimostrate le condizioni di messa in sicurezza dal rischio geomorfologico secondo i disposti di cui al citato reg. att. 26/R. La disponibilità geologica di una zona per utilizzazioni urbanistiche è condizionata, oltre che dal tipo, anche dalle dimensioni (estensione areale, spessori e volumi) dei fenomeni di squilibrio presenti o potenzialmente derivanti dagli interventi che si intendono realizzare.

Pericolosità sismica locale (Tav. Geo10)

La sintesi delle informazioni derivanti dalle cartografie geologiche, geomorfologiche e dalla carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) ha consentito di valutare le condizioni di pericolosità sismica dei centri urbani studiati secondo le seguenti graduazioni di pericolosità, per le quali si riportano tra parentesi i numeri di riferimento alla simbologia di cui all'allegato 1 delle direttive di cui al DPGR 26/R.

La pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) interessa localmente il territorio comunale laddove sono presenti forme, processi e depositi gravitativi di versante attivi (1) e che pertanto potrebbero subire un'accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

La pericolosità sismica locale elevata (S.3) interessa solo parzialmente il territorio comunale. Tale classe di pericolosità è dovuta alla presenza di movimenti franosi quiescenti (2A), individuabili in gran parte nella porzione occidentale del territorio comunale in zone lontane dai centri abitati, a contatti tra litotipi con caratteristiche fisico – meccaniche significativamente diverse (12) e ad amplificazione per morfologie sepolte (8), contatti tettonici (13).

La pericolosità sismica media (S.2) interessa solo piccole parti del territorio comunale là dove affiorano i depositi alluvionali recenti e attuali associati a terreni con basso grado di cementazione plio-pleistocenici (9), coperture eluvio-colluviali (10) e conoidi

alluvionali (11). Ricadono in questa classe anche i movimenti franosi inattivi (3) presenti localmente nell'area pedemontana del comune.

La pericolosità sismica locale bassa (S.1) è stata individuata nella restante porzione del territorio comunale, laddove si riscontra la presenza di formazioni litoidi, dove pertanto non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione ed instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Tale processo consentirà di evidenziare le situazioni di criticità sulle quali porre attenzione, al fine di effettuare una corretta pianificazione, da disciplinare in maniera specifica nel Regolamento Urbanistico in funzione delle destinazioni d'uso previste.

Pericolosità per fattori idraulici (Tav. Geo11)

Le aree a pericolosità idraulica all'interno delle U.T.O.E. potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, sono state definite attraverso uno studio idraulico di dettaglio, in relazione alla propensione all'allagabilità per tempi di ritorno pari a 30 e 200 anni.

Per l'individuazione delle aree a pericolosità idraulica all'esterno delle U.T.O.E. potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, sono stati seguiti i criteri delle notizie storico inventariali e delle condizioni morfologiche dei terreni in relazione all'alveo del corso d'acqua.

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4): aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per

le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali

ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Nelle aree classificate a pericolosità idraulica 3 e 4 di Piano Strutturale fino all'approvazione del RU, vige il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche, qualora non siano dimostrate le condizioni di messa in sicurezza dal rischio idraulico per Tr di 200 anni secondo i disposti di cui al citato reg. att. 26/R, fatto salvo gli interventi alle condizioni di cui ai commi successivi.

Il P.S., ai sensi dell'art. 61 della L.R. 03.01.2005 n.1, conferma ed attua i contenuti delle misure di salvaguardia di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano del P.I.T. approvato con deliberazione C.R. 24.07.2007, n. 72.

Le misure riguardano:

Il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del P.I.T. come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute, con esclusione:

- delle opere idrauliche, delle opere di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso;
- delle opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che non siano diversamente localizzabili, non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua, non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali e non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

Aree allagate (Tav. Geo06)

In particolare modo per quanto riguarda le aree allagate, le stesse sono soggette a disciplina legislativa specifica con atti emanati dall'Autorità di Bacino del fiume Arno secondo quanto contenuto al D.P.C.M. 5 novembre 1999. Le opere che comportano trasformazioni edilizie e urbanistiche, ricadenti nelle aree rappresentate nella «Carta guida delle aree allagate», potranno essere realizzate a condizione che venga documentato dal proponente ed accertato dall'Autorità Amministrativa competente al rilascio dell'autorizzazione il non incremento del rischio idraulico da esse determinabile o che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente all'esecuzione delle opere richieste.

Aree ricadenti all'interno delle casse d'espansione

Costituiscono Invariante Strutturale le casse di espansione previste dal Piano Stralcio - Riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno (D.P.C.M. 5 novembre 1999).

All'interno di tali aree in particolare vige la norma 2 del suddetto D.P.C.M. 5 novembre 1999 con i relativi casi di esclusione.

Art. 56 – RETE IDRAULICA ALL'INTERNO DELLE AREE CRITICHE

All'interno delle aree classificate a pericolosità idraulica 3 e 4 e all'interno delle aree allagate, dovranno essere perseguiti programmi ed indirizzi di gestione della rete idraulica secondaria finalizzati al recupero ed aumento della sua capacità di accumulo.

Il Piano Strutturale prevede pertanto norme ed incentivi che attuino tali indicazioni. I progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture, i piani di miglioramento agricolo ambientale dovranno comunque attenersi alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre;
- dovranno essere evitati restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti;
- ove consentito dovranno essere ampliate le sezione di deflusso;
- nel caso di interventi insediativi rilevanti il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali e garantire anche che non siano aggravate le condizioni idrauliche del reticolo a valle;
- nel caso in cui i collettori a valle non siano in condizione di poter recepire incrementi di portata il progetto di urbanizzazione dovrà contenere anche la previsione delle opere di mitigazione degli effetti.

Art. 57 – UTILIZZI E TUTELA DELLA RISORSA IDROGEOLOGICA (Tav. Geo05)

Relativamente all'utilizzo ed alla tutela dei corpi idrici sotterranei e superficiali, si fa riferimento alla "carta idrogeologica con rappresentazione delle isofreatiche e della permeabilità delle formazioni geologiche presenti sul territorio ed alla carta della vulnerabilità degli acquiferi". Per tutte le zone della pianura alluvionale e per quelle collinari, la realizzazione dei pozzi è autorizzata sulla base delle prescrizioni che sono definite già a livello di Piano Strutturale e che potranno essere dettagliate dal Regolamento Urbanistico.

La porzione di pertinenza fluviale ed i terreni alluvionali permeabili a quelli circostanti le aree che costituiscono un'area di approvvigionamento idrico ad uso potabile pubblico, risultano aree da tutelare per la ricarica degli acquiferi della pianura. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere una limitata realizzazione di nuovi punti di emungimento intorno a queste aree sulla base di nuove indagini idrogeologiche, in accordo con l'Ente di gestione dell'Acquedotto. Nelle aree ove sono presenti prese per l'acquedotto pubblico poste in prossimità di contesti urbani e strade di grande circolazione, pertanto dovranno essere attivate adeguate misure di protezione. Inoltre per l'emungimento da punti prossimi agli argini le indagini idrogeologiche dovranno essere integrate da indagini geologico tecniche e geotecniche sugli effetti indotti di cedimento dei terreni e delle opere idrauliche.

Il Regolamento Urbanistico definisce la modalità di realizzazione dei pozzi relativamente all'eventuale connessione od isolamento dei differenti livelli di acquiferi permeabili, ed indicherà le prescrizioni da attuare sia nel caso di autorizzazione di nuovi pozzi, che per l'adeguamento di quelli esistenti.

I corsi d'acqua compresi nell'elenco di cui all'allegato n. 4 della DCR 12/2000 del P.I.T., con la sola eccezione delle parti tombate precedentemente all'entrata in vigore della suddetta normativa regionale, potranno essere interessati da attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili che non potranno comunque ridurre l'area della sezione idraulica preesistente.

Art. 58 – UTILIZZI E TUTELA DELLA RISORSA IDRICA (Tav. Geo05)

Gli elementi censiti che possono in qualche modo interagire con la sottostante falda, sono stati suddivisi in quattro categorie principali (secondo quanto previsto dall'Allegato 1 del P.T.C.P.):

- *“centri di pericolo”*, cioè tutti gli insediamenti, attività, manufatti o funzioni che potenzialmente o realmente sono in grado di indurre un deterioramento qualitativo delle acque sotterranee,
- *potenziali veicoli di inquinamento*, intendendo tutti gli elementi morfologici ed antropici che possono costituire una via preferenziale all'inquinamento,
- *preventori e/o riduttori di inquinamento*, cioè quei manufatti la cui presenza è di fondamentale importanza al fine sia di tutelare la falda acquifera,
- *elementi principalmente soggetti ad inquinamento*, più in particolare, gli elementi sia puntuali che areali censiti e riportati in cartografia, sono riportati nella tabella che segue, distinti per categoria ed elementi grafici.

* vedi integrazione Norma Specifica a pag. 82.

Il Piano Strutturale considera fondamentali gli interventi di razionalizzazione della gestione delle risorse idriche, con la previsione di azioni volte all'uso diversificato delle acque, in relazione al tipo, alla qualità, all'incremento delle risorse di superficie, nonché al conseguente incremento della qualità di quelle sotterranee.

Il Regolamento Urbanistico precisa, sulla base di indagini idrogeologiche e verifiche appropriate, la quantità, la più corretta ubicazione e la fattibilità degli invasi collinari e di pianura per uso irriguo.

Le opere di sfruttamento della risorsa idrico-potabile devono garantire l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, recante “Attuazione della direttiva C.E.E. n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo della legge 16 aprile 1987, n. 183”, recepite dal D. Lgs. 152/1999. Ai fini della tutela delle risorse idriche valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- Nelle aree collinari, con litologia prevalente della formazione arenacea e di quella carbonatica, subordinatamente con detriti di versante, al fine della tutela delle falde presenti, è ammessa la ricerca idrica, con verifica del bilancio idrogeologico. Nel caso di pozzi profondi saranno applicate le prescrizioni del Regolamento Urbanistico per gli acquiferi nelle rocce fratturate. E' possibile effettuare ricerche idriche per la realizzazione di pozzi ad uso domestico, irriguo, industriale, igienico assimilato, potabile, inoltrando domanda agli Enti competenti, ai sensi della normativa vigente, ed all'Amministrazione Comunale. L'accettazione della domanda di realizzazione dell'opera è subordinata all'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area interessata (geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, aree di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità, sfruttamento, ecc.).

