

Comune di Sovicille

Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ottobre
2011

testo coordinato
con la variante di adeguamento al PAERP
approvata con D.C.C. n. 66 del 21/11/2012

variante contestuale al
Piano Operativo
ottobre 2017

(testo emendato nella seduta del
Consiglio Comunale del 24/07/2018)

Sindaco:
Giuseppe Gugliotti

Responsabile del Procedimento:
Rossana Pallini

Garante dell'informazione e della partecipazione:
Marco Ciancaglini

Progetto:
Roberto Vezzosi (capogruppo)
Stefania Rizzotti, ldp studio
Giulio Romano
Monica Coletta, con Bianca Borri, per gli aspetti agronomici e paesaggistici
Alberto Tomei, con Nicolò Mantovani, per le indagini geologico-tecniche e sismiche
Claudio Lombardi, per gli studi idraulici
Luca Gentili, con ldp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale
Franco Rocchi, con Ambiente s.c., per la Valutazione Ambientale Strategica

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1: Finalità e caratteristiche del piano strutturale
- Articolo 2: Elaborati del Piano Strutturale
- Articolo 3: Attuazione del Piano e modalità di intervento
- Articolo 4: Salvaguardie

TITOLO II: STATUTO DEL TERRITORIO

CAPITOLO I: Definizioni

- Articolo 5: Articolazione del territorio comunale
- Articolo 6: Invarianti strutturali

CAPITOLO II: Obiettivi, criteri e disciplina delle invarianti. Valorizzazione e tutela del paesaggio e dei beni culturali

- Articolo 7: L'acqua e il suo paesaggio
- Articolo 8: Il paesaggio naturale e rurale
 - A) Il paesaggio rurale della pianura storica
 - B) Il paesaggio della Montagnola, della Val di Merse e dei poggi orientali
- Articolo 9: L'insediamento
 - A) I centri storici del sistema urbano provinciale, gli aggregati, i beni storico-architettonici, le chiese, le pievi, le rocche, le torri, i castelli, le ville con i giardini e parchi, con le loro aree di pertinenza come individuate nel PTC della Provincia di Siena
 - B) L'edilizia rurale di tipologia tradizionale e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli di tipologia storica.
 - C) La viabilità storica, poderale di pianura e quella nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali, anche da utilizzare come rete ciclabile

CAPITOLO III: Tutela delle risorse ambientali

- Articolo 10: Disciplina delle problematiche geologiche, idrauliche e sismiche
- Articolo 11: La tutela delle acque
- Articolo 12: La tutela dell'aria
- Articolo 13: La tutela del suolo e del sottosuolo
- Articolo 13bis: Tutela archeologica
- Articolo 14: La tutela delle risorse naturalistiche
- Articolo 15: Il risparmio energetico
- Articolo 16: La tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Articolo 17: La gestione dei rifiuti
- Articolo 18: Disposizioni relative al sistema produttivo

TITOLO III: STRATEGIA DELLO SVILUPPO

CAPITOLO I Sistema territoriale

Articolo 19: Infrastrutture per la mobilità

Articolo 20: Il dimensionamento del piano

Articolo 21: Il limite urbano / limite dell'UTOE

Articolo 22: Caratteristiche delle aree di nuovo impianto urbano

Articolo 23: I borghi e i nuclei storici

Articolo 24: Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio

Articolo 25: Cave e aree di degrado geofisico

CAPITOLO II: Sistemi territoriali / Unità di paesaggio

Subsistema A Montagnola

Articolo 26: Il SIR della Montagnola, Le aree agricole e le aree boscate

Articolo 27: UTOE 1 Sovicille capoluogo

Subsistema B Pianura storica

Articolo 28: Le aree agricole di pianura

Articolo 29: UTOE 2 Rosia

Articolo 30: UTOE 3 Torri / Bellaria

Articolo 31: UTOE 4 Volte Basse

Articolo 32: UTOE 5 Pian dei Mori

Articolo 33: UTOE 6 La Macchia

Articolo 34: UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano

Subsistema C Poggi orientali

Articolo 35: Le aree agricole di collina

Articolo 36: UTOE 8: San Rocco a Pilli

Articolo 37: UTOE 9 Carpineto

Articolo 38: UTOE 10 Bagnaia

Subsistema D Subsistema D Val di Merse

Articolo 39: Il SIR dell'Alta Val di Merse. Le aree agricole e le aree boscate

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Finalità e caratteristiche del piano strutturale

Il Piano Strutturale è lo strumento che pianifica il territorio di Sovicille come spazio qualificato della città capoluogo e riporta al centro dell'attenzione il controllo della trasformazione d'uso dei suoli.