- I progetti e gli interventi di qualsiasi natura ricadenti all'interno delle aree di rispetto di derivazioni superficiali, sorgenti pubbliche e private e di pozzi dovranno essere corredati da appositi studi geologici e idrogeologici che escludano l'interazione con la falda idrica. Per tutti i pozzi e sorgenti ad uso acquedotto privato e pubblico è prescritta un'area di tutela assoluta avente raggio della estensione di metri 10 ed un'area di rispetto avente raggio della estensione di metri 200.
- Il Comune rilascerà o negherà l'autorizzazione alla realizzazione e all'utilizzo dell'opera, previo esame della domanda, dei documenti progettuali e acquisizione del parere dell'Ente gestore della risorsa idrica e per quanto di competenza della A.S.L o A.R.P.A.T. provinciale, ferma restando la possibilità di impartire prescrizioni tecniche o vincoli che si ritengono opportuni, caso per caso. L'inosservanza delle prescrizioni comporterà la revoca dell'autorizzazione e l'applicazione delle sanzioni previste da Legge.
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare l'autorizzazione alla costruzione e all'uso di qualsiasi opera di captazione per motivi igienici o di interesse pubblico. Il Comune provvede al rilascio o al diniego dell'autorizzazione entro i termini previsti dalle leggi vigenti. Anche in caso di rifacimento di pozzi nelle vicinanze di uno esistente ormai in disuso, dovrà essere seguita la stessa prassi e l'autorizzazione potrà essere concessa o meno a patto della previa chiusura del pozzo esistente.
- Fatta eccezione per le sorgenti, non è consentito porre acquiferi a contatto permanente dell'atmosfera mediante opere diverse da pozzi, ovvero con scavi di qualsiasi forma e dimensione, senza che siano realizzate le dovute opere di protezione. Opere diverse da pozzi (quali scavi sotto falda, drenaggi, etc.) che interferiscono con i livelli acquiferi del sottosuolo, anche solo temporaneamente, devono essere giustificati e documentati negli allegati di progetto.
- Nelle aree ad elevata vulnerabilità e di ricarica degli acquiferi, gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio di abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse biologiche o pozzi neri, possono essere mantenuti se dalle risultanze di uno studio puntuale idrogeologico è dimostrata la non interferenza con acquiferi o corpi idrici. La verifica di quanto sopra è obbligatoria in fase di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente, nonché di cambio delle destinazioni d'uso. In alternativa allo smaltimento per sub irrigazione, è ammessa la costruzione di depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili
- Oltre agli invasi artificiali, su tutto il territorio comunale è possibile realizzare vasche e bacini di invaso che dovranno essere supportati da studi geologici idrogeologici che verifichino la fattibilità degli interventi.

Art. 59 – ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Nelle aree attualmente destinate ad attività estrattiva il Piano Strutturale, quale destinazione transitoria, conferma l'attività prevista precedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme con le indicazioni e prescrizioni seguenti:

- al termine della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni ciascuna area dovrà essere di norma ricondotta agli usi previsti dal sottosistema di appartenenza.
 - l'apertura di nuove cave o il recupero dell'esistenti è subordinata alla conformità agli strumenti sovraordinati.
 - è incentivato il recupero ambientale delle cave abbandonate e dei siti degradati riconducibili ad attività estrattiva pregressa, attraverso i meccanismi indicati dalla L.R. 78/98, e dalle norme individuate attraverso la formazione del PAERP provinciale.
- Il Regolamento Urbanistico indica la disciplina che garantisca i seguenti indirizzi:
- non si prevedono volumetrie edificabili connesse alla fase di attività estrattiva;
 - ogni progetto di coltivazione al termine dell'attività estrattiva dovrà prevedere sia il ripristino ambientale che l'eventuale diverso utilizzo delle aree recuperate per scopi ricreativi d'interesse collettivo o di svago;
 - il suolo derivante dall'operazione preliminare di scorticamento della cava, dovrà essere accantonato all'interno dell'area estrattiva, in previsione del riutilizzo dei terreni ad attività precedenti a quella estrattiva.

***Relativamente alla Tutela degli Acquiferi ed in special modo alla Disciplina delle Aree Sensibili di classe 2 (Tav. Geo05), si applica quanto previsto dall'art. A3 delle NTA del P.T.C.P. della Provincia di Siena di seguito riportato:**

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. PO1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.
Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti;
3. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
 - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
4. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
5. La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".
6. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.
7. Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo



spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs n. 99/1992. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del P.T.C.P..

8. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.



PARTE III
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Titolo I

Uso delle risorse nei sistemi

Art. 60 – SISTEMA DELLA INFRASTRUTTURA ECOLOGICA

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola in forme compatibili con l'assetto di parco territoriale;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfo-tipologici ;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, e didattici;
- idonee pratiche di difesa del suolo con particolare riferimento alla funzionalità del reticolo idrografico artificiale
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;

2. Riqualficazione delle piane, sia dal punto di vista paesaggistico che faunistico, con l'impianto di siepi e/o formazioni lineari alberate come divisori dei campi coltivati anche al fine di creare corridoi ecologici che colleghino la zona dei fiumi e dei borri con le prospicienti colline.

Ridurre, inoltre, il possibile impatto dell'attività agricola sul delicato assetto idrogeologico dell'area con inibizione delle lavorazioni profonde o dei movimenti terra, dell'apporto di fertilizzanti e fitofarmaci di sintesi nell'agro-ecosistema.

Si dovrà:

- garantire la conservazione dei sistemi fluviali e delle zone umide, ed in particolare di tutte le fasce di vegetazione da quelle propriamente natanti a quelle riparie sia erbacee che arbustive ed arboree. Tale conservazione deve essere garantita per tutta l'area occupata dall'alveo di massima, tenendo conto delle limitazioni d'uso discendenti dalla esigenza di mantenere efficiente lo scorrimento delle acque all'interno dell'alveo;
- favorire la presenza di punti d'acqua.

3. Divieto alle trasformazioni di cui al punto 2 dell'art M 15 del P.T.C.P. per le emergenze geologico di interesse paesistico come definite nella tavola del Quadro conoscitivo.

Divieto di edificazione di piccoli annessi nelle proprietà non costituenti aziende agrarie; consentita l'edificazione di eventuali nuovi annessi agrari solo in prossimità degli edifici già esistenti.

Tra i possibili interventi di miglioramento ambientale (priorità nei PMAA): la realizzazione di siepi e filari alberati, la riqualficazione e rinaturalizzazione delle sponde dei fiumi e dei fossi, la manutenzione o il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, il recupero e la manutenzione dei punti d'acqua in favore della fauna selvatica. L'intera area cartografata deve essere considerata "corridoio

ecologico” per specie stanziali, da salvaguardare evitando di interrompere la loro continuità con cesure infrastrutturali (strade o manufatti).

Nel Regolamento Urbanistico dovrà essere prevista l'adozione di studi di incidenza secondo livelli congrui al grado di incidenza delle previsioni di piani attuativi e di PMAA nel territorio rurale nonché di specifiche misure di mitigazione atte ad evitare o ridurre eventuali incidenze negative. Lo studio terrà conto di eventuali effetti cumulativi di altri interventi per miglioramenti fondiari introdotti anche in assenza di PMAA. Sono comunque vietati interventi la cui conseguenza è l'aumento delle criticità interne al sito, già espresse nella specifica scheda pubblicata sul BURT (attualmente supplemento al BURT n° 32 dell'11 agosto 2004).

4. All'interno del sub-sistema sono vietate:

- le attività integrative, salvo quelle di cui all'art 36 comma 6 punti a e b;
- le bonifiche agrarie, di cui all'art 37.
- la edificazione degli annessi agricoli di cui all'art 38.
- le serre di cui all'art 44.

Art. 61 – SISTEMA DELLA VAL DI CHIANA - SUB-SISTEMA DELLE FORNACI

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- ricostruzione del tessuto agrario della collina e della piana;
- mantenimento del mosaico paesaggistico;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, per la realizzazione del “Parco delle fornaci”;
- attenzione nei confronti delle attività estrattive;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali;
- tutela e recupero dei centri storici;
- recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane;
- contenuti completamente residenziali, nei limiti dimensionali del P.S.
- mantenimento e manutenzione del reticolo idrografico minore e dei fossi di scolo;
- tutela delle sistemazioni idrauliche (muri a secco, ciglionamenti,...);



- messa in atto di politiche di sostegno all'attività delle aziende agricole e agli allevamenti di chianina, anche attraverso strategie locali di promozione di attività integrative.

Art. 62 – SISTEMA DELLA VAL DI CHIANA - SUB-SISTEMA DELLA BONIFICA

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- messa in atto di politiche di sostegno all'attività delle aziende agricole e agli allevamenti di chianina, anche attraverso strategie locali di promozione di attività integrative.
- mantenimento e manutenzione del reticolo idrografico minore e dei fossi di scolo;
- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;

Art. 63 – SISTEMA DELLA VAL DI CHIANA - SISTEMA DI SINALUNGA

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e dell'attività agricola;
- ricostruzione del tessuto agrario della collina e della piana;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- tutela delle sistemazioni idrauliche (muri a secco, ciglionamenti,...);
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane;
- completamenti residenziali, nei limiti dimensionali del P.S.
- potenziamento dell'insediamento produttivo;
- messa in atto di politiche di sostegno all'attività delle aziende agricole e agli allevamenti di chianina, anche attraverso strategie locali di promozione di attività integrative.

Art. 64 – SISTEMA DEL PIAN DEL SENTINO - SUB-SISTEMA DELLE COLLINE

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- ricostruzione del tessuto agrario della collina e della piana;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- recupero e rifunzionalizzazione dei centri storici;
- tutela delle sistemazioni idrauliche (muri a secco, ciglionamenti,...);
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;

2. La tutela della risorsa boschiva deve portare a sostituire le conifere gradatamente con latifoglie autoctone nelle formazioni miste e là dove se ne riscontra la possibilità tecnico forestali, a recuperare i vecchi castagneti da frutto mediante interventi di carattere fito-sanitario, ripulitura, potature, innesti con materiale adeguato ecc...; ricostituire le antiche testimonianze del passato quali muri a secco, fontanili, mantenere la vecchia sentieristica per finalità di controllo dei boschi, accesso turistico,



PARTE III
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Titolo II

Unità Territoriali Organiche Elementari

Art. 65 – LINEAMENTI GENERALI / INDIVIDUAZIONE DELLE U.T.O.E.

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono definite sulla base di diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, la cui compresenza deve essere regolata attraverso strategie di intervento volte prevalentemente al riordino, riqualificazione ed integrazione degli assetti insediativi. Le U.T.O.E. sono pertanto individuate con riferimento ai centri abitati del territorio comunale in funzione di un loro ruolo di caposaldi di porzioni del territorio stesso.

2. Il Piano Strutturale individua le seguenti U.T.O.E. (tav.PR08 in scala 1/20.000):

- 1. Sinalunga
- 2. Pieve
- 3. Bettolle
- 4. Guazzino
- 5. Scrofiano
- 6. Farnetella
- 7. Rigomagno

3. Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare sono definiti:

- gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela degli aspetti idrogeologici, agronomici essenziali, ambientali;
- gli obiettivi e le strategie da perseguire;
- la valutazione integrata;
- le previsioni del previgente strumento urbanistico fatte salve o poste in salvaguardia;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni;
- le infrastrutture ed i servizi necessari.

4. I contenuti di cui al comma 3 del presente articolo, sono raccolti nell'elaborato "Atlante delle U.T.O.E." (elaborato PR09), parte integrante delle presenti Norme ed avente valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del Regolamento Urbanistico, della strumentazione urbanistica di dettaglio, dei piani e programmi di settore di competenza comunale.

5. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento al proprio arco temporale di validità, è accompagnato da specifica certificazione sulla disponibilità complessiva delle risorse necessarie per i nuovi insediamenti e/o per gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi, attestata dagli enti erogatori dei servizi.

Art. 66 – STRATEGIE PROGETTUALI

1. All'interno delle U.T.O.E. il Piano Strutturale e il successivo Regolamento Urbanistico garantisce le Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti di cui al Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 3 della Legge Regionale 1/2005.

2. All'interno di ciascuna U.T.O.E. sono definiti dal R.U diversi ambiti di riferimento:

- Aree urbane e/o di interesse urbano
 - Tessuti storici
 - Aree finalizzate alla localizzazione di insediamenti per la filiera produttiva
 - Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti
 - Aree e destinazione prevalentemente produttiva
 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali
 - Tessuti incoerenti e aree di frangia
- Aree prevalentemente non edificate di tutela degli insediamenti

A tali ambiti si applicano strategie progettuali volte a:

- conservazione e restauro di plessi insediativi storici
- riqualificazione di plessi insediativi consolidati
- riqualificazione ed integrazione di plessi insediativi incoerenti di margine
- restauro e conservazione storico-paesistica
- riqualificazione ambientale e/o paesistica

3. Tali riferimenti costituiscono orientamento e criterio per la equilibrata collocazione e destinazione delle quantità massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché per la definizione delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna U.T.O.E..

4. Il presente Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale.

Tale quantità discende da:

- opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative rispetto ai minimi fissati dalla normativa statale in miglioramento e diversificazione qualitativa;
- necessità di aumentare le dotazioni relative a funzioni amplificate dai comportamenti sociali recenti, come i servizi alla collettività (ed in particolare alla popolazione anziana ed ai giovani), le attrezzature sportive, spazi per il tempo libero all'aria aperta.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:



- verde pubblico 12,5 mq/ab.
- parcheggi pubblici 3,5 mq/ab.
- attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab.
- attrezzature collettive 3,5 mq/ab.

5. In sede di formazione del Regolamento Urbanistico la dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo (24 mq/ab.) può essere raggiunta computando le quantità di due o più U.T.O.E. contigue, a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti.

L'applicazione dello standard minimo assunto a riferimento è valutata di volta in volta in rapporto alla qualità e quantità delle dotazioni esistenti, agli assetti morfotopologici degli insediamenti, alla ubicazione di ogni U.T.O.E. nel territorio comunale.

6. Il Regolamento Urbanistico, nell'ottica di una equilibrata programmazione/gestione delle risorse disponibili, si orienterà al conseguimento di un livello ottimale tendenziale delle dotazioni di standard attestato sui 30 mq/ab., indicativamente ripartiti nel modo seguente:

- parcheggi pubblici 5 mq/ab.
- verde pubblico 16 mq/ab.
- attrezzature scolastiche 5 mq/ab.
- attrezzature collettive 4 mq/ab.

7. Il Regolamento Urbanistico definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso preferenzialmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al Regolamento Urbanistico l'eventuale individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard.

Il Regolamento Urbanistico, anche mediante specifici piani di settore di competenza comunale, predispone altresì gli strumenti per il conseguimento di adeguati livelli prestazionali per le attrezzature e i servizi pubblici o di interesse pubblico di nuova realizzazione, e definisce i criteri per il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali di quelle esistenti.

Art. 67 – AREE URBANE E/O DI INTERESSE URBANO

1. Le formazioni insediative del territorio comunale riconducibili alla caratteristica di centri e nuclei abitati di natura prevalentemente urbana, sono individuate dal R.U., in ragione della loro caratterizzazione storica, morfologica e funzionale in:

- Aree urbane e/o di interesse urbano
 - Tessuti storici
 - Aree finalizzate alla localizzazione di insediamenti per la filiera produttiva
 - Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti
 - Aree e destinazione prevalentemente produttiva
 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali
 - Tessuti incoerenti e aree di frangia

2. In attuazione della disciplina di cui agli artt. L2, L3, L4, L5, L6 e L7 del P.T.C.P. della Provincia di Siena, e con riferimento alla strategie progettuali di cui all'art. 66 comma 1, il Piano Strutturale disciplina le dinamiche evolutive degli insediamenti, oltre che attraverso le presenti norme, con i criteri e le prescrizioni contenute nell'elaborato tav.PR09 "Atlante delle U.T.O.E." avente valore normativo a tutti gli effetti.

3. Sono le parti del territorio di cui al presente articolo, comprendenti gli insediamenti anche molto recenti, nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria, nonché le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato. Gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria devono essere salvaguardati ai sensi dell'art. M1 del P.T.C.P..

4. All'interno di tali parti il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- industriali e artigianali
- commerciale
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato
- agricola e attività ad essa connesse
- tempo libero all'aperto e relativi servizi
- pubbliche o di interesse pubblico

- deposito e commercio all'ingrosso
- artigianali di servizio

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

5. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' "Atlante delle U.T.O.E.", e nel rispetto dell' art. L7 delle norme del P.T.C.P., riguardano prevalentemente la riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, della configurazione degli spazi non edificati, anche mediante nuova edificazione di completamento e/o interventi di sostituzione edilizia, nonché la nuova edificazione, finalizzata a determinare assetti insediativi coerenti con le strategie definite dal presente Piano Strutturale, e dall' art.L4 delle Norme del P.T.C.P e dalla disciplina del P.I.T..

6. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

7. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo. All'interno delle aree di cui al presente articolo il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti da assoggettarsi a strumenti di pianificazione di dettaglio e/o di programmazione attuativa, da attuarsi di norma sulla base di metodi perequativi. Il Regolamento Urbanistico fissa inoltre limiti, modalità e parametri qualitativi e quantitativi per la nuova edificazione in riferimento alle norme di cui all'art. 24 del Regolamento n°2/r del 09/02/2007.

8. All'interno di tali parti gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria dovranno essere salvaguardati in attuazione della disciplina più restrittiva fra quella contenuta nel capo M del P.T.C.P. e quella presente nel presente Piano Strutturale.

9. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono sempre fatte salve le prescrizioni dello statuto del territorio del presente piano di cui all'art. 3.

10. Ai fini di fornire una risposta alla domanda di residenza sociale a canone di affitto e a prezzi di cessione controllato una quota pari al 20% degli interventi di trasformazione a destinazione abitativi, superiore a 1000 mq di SUL, devono essere convenzionati per le finalità di cui la presente comma. All'interno della quota complessiva su base di U.T.O.E. derivante dalla percentuale, una quota pari al 20% destinata alla cessione e il rimanente 80% alla locazione.

11. Ai fini delle scelte conformative che dovrà effettuare il R.U., le quantità edificabili identificate nelle singole U.T.O.E. (previsioni del PRG confermate, nuove previsioni e interventi di recupero dell'esistente) dovranno essere localizzate all'interno delle aree urbane e/o di interesse urbano, nel rispetto dei seguenti indirizzi

- i nuovi impegni di suolo dovranno interessare fronti, aderenti all'edificato preesistente, evitando di interessare la tessitura agraria di maggior pregio;
- all'interno delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, occorrerà perseguire la manutenzione e/o il ripristino delle colture agricole tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.
- All'interno degli L8 comma 5 non è ammessa la nuova edificazione, Sono ammessi solo annessi agricoli, se l'utilità è comprovata da PMAA.
- All'interno degli L8 comma 6 è ammessa l'edificazione in contiguità con i tessuti esistenti e secondo una direzione di crescita coerente con l'impianto urbanistico.
- Nelle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (L9) è consentita la nuova edificazione, limitatamente ai casi di cui ai commi 5 e 6.
- Non è consentito l'incremento degli agglomerati edilizi esistenti lungo le strade
- Le nuove previsioni edilizie dovranno privilegiare la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;

Art. 68 – TESSUTI STORICI

1. Coerentemente con gli obiettivi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P. e nel presente Piano Strutturale, Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio interne alle aree urbane e/o di interesse urbano, come parti degli insediamenti in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) con parti fino al 1954, che esprimono qualità storiche, artistiche e testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico e capaci di definire una forma compiuta del centro abitato.

2. All'interno di tali parti il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- direzionale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la media e la grande distribuzione
- turistico-ricettive

- ospitalità extralberghiera
- pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggio
- verde privato

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' "Atlante delle U.T.O.E.", e dall'art. L6 delle Norme P.T.C.P. riguardano prevalentemente la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, della configurazione degli spazi non edificati.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di dettagliate schede di classificazione del patrimonio edilizio. Interventi di sostituzione di singoli organismi edilizi sono ammissibili solo sulla base degli elementi conoscitivi risultanti dalle suddette schede.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di recupero e riqualificazione, da assoggettarsi a Piano di Recupero.

Art.69 - AREE FINALIZZATE ALLA LOCALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI PER LA FILIERA PRODUTTIVA

1. Coerentemente con gli obiettivi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P. e nel presente Piano Strutturale, Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio interne alle aree urbane e/o di interesse urbano, come parti degli insediamenti destinate a ospitare aree connesse alla filiera agro-alimentare locale indipendentemente dalle superfici aziendali la cui utilizzazione è disciplinata dal Regolamento Urbanistico che stabilisce anche idonee garanzie di mantenimento della destinazione.

Art. 70 – AREE PREVALENTEMENTE NON EDIFICATE INTEGRATIVE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Coerentemente con gli obiettivi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P. e nel presente Piano Strutturale, Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio interne alle aree urbane e/o di interesse urbano, prevalentemente inedificate, di norma

caratterizzate da formazioni paesistiche o ambientali di pregio coerenti con la disciplina di cui agli artt. L5 e L8 delle Norme del P.T.C.P..

2. All'interno di dette aree il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- agricola e attività ad essa connesse
- tempo libero all'aperto e relativi servizi
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato
- pubblico esercizio

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei criteri di cui agli artt. L5 e L8 del P.T.C.P., in coerenza con gli assetti definiti nell' "Atlante delle U.T.O.E.", riguardano prevalentemente il recupero e la riqualificazione ambientale e paesistica per le aree in condizioni di degrado, la tutela e la valorizzazione per le parti di pregio.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti in tali parti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

ART. 71 - AREE PREVALENTEMENTE NON EDIFICATE DI TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI

1. Coerentemente con gli obiettivi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P. e nel presente Piano Strutturale, Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio prevalentemente inedificate, di norma caratterizzate da formazioni paesistiche o ambientali di pregio destinate alla tutela dei rapporti tra insediamenti e paesaggio, coerenti con le aree di cui agli artt. L5 e L8 delle Norme del P.T.C.P.. Tali aree si individuano esterne alle aree urbane e/o di interesse urbano, ma contigue agli insediamenti, anche ricomprese all'interno dei perimetri delle persistenze di paesaggio agrario storico di corona degli insediamenti.