Fornisce le indicazioni strategiche per il suo governo con i seguenti obiettivi generali:

- la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico con interventi di manutenzione, di ripristino dei caratteri naturali, di promozione delle qualità esistenti;
- la salvaguardia e la promozione dell'identità culturale del territorio e della comunità, da garantire con lo sviluppo delle conoscenze, con la conservazione delle strutture storiche territoriali e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia;
- l'uso razionale del patrimonio insediativo e delle strutture produttive per la promozione e l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale;
- la corretta distribuzione delle funzioni, per assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra spazi aperti, attrezzature e insediamenti e armonizzare i ritmi e i modi della vita quotidiana nei diversi cicli della vita sociale.

Il Piano Strutturale è redatto secondo le modalità indicate dall'articolo 53 della L.R. 1/05 e nel rispetto della L. 1150/42. Si applica all'intero territorio comunale ed è coerente con gli atti di programmazione e pianificazione provinciale e regionale ed è conforme agli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e del Piano di Coordinamento della Provincia di Siena.

Le norme contenute nei rimandi agli articoli del PTC e del PIT, si intendono comunque quelle coerenti con il PTC vigente o con il PIT vigente.

Contiene lo Statuto del territorio, con il quale si definisce il perimetro dei subsistemi, le invarianti strutturali, i principi del governo del territorio, i criteri per l'uso e la tutela delle risorse essenziali.

Contiene la Strategia dello sviluppo, che individua le Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), gli obiettivi e gli indirizzi per il Piano Operativo, le dimensioni massime sostenibili per insediamenti e servizi previsti per le singole Unità territoriali organiche elementari, la disciplina del territorio rurale ed aperto.

Contiene gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali e la Relazione d'incidenza relativa alle aree classificate come SIC/SIR: forniscono un punto di riferimento a partire dal quale non produrre peggioramenti per l'ambiente e gli indirizzi per le valutazioni ambientali che più specificatamente saranno contenute nel Piano Operativo.

Le indagini geologiche ed idrogeologiche, parte del piano, individuano i gradi di pericolosità relativi all'uso e alle trasformazioni del territorio, secondo quanto prescritto

dalla normativa e dalle istruzioni tecniche della Regione Toscana e della Provincia di Siena.

Articolo 2

Elaborati del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto:

- Norme tecniche d'attuazione
- Tav 1pM - Quadro generale delle previsioni, scala 1/20.000
- Relazione di sintesi
- Studio e valutazione d'incidenza

- Studio geologico tecnico del territorio comunale:
 - Tavv. 1a/b/c - Carta geologica, litotecnica e della permeabilità, scala 1:10.000
 - Tav. 1bis sezioni geologiche
 - Tavv. 2a/b/c - Carta geomorfologica, scala 1:10.000
 - Tavv. 3a/b/c - Carta delle pendenze - scala 1:10.000
 - Tavv. 4a/b/c - Carta della vulnerabilità integrata (adeguamento febbraio 2009), scala 1:10.000
 - Tavv. 5a/b/c - Carta della pericolosità sismica, scala 1:5.000 (aggiornamento DPGR 53/R/2011)
 - Tavv. 6a/b/c - Carta della stabilità potenziale dei versanti, scala 1:10.000
 - Tavv. 7a/b/c - Carta della Pericolosità geologica e adeguamento al PAI Ombrone e Arno, scala 1:10.000 (aggiornamento DPGR 53/R/2011)
 - Tavv. 8a/b/c - Carta della pericolosità idraulica e adeguamento al PGRA Ombrone e Arno, scala 1:10.000 (aggiornamento DPGR 53/R/2011)
 - Tavv. 9a/b/c - Carta del Piano Gestione Rischio Alluvioni-PGRA, scala 1:10.000
 - Relazione tecnica generale (2006)
 - Relazione tecnica generale (integrazioni 2009)
 - Relazione tecnica (aggiornamento DPGR 53/R/2011)
 - Allegato 1 - dati di base (aggiornamento DPGR 53/R/2011)
 - Allegato 2 - Relazione vulnerabilità acquiferi a stralcio SMAS
- Studio di Microzonazione Sismica di livello 1, scala 1:5.000:
 - Carta geologico-tecnica GT01 (Sovicille, Pian dei Mori)
 - Carta geologico-tecnica GT02 (San Rocco a Pilli)
 - Carta geologico-tecnica GT03 (Rosia, Stigliano, Brenna, Orgia)
 - Carta delle sezioni geologico-tecniche (GT04)
 - Carta delle indagini IN01 (Sovicille, Pian dei Mori)
 - Carta delle indagini IN02 (San Rocco a Pilli)
 - Carta delle indagini IN03 (Rosia, Stigliano, Brenna, Orgia)
 - Carta delle frequenze FR01 (Sovicille, Pian dei Mori)
 - Carta delle frequenze FR02 (San Rocco a Pilli)
 - Carta delle frequenze FR03 (Rosia, Stigliano, Brenna, Orgia)
 - Carta delle MOPS MP01 (Sovicille, Pian dei Mori)
 - Carta delle MOPS MP02 (San Rocco a Pilli)