2. All'interno di dette aree il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- agricola e attività ad essa connesse
- tempo libero all'aperto e relativi servizi
- verde privato

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività. E' comunque esclusa la nuova edificazione.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' "Atlante delle U.T.O.E.", riguardano prevalentemente il recupero e la riqualificazione ambientale e paesistica per le aree in condizioni di degrado, la tutela e la valorizzazione per le parti di regio coerentemente con i criteri di cui agli artt. L5 e L8 delle Norme del P.T.C.P..

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti in tali parti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

6. All'interno di tali parti gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria dovranno essere salvaguardati in attuazione della disciplina più restrittiva fra quella contenuta nel capo M del P.T.C.P. e quella presente nel presente Piano Strutturale.

Art. 72 – AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

1. Coerentemente con gli obiettivi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P. e nel presente Piano Strutturale, Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio interne alle aree urbane e/o di interesse urbano dove sussistono attività produttive nonché gli ambiti di trasformazione per la realizzazione di nuove aree.

2. All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- deposito e commercio all'ingrosso
- artigianali di servizio
- industriali e artigianali

- commerciali
- direzionali
- pubbliche e di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato
- pubblico esercizio

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Le trasformazioni ammissibili sui singoli edifici ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

4. Il Piano Strutturale persegue per le aree per insediamenti industriali e artigianali la qualificazione di “aree produttive ecologicamente attrezzate”.

A tal fine dette aree dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

- presenza e gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e di servizi idonei a garantire
- la prevenzione dall'inquinamento, la tutela della salute, la corretta gestione dei cicli delle risorse (aria, acqua, suolo, rifiuti);
- interventi di compensazione ambientale in grado di ridurre l'impronta ecologica dell'insediamento.
- Organizzazione di un sistema di gestione ambientale comune all'intera area, che gestisca unitariamente le infrastrutture, i servizi e le aree comuni e che collabori con le diverse imprese presenti nell'area per promuovere l'adozione di sistemi di gestione ambientale interni alle aziende.
- Salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona presente, mantenendo gli alberi esistenti e prevedendo spazi di vegetazione locale nelle aree di nuova edificazione, al fine di creare barriere frangivento; migliorare il microclima; assorbire anidride carbonica;
- contenere l'erosione; limitare l'impatto sulla biodiversità; creare zone cuscinetto tra l'area produttiva e le zone limitrofe, limitandone così i diversi impatti acustici, visivi, luminosi ecc.
- Utilizzazione di specie e varietà che tengano in considerazione le condizioni locali, limitando la necessità di manutenzione e irrigazione.



- Ottimizzazione dei consumi energetici, adottando tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie tra le diverse attività (processi a cascata tra impianti diversi, ecc.) e massimizzando l'uso di energie rinnovabili.
- Gestione unitaria del ciclo dell'acqua all'interno dell'area, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a seconda dell'uso, installando impianti comuni per il trattamento dei reflui industriali e per il recupero e gestione dell'acqua piovana.
- Gestione dei materiali usati, promuovendone per quanto possibile il riciclo e il trattamento (compostaggio, incenerimento con recupero d'energia ecc.) all'interno dell'area.
- Organizzazione di sistemi di trasporto collettivo che minimizzino il ricorso all'auto privata.
- Scaglionamento degli orari di lavoro e carico-scarico merci con l'obiettivo di ridurre il traffico durante le ore di punta.
- Qualità dell'impianto urbanistico tale da minimizzare gli impatti funzionali e paesistici,
- Elevare la qualità urbana complessiva e promuovere sinergie rispetto alle funzioni esercitate nelle aree contermini
- Localizzazione dell'area vicino a sistemi di trasporto già esistenti, in particolare a sistemi di trasporto efficienti dal punto di vista ambientale.
- Localizzazione delle attività che fanno maggior ricorso ai servizi di trasporto (società di deposito e distribuzione) in aree direttamente accessibili dai raccordi ferroviari e autostradali.
- Progettazione delle infrastrutture interne all'area che contribuisca alla razionalizzazione logistica della circolazione delle merci a livello territoriale.
- Localizzazione degli standard a verde in modo da garantire sia la realizzazione di zone cuscinetto rispetto alle aree limitrofe, che la loro concentrazione in spazi adeguatamente ampi e fruibili.
- Realizzazione dell'area per comparti unitari anziché per singoli lotti;
- Completo utilizzo delle aree già urbanizzate prima di ipotecarne di nuove, al fine di garantire la realizzazione e l'utilizzo ottimale di servizi e attrezzature comuni e ridurre drasticamente il consumo di suolo.
- Minimizzazione dell'attraversamento o interrimento dei corsi d'acqua, e creazione di bacini di contenimento artificiali o zone umide per evitare che le acque piovane si riversino direttamente nei corsi d'acqua.
- Concentrazione della densità edilizia interna all'area, raggruppando le industrie che presentano impatti ambientali simili, promuovendo la condivisione dei trasporti e lo scambio dei surplus di risorse, e progettando infrastrutture comuni per le piccole imprese (aree per il carico-scarico delle merci, per il parcheggio e l'immagazzinamento).
- Organizzazione dei lotti in modo da massimizzare l'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici e ottimizzare l'energia solare passiva.
- Localizzazione delle aree a parcheggio in zone facilmente accessibili.

- Progettazione unitaria per l'intera area, con una chiara gerarchia degli spazi aperti (traffico operativo, percorsi pedonali, piazze, verde urbano, viali alberati) ed edificati (indicazioni planivolumetriche, localizzazione edifici di servizio).
- Realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interni all'area.
- Progettazione dell'inserimento paesistico dell'area nel contesto territoriale, con riferimento alle connessioni visuali interne ed esterne.
- Realizzazioni edilizie tali da ridurre i consumi di risorse e l'impatto ambientale e paesistico
- sul territorio
- Realizzazione di opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso.
- Predisposizione di un piano di gestione dei rifiuti derivanti dalle operazioni di costruzione (riutilizzo dei materiali, riduzione dell'uso di materiali tossici e pericolosi, separazione in loco dei rifiuti prodotti, riutilizzo dei materiali da demolizione).
- Limitazione delle aree impermeabilizzate e utilizzazione, ove possibile, di pavimentazioni porose.
- Progettazione degli edifici con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate (anche mediante azioni di piantumazione e tetti verdi).
- Scelta dei materiali edili in considerazione delle future esigenze di manutenzione e della loro biodegradabilità come rifiuti.
- Integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture nell'ambiente naturale e nel contesto paesaggistico locale, sia urbano che rurale, selezionando modalità costruttive e materiali in funzione del contesto.
- Nel caso di preesistenze edilizie di valore storico o testimoniale, mantenimento delle tipologie e degli allineamenti stradali.

5. In particolare l'inserimento dell'area urbana compresa tra il casello autostradale, lo svincolo della Siena-Bettolle ed al progetto di variante alla strada provinciale, all'interno dello strumento operativo potrà essere introdotto solo dopo un congruo monitoraggio delle attività produttive nel territorio comunale e comunque non nel primo Regolamento Urbanistico. Non meno del 60% delle aree di cui al presente comma è riservato ad attività manifatturiere tecnologicamente avanzate con particolare riguardo ai settori della produzione di energie rinnovabili. Il possesso di tali requisiti è verificato dall'amministrazione comunale a seguito di presentazione di dettagliati piani industriali.

Art. 73 - TESSUTI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Coerentemente con gli obiettivi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P. e nel presente Piano Strutturale, Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio interne alle

aree urbane e/o di interesse urbano nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

2. Sono compresi in queste parti anche i le aree destinate a interventi unitari, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

3. All'interno di tali parti il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la grande distribuzione
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato
- pubblico esercizio

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

4. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' "Atlante delle U.T.O.E.", e nel rispetto dell' art. L7 delle norme del P.T.C.P., riguardano prevalentemente la riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, della configurazione degli spazi non edificati, anche mediante nuova edificazione di completamento e/o interventi di sostituzione edilizia.

5. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

6. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

Per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale eventualmente previsti si richiamano le disposizioni di cui all'art. 48.

Art. 74 - TESSUTI INCOERENTI E AREE DI FRANGIA

1. Coerentemente con gli obiettivi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P. e nel presente Piano Strutturale, Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio, interne alle aree urbane e/o di interesse urbano, prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

2. Formano margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto.

3. All'interno di tali parti il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- artigianale
- commerciale
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato
- pubblico esercizio

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

4. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' "Atlante delle U.T.O.E.", riguardano prevalentemente la riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici, della configurazione degli spazi non edificati, nonché la nuova edificazione, finalizzata a determinare assetti insediativi coerenti con le strategie definite dal presente Piano Strutturale, e dall' art.L4 delle Norme del P.T.C.P.

5. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti in tali parti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

6. Le parti di cui al presente articolo costituiscono di norma ambiti da assoggettarsi a strumenti di pianificazione di dettaglio e/o di programmazione attuativa, da attuarsi preferibilmente sulla base di metodi perequativi. Il Regolamento Urbanistico fissa inoltre limiti, modalità e parametri qualitativi e quantitativi per la nuova edificazione.



Per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale si richiamano le disposizioni di cui all'art. 48.



PARTE III
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

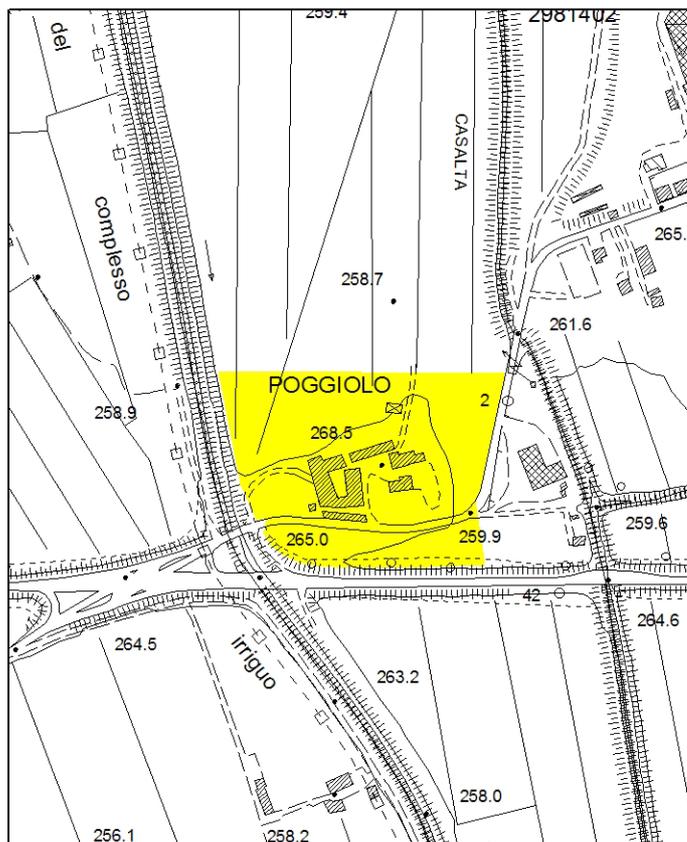
Titolo III
Disposizioni transitorie e finali

Art. 75 – SALVAGUARDIE

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque nel rispetto del termine massimo è sospesa l'attuazione delle seguenti previsioni in quanto contrastano con i principi fondamentali del presente piano:

UTOE 2

PdR –Poggiolo



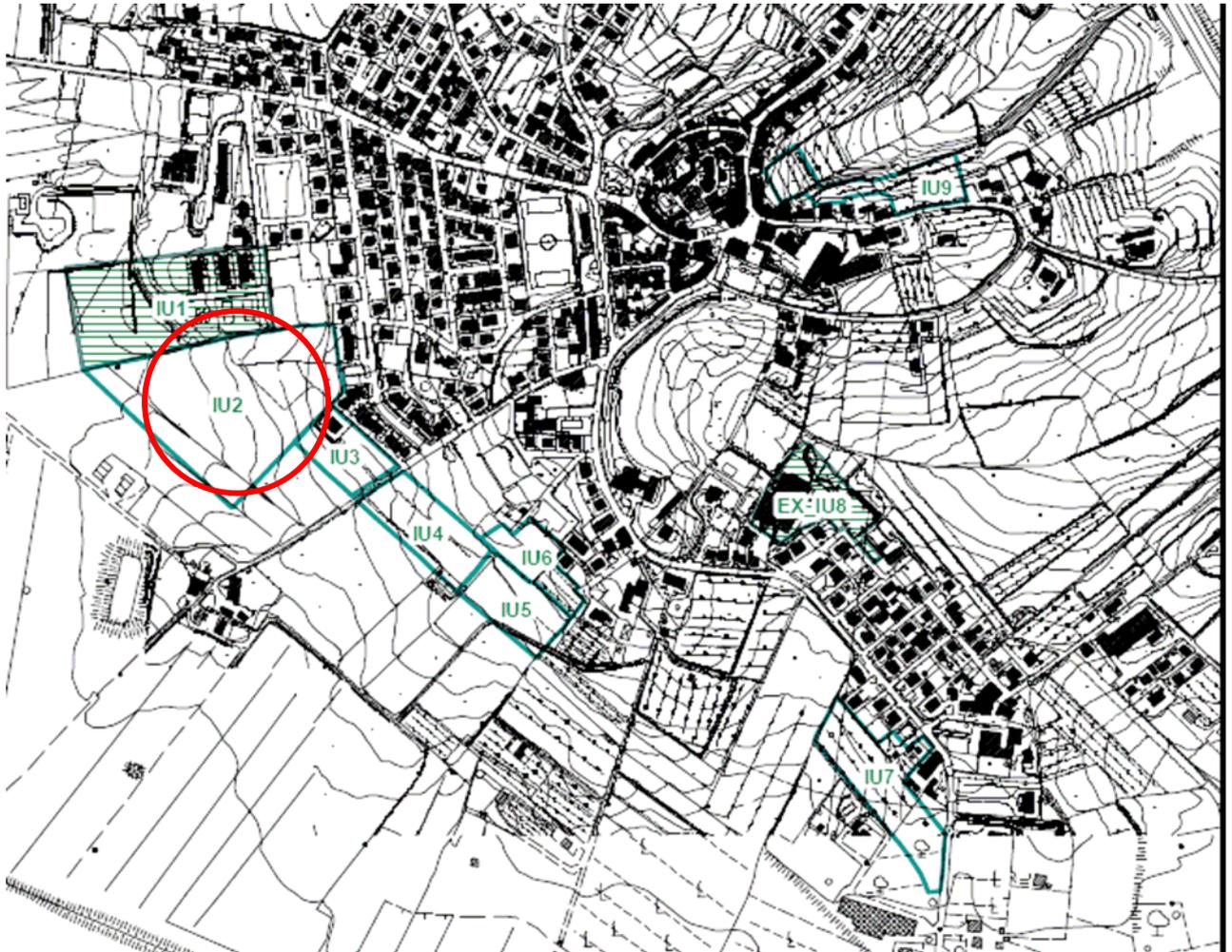
Estratto cartografico

Dati di sintesi

Edifici:	
Volume:	
Alloggi:	
Interventi del privato:	
Aree da cedere	

U.T.O.E. 3:

IU 02

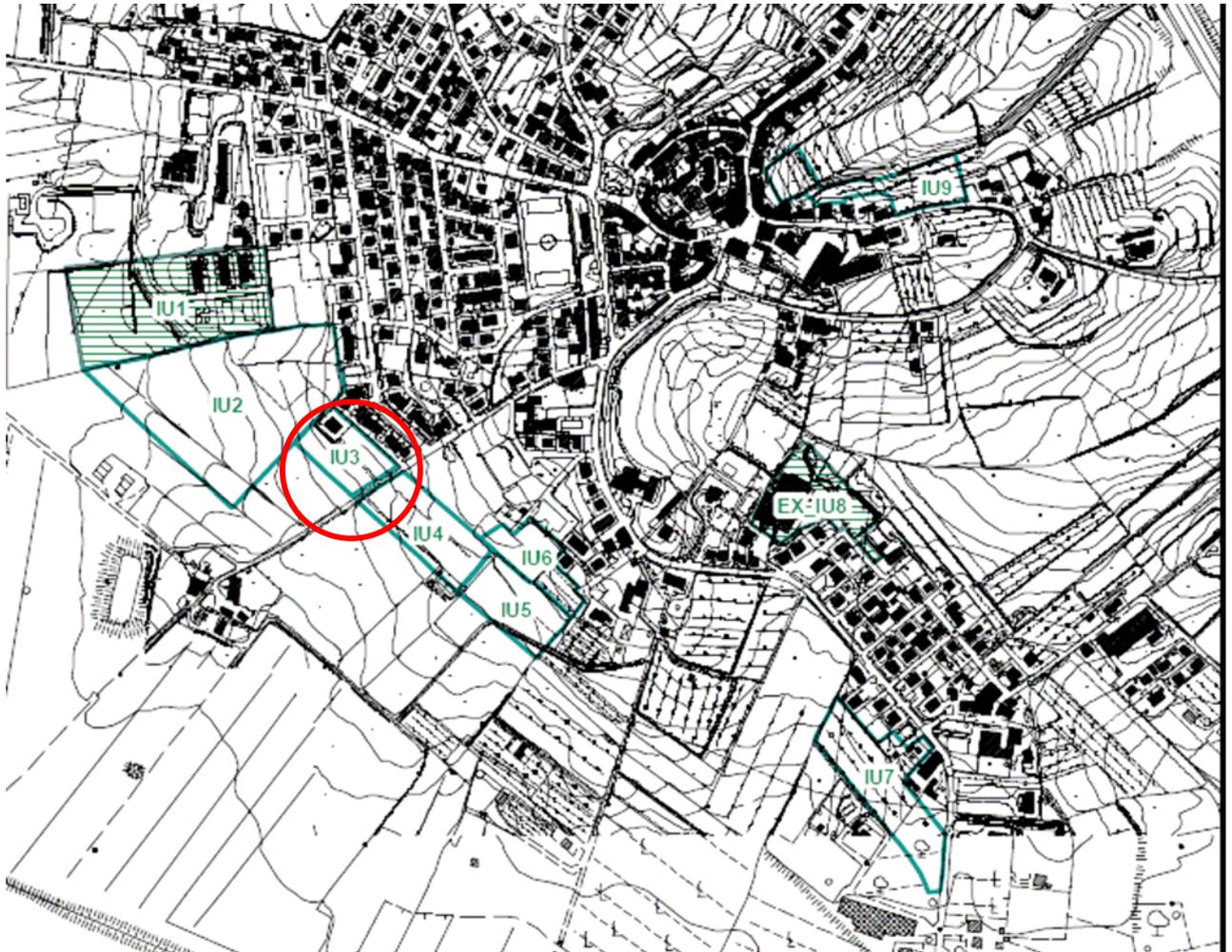


Estratto cartografico

Dati di sintesi

Edifici:	nucleo di cinque palazzine di due piani abitabili a due alloggi per piano
Volume:	8000 mc
Alloggi:	20
Interventi del privato:	del ratto di viale ricadente nell'IU e la piazza verde con parcheggi.
Aree da cedere	parte di verde pubblico, antistante il viale, che fa parte dell'IU. Il verde sarà attrezzato dal Comune per attività di gioco, sport e tempo libero.