Carta delle MOPS MP03 (Rosia, Stigliano, Brenna, Orgia)

Relazione tecnica

- Studio idrologico e idraulico dei torrenti Rosia, Arnano, Rigo, Serpenna, Busso, Mulinello:

d.01 - Relazione tecnica degli studi idrologici

d.02 - Relazione tecnica degli studi idraulici

d.03.1 - Allegati di calcolo delle verifiche idrauliche - zona Pian dei Mori

d.03.2 - Allegati di calcolo delle verifiche idrauliche - zona Rosia

Tav. 01.1 - Corografia di individuazione dei bacini e dei sottobacini idrografici - Torrente Rigo e Fossi Serpenna, Arnano, delle Macchie e di Canale in località Pian dei Mori, scala 1:15.000

Tav. 01.2 - Corografia di individuazione dei bacini e dei sottobacini idrografici - Torrente Rosia e Fossi Mulinello, del Busso del Doccino e Canale in località Rosia e Bellaria, scala 1:15.000

Tav. 02.1 - Planimetria di individuazione delle sezioni idrauliche di verifica, delle aree di potenziale esondazione e dei punti di immissione degli idrogrammi di piena - Torrente Rigo e Fossi Serpenna, Arnano, delle Macchie e di Canale, scala 1:4.000

Tav. 02.2 - Planimetria di individuazione delle sezioni idrauliche di verifica, delle aree di potenziale esondazione e dei punti di immissione degli idrogrammi di piena - Torrente Rosia e Fossi Mulinello, del Busso del Doccino e Canale, scala 1:4.000

Tav. 03.1 - Planimetria di individuazione delle aree allagabili per TR 30 e 200 anni - Torrente Rigo e Fossi Serpenna, Arnano, delle Macchie e di Canale, scala 1:4.000

Tav. 03.2 - Planimetria di individuazione delle aree allagabili per TR 30 e 200 anni - Torrente Rigo e Fossi Serpenna, Arnano, delle Macchie e di Canale in località Pian dei Mori. Particolare area località Pian dei Mori, scala 1:2.000

Tav. 04.1 - Planimetria di individuazione delle aree allagabili per TR 30 e 200 anni - Torrente Rosia e Fossi Mulinello, del Busso del Doccino e Canale in località Rosia e Bellaria, scala 1:4.000

Tav. 04.2 - Planimetria di individuazione delle aree allagabili per TR 30 e 200 anni - Torrente Rosia e Fossi Mulinello, del Busso del Doccino e Canale in località Rosia e Bellaria. Particolare area località Rosia, scala 1:2.000

Tav. 04.3 - Planimetria di individuazione delle aree allagabili per TR 30 e 200 anni - Torrente Rosia e Fossi Mulinello, del Busso del Doccino e Canale in località Rosia e Bellaria. Particolare area località Bellaria, scala 1:2.000

Quadro conoscitivo

Relazione, Atlante cartografico

Tav 1 – Il catasto leopoldino

Tav 2 – Il territorio a fine ottocento

Tav 3 – Il territorio a fine novecento

Tav 4 – I vincoli ambientali **abrogata** (con l'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico per l'individuazione dei beni paesaggistici si deve fare riferimento alla ricognizione ed alle disposizioni dello stesso PIT/PPR)