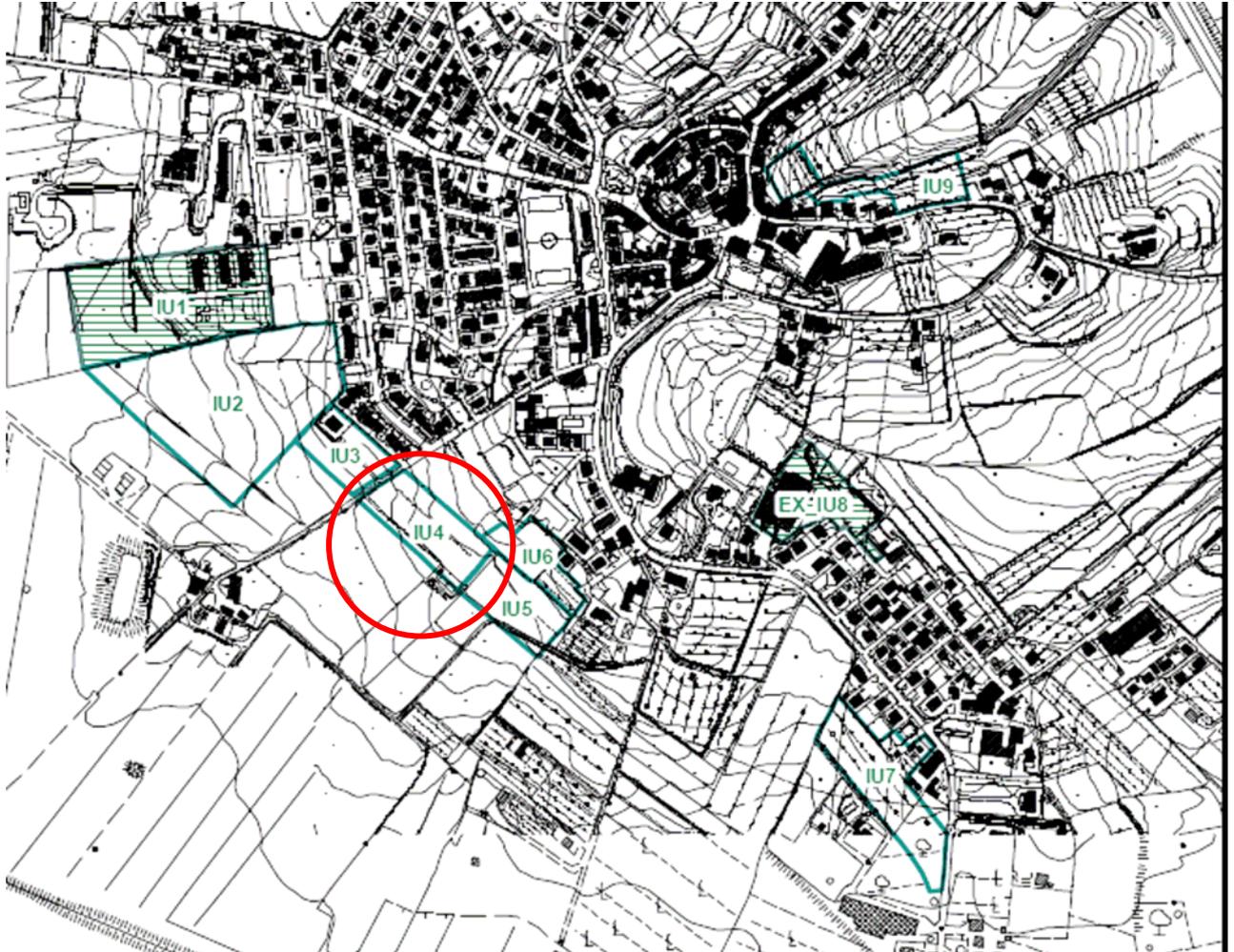
IU 03



Estratto cartografico
Dati di sintesi

Edifici:	due palazzine di due piani abitabili, a due alloggi per piano
Volume:	3200 mc
Alloggi:	8
Interventi del privato:	realizzazione del tratto di viale ricadente entro l'IU
Aree da cedere	parte di verde pubblico, antistante il viale e facente parte dell'IU. Il Comune la attrezzerà per attività di gioco, sportive e di tempo libero.

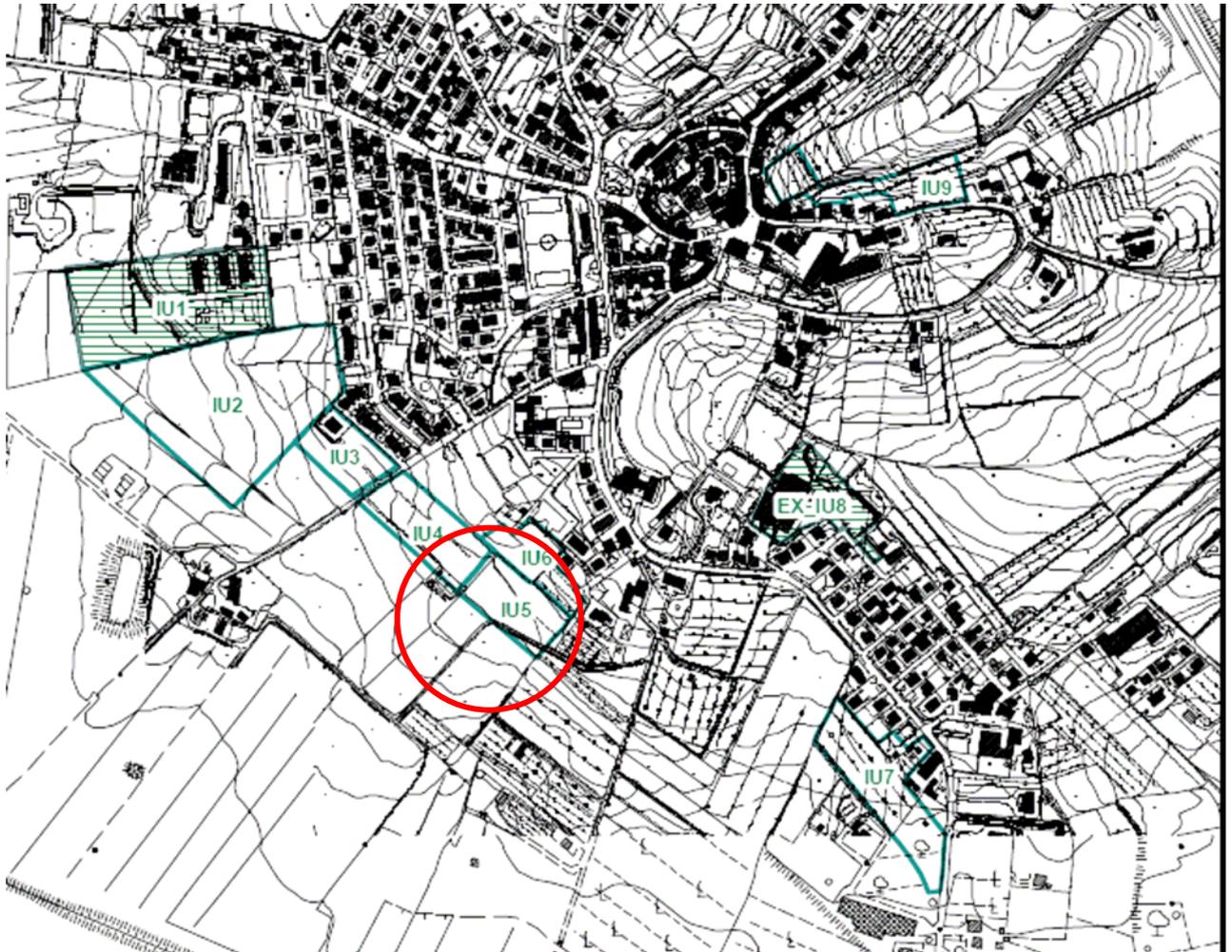
IU 04



Estratto cartografico
Dati di sintesi

Edifici:	3 palazzine di due piani abitabili, due alloggi per piano,
Volume:	4800mc
Alloggi:	12
Interventi del privato:	realizzazione del tratto di viale, un parcheggio
Aree da cedere	la parte di verde sul lato opposto del viale, che il Comune attezzerà per attività ricreative e sportive.

IU 05

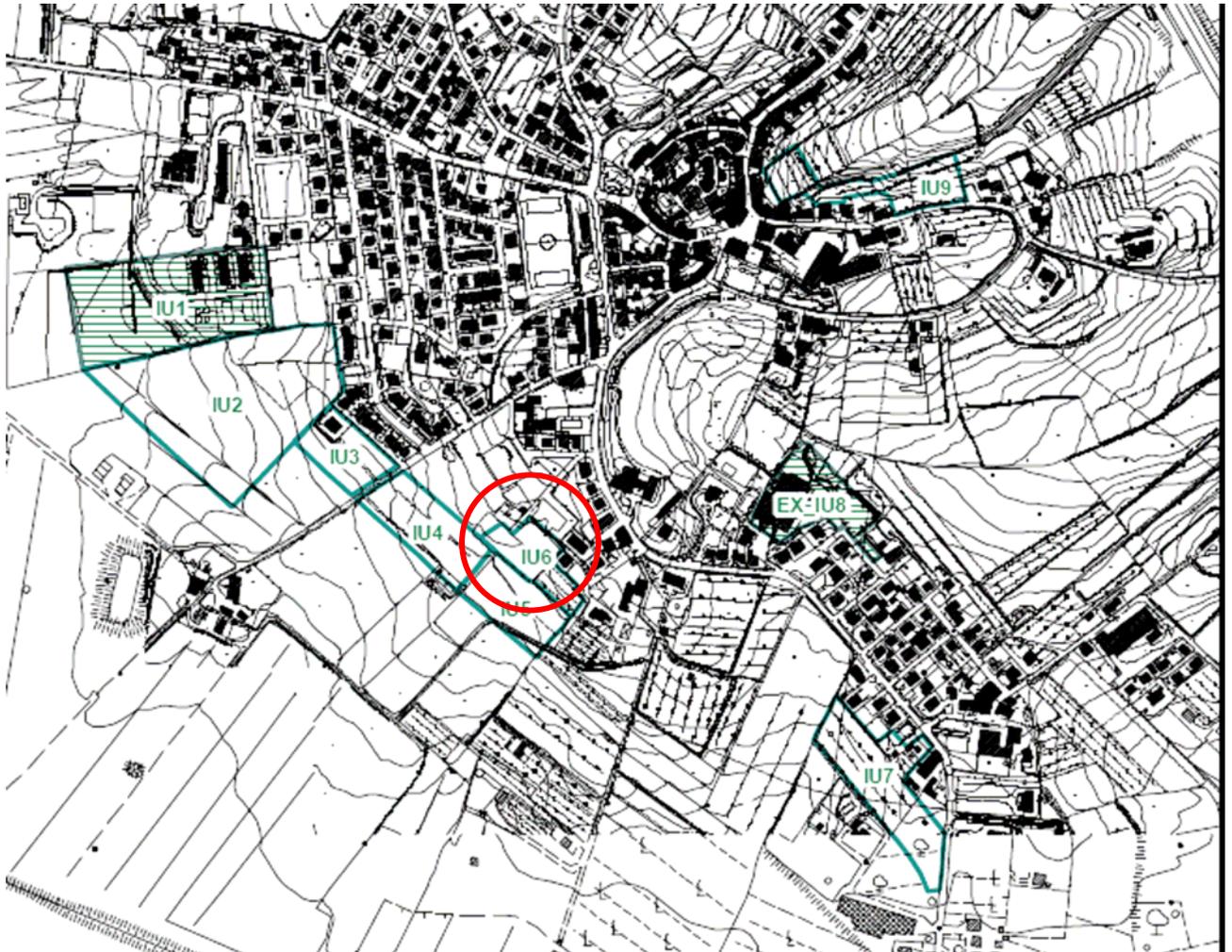


Estratto cartografico

Dati di sintesi

Edifici:	3 palazzine di due piani abitabili, due alloggi per piano,
Volume:	4800mc
Alloggi:	12
Interventi del privato:	prolungamento di via Che Guevara fino al viale
Aree da cedere	
Note	Al fine della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento unitario è considerato di espansione.

IU 06

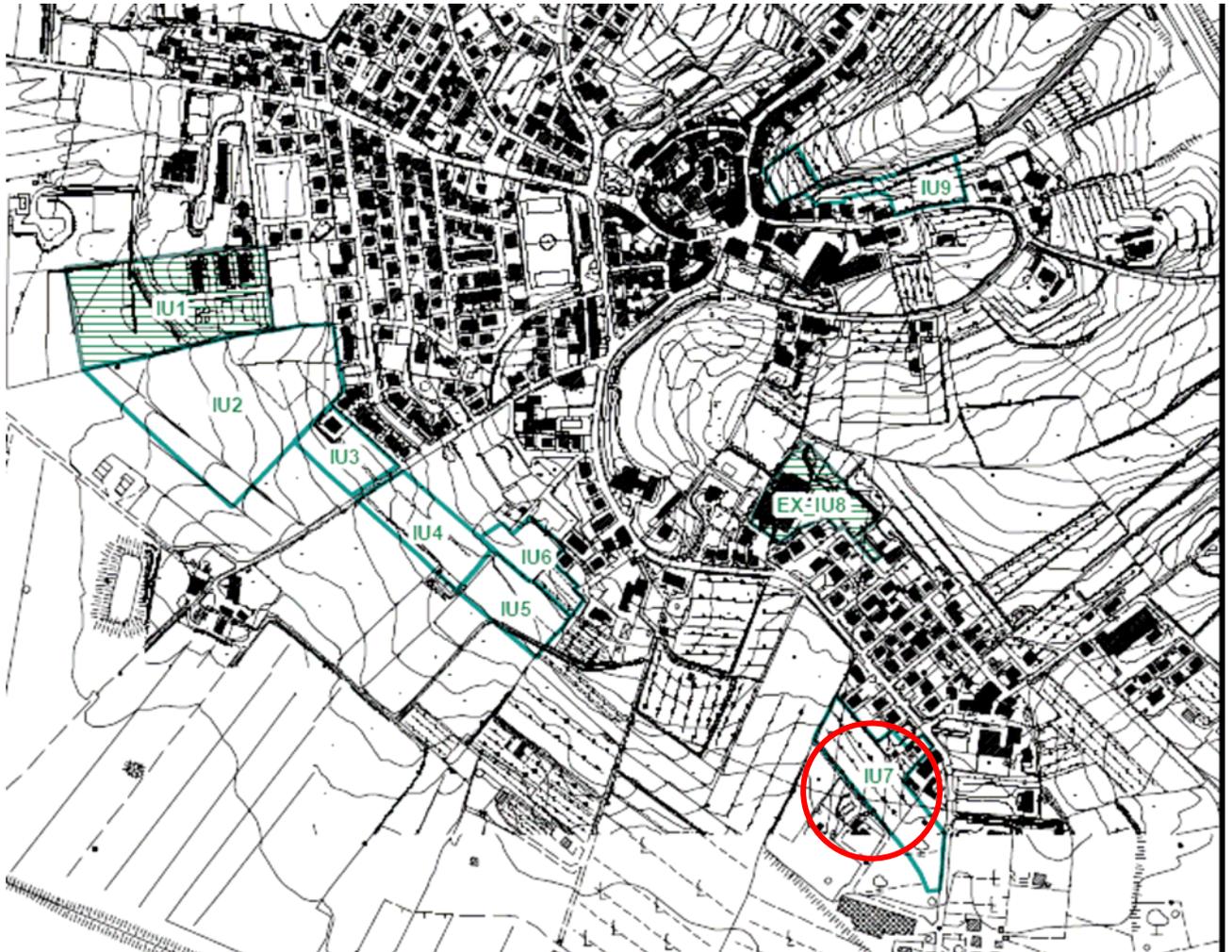


Estratto cartografico

Dati di sintesi

Edifici:	alloggi a gruppi di due
Volume:	2400 mc
Alloggi:	6
Interventi del privato:	la strada di servizio, il parcheggio e l'area di verde pubblico
Aree da cedere	la strada di servizio, il parcheggio e l'area di verde pubblico
Note	Al fine della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento unitario è considerato di espansione.

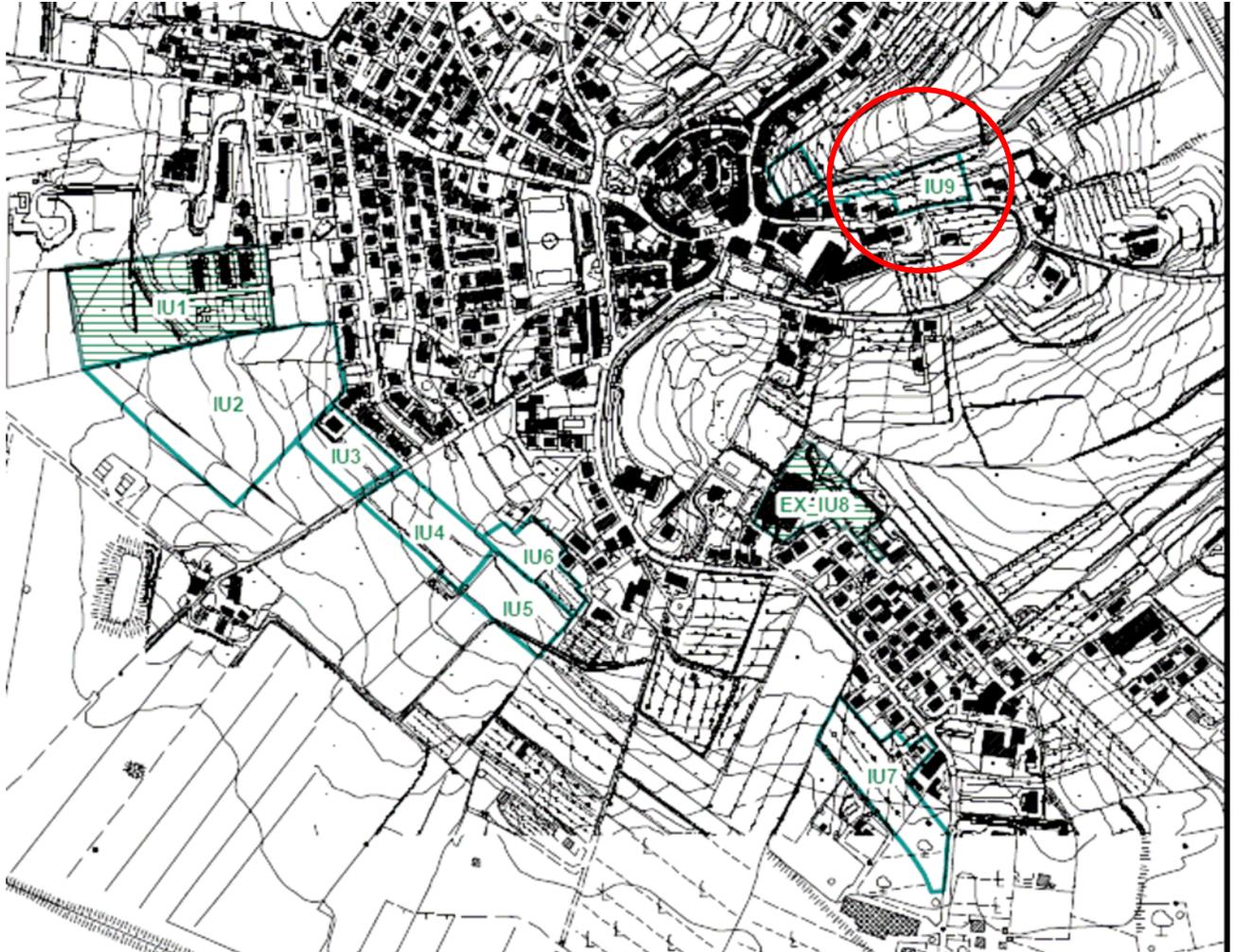
IU 07



Estratto cartografico
Dati di sintesi

Edifici:	quattro palazzine di due piani abitabili, a due alloggi per piano,
Volume:	6.400 mc
Alloggi:	16
Interventi del privato:	un parcheggio e una retrostante area di verde pubblico, da realizzarsi da parte degli attuatori dell'intervento, assieme al tratto di viale ricadente nell'IU.
Aree da cedere	
Note	Al fine della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento unitario è considerato di espansione.

IU 09

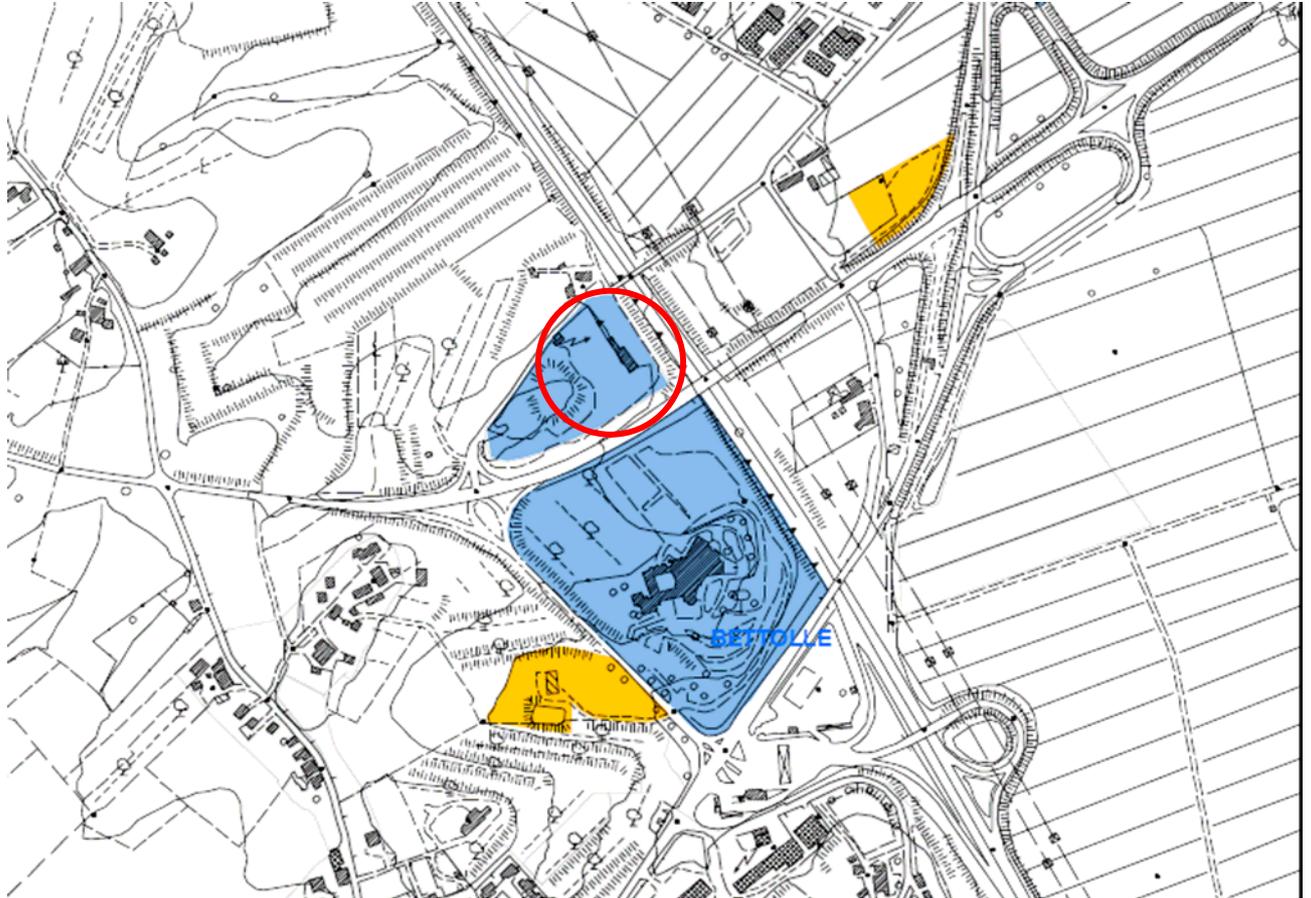


Estratto cartografico

Dati di sintesi

Edifici:	un fabbricato in linea di tre piani (il piano terreno è destinato a garages, cantine e commercio) + due alloggi abbinati, per 800 mc
Volume:	2.800 mc + 800 mc
Alloggi:	8+2 = 10
Interventi del privato:	un ampio parcheggio in prossimità del centro storico: Il parcheggio avrà le caratteristiche dei parcheggi pubbl. (art. 9), su indicazioni tecniche del Comune
Aree da cedere	
Note	Al fine della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

Prustt Terre Senesi – Scheda 2



Estratto cartografico

Dati di sintesi

Ubicazione:	in prossimità del casello autostradale Bettole
Uso dell'area:	parte ricettiva e parte agricola
Dest uso:	commerciale D9 – grande distribuzione
Intervento	Subordinato a strumento urbanistico preventivo
Volume:	8000 mq
Alloggi:	4

U.T.O.E. 6:

2 X i800 di Farnetella

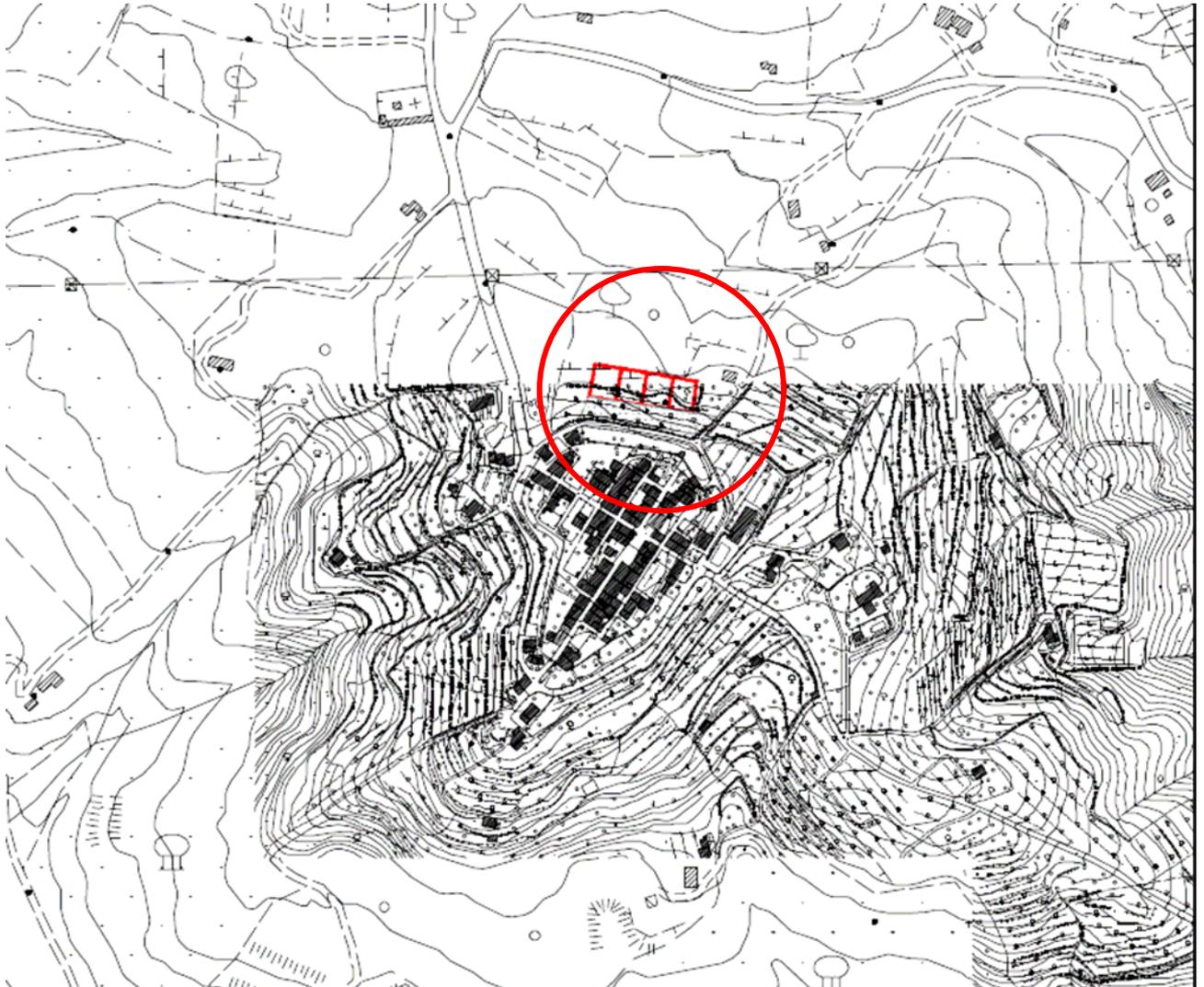


Estratto cartografico
Dati di sintesi

Edifici:	2 X i800
Volume:	1600 mc
Alloggi:	2
Interventi del privato:	
Aree da cedere	
Note	

U.T.O.E. 7: -

4 X i800 di Rigomagno



Estratto cartografico
Dati di sintesi

Edifici:	4 X i800
Volume:	3200 mc
Alloggi:	4
Interventi del privato:	del parcheggio + alberatura
Aree da cedere	
Note	

2. Fino al Regolamento Urbanistico sono vietati:

- interventi finalizzati alla realizzazione di annessi agricoli per autoconsumo di cui alla Delibera C.C. 53/98 e successive modifiche, e quindi si applica quanto previsto dal precedente art. 42.
- interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso a fini abitativi di annessi per autoconsumo realizzati in forza della citata Delibera C.C. 53/98 e successive modifiche e quindi si applica quanto previsto dal precedente art. 34 comma 5.
- Interventi che contrastino con i principi e i criteri contenuti nella disciplina del presente piano.

Art. 76 - AREE SOTTOPOSTE A PIANI ATTUATIVI, ADOTTATI, IN CORSO DI FORMAZIONE

1. Sono fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione - le previsioni degli strumenti urbanistici di dettaglio previsti dal vigente P.R.G.C. la cui valutazione integrata è contenuta nell'elaborato "PR12".

2. Quanto previsto al comma precedente potrà avere attuazione solo a seguito dell'integrazione della Valutazione Integrata e del Sistema di monitoraggio degli effetti degli strumenti e degli atti di governo del territorio, secondo la specifica disciplina disposta dal Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 della LR n.1/2005.

Sono pertanto confermate dal Piano Strutturale i seguenti interventi:

Sinalunga:

Intervento unitario 4 (IU4)

Tipologia intervento Intervento diretto con concessione convenzionata
Descrizione Saturazione edilizia residenziale (4 alloggi in villini bifamiliari) con realizzazione di spazio alberato e parcheggio pubblico
Classificazione PRG Intervento unitario IU4 Sinalunga

Piano di Recupero Fassati

Tipologia intervento Piano di Recupero
Descrizione Recupero edilizio a fini residenziali, direzionali e commerciali
Classificazione PRG Piano di Recupero LR 59/80

Bettolle:

Piano di Lottizzazione la Ceppa (stralcio III)

Intervento PRUSST – scheda 2

Tipologia intervento Ampliamento alberghiero
Descrizione Ampliamento della struttura alberghiera esistente per una

sup. coperta di 750 mq, pari al volume di 5500 mc

Classificazione PRG Zona D7 - turistico ricettivo - con categoria "e 2.3"

Intervento PRUSST – scheda 4

Intervento unitario 11 (IU11)

Tipologia intervento Intervento unitario

Descrizione Saturazione edilizia residenziale (4 alloggi in villini bifamiliari) con realizzazione di slargo alberato e parcheggio pubblico

Classificazione PRG - Intervento Unitario IU11 Bettolle

Area Variante organica Bisciano Porticciolo

Area Variante organica Bisciano Alto

Area Variante organica "Chouette"

Tipologia intervento Piano Urbanistico Attuativo

Descrizione Realizzazione di attrezzature di distribuzione commerciale

Classificazione PRG PRG 93 - Zona G1b

Guazzino:

Intervento PRUSST – scheda 10

Tipologia intervento Intervento diretto

Descrizione Ampliamento di edificio esistente con nuova perimetrazione di area D3

Classificazione PRG D3 - E1

Scrofiano:

Intervento PRUSST – scheda 13

Tipologia intervento

Descrizione Ampliamento di edificio con attività artigianali esistente e riperimetrazione dell'area D3

Classificazione PRG D3

Rigomagno:

Piano di Recupero Lotteringhi

Tipologia intervento Piano di Recupero

Descrizione Ristrutturazione edilizia di due fabbricati urbani per realizzazione di 4 alloggi

Classificazione PRG -

Intervento PRUSST – scheda 5

Tipologia intervento Piano di Recupero

Descrizione Recupero a fini turistici-ricettivi e commerciali

Classificazione PRG D7

3. Le previsioni degli strumenti urbanistici di dettaglio previsti dal vigente P.R.G.C., fatti salvi dal presente piano, saranno attuati con riferimento alle schede riferite a ciascun piano e già presenti nelle NTA del PRG vigente e comunque non inferiori a quelli previsti dal D.M. 1444/68

Art. 77 - RAZIONALIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI

1. La definizione e il dimensionamento di massima dei principali interventi di riorganizzazione e integrazione della rete viaria comunale è affidata alla fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico. Quest'ultimo può contenere altresì ulteriori previsioni viabilistiche di carattere secondario, finalizzate alla soluzione di problematiche localizzate.

2. Coerentemente agli indirizzi di cui all'art. 9 comma 11 del P.I.T., la realizzazione di nuove infrastrutture dovrà essere attuata in coerenza con gli obiettivi strategici regionali compresi nel Quadro aggiornato delle previsioni del Piano Regionale per la mobilità e la logistica allegato al P.I.T. approvato con D.C.P. n.72 del 24/07/2007.

Art. 78 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Per le aree di trasformazione complessa si attuano i principi della perequazione urbanistica, di cui all'art. 16 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della Legge Regionale n.1/2005.

Sono individuati gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica con il Regolamento Urbanistico o con i piani complessi di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal Piano Strutturale.

2. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il Regolamento Urbanistico, o il piano complesso di intervento, individuano specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;

b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il Regolamento Urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;

- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento Urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

3. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 2.

ART. 79 – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ENERGIA

1. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 39/2005 il Piano Strutturale recepisce le prescrizioni e gli indirizzi del Piano di Indirizzo Energetico Regionale (P.I.E.R.), approvato con D.C.R. 08/07/2008 n.47.

2. Coerentemente con le prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione di quanto potranno prevedere P.I.T. e P.T.C.P. in materia, il Regolamento Urbanistico provvederà ad individuare le parti di territorio adatte alla corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e a disciplinare l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e di impianti alimentati da biomasse.