Tav 5 – Le aree e gli edifici vincolati

Tav 5bis – Valutazione del rischio archeologico

Tav 6 – Le acque

- Tav 7 – Le cave (aggiornata alla variante di adeguamento al PAERP approvata con D.C.C. n. 66 del 21/11/2012)
- Tav 8 – Le reti tecnologiche
- Tav 9a – La viabilità
- Tav 9b – La viabilità di interesse paesaggistico
- Tav 10 – Gli insediamenti di interesse storico e paesaggistico
- Tav 11a – Il sistema degli insediamenti
- Tav 11b – Il sistema degli insediamenti
- Tav 11c – Il sistema degli insediamenti
- Tav 12a – L'uso del suolo
- Tav 12b – L'uso del suolo
- Tav 12c – L'uso del suolo
- Tav 13a – Le tessiture agrarie
- Tav 13b – Le tessiture agrarie
- Tav 13c – Le tessiture agrarie
- Tav 14 – Gli spazi pubblici, Sovicille
- Tav 15 – Gli spazi pubblici, Rosia
- Tav 16 – Gli spazi pubblici, San Rocco a Pilli
- Tav 17 – Gli spazi pubblici, Ancaiano, Tegoia, Volte Basse, Carpineto
- Tav 18 – Gli spazi pubblici, Torri, Stigliano, Brenna, Orgia
- Tav 19 – L'attuazione del PRG, Sovicille
- Tav 20 – L'attuazione del PRG, Rosia
- Tav 21 – L'attuazione del PRG, San Rocco a Pilli
- Tav 22 – L'attuazione del PRG, Ancaiano, Tegoia, Volte Basse, Carpineto
- Tav 23 – L'attuazione del PRG, Torri, Stigliano, Brenna, Orgia
- Tav 24 – L'attuazione del PRG, Aree produttive
- Tav 25 – Atlante delle permanenze e delle trasformazioni – Invarianti strutturali elementi cardine dell'identità dei luoghi
- Tav 26 – Sintesi tematica delle invarianti. Elementi del paesaggio naturale e rurale
- Tav 27 – Sintesi tematica delle invarianti. Gli insediamenti: confronto fra assetto storico e attuale
- Tav 28 – Valutazioni e progetto: UTOE 1 Sovicille
- Tav 29 – Valutazioni e progetto: UTOE 2 Rosia e UTOE 3 Torri/Bellaria
- Tav 30 – Valutazioni e progetto: UTOE 4 Volte Basse, UTOE 5 Pian dei Mori e UTOE 6 La Macchia
- Tav 31 – Valutazioni e progetto: UTOE 8 San Rocco a Pilli, UTOE 9 Carpineto
- Tav 32 - Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, scala 1/25.000.

Articolo 3

Attuazione del Piano e modalità di intervento

Il Piano Strutturale è uno strumento della pianificazione territoriale che si attua in vari modi:

- con gli strumenti della pianificazione urbanistica e in particolare con il Piano Operativo e con Piani di settore;

- con la prassi amministrativa ordinaria d'organizzazione e gestione del territorio: è il riferimento primario dell'azione dei vari uffici comunali, degli enti e delle aziende che svolgono un ruolo di gestione e tutela del territorio e delle risorse ambientali e naturali;
- con regimi differenziati di tassazione (ICI, Tarsu, e altro) o forme di finanziamento degli interventi privati, in relazione a prestazioni richieste nei diversi subsistemi territoriali.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, o altro incaricato, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.

In particolare valuta, in accordo con l'amministrazione, l'opportunità della redazione del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari, di cui all'articolo 3, comma 2 della L.R. 38/98.

Annualmente, di norma in concomitanza con il bilancio di previsione, elabora un rapporto nel quale:

- illustra le modalità d'attuazione del Piano Strutturale, l'andamento delle risorse ambientali, lo stato del dimensionamento e le sinergie con il bilancio comunale;
- cura l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e dello stato dell'ambiente alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- verifica il coordinamento fra il Piano strutturale e gli altri atti di governo con i piani e programmi di settore. In particolare cura che tali piani siano costruiti sulla base degli obiettivi e dei parametri contenuti nel Piano strutturale, nel PTC e nel PIT; siano organizzati secondo l'articolazione territoriale (subsistemi, UTOE) prevista nel Piano strutturale; siano coerenti con le norme relative alle invarianti strutturali e alla tutela delle risorse (vedi successivi articoli 7, 8 e 9), indicando le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente e gli effetti indotti sulle risorse essenziali;
- verifica l'azione degli enti e delle aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio, tenendo conto delle indicazioni del punto precedente.

Articolo 4 Salvaguardie

Dalla data di esecutività della delibera di adozione della Variante al Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R. 1/2005, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 53, comma 2, lett. h) della L.R. 1/2005: il Comune pertanto sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, sulle richieste di permesso di costruire oppure di attestazione di conformità in sanatoria e sui Piani Attuativi e non sono ammessi interventi soggetti a SCIA quando siano in contrasto le parti aventi carattere prescrittivo del Titolo II Statuto del territorio delle presenti norme ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 1/2005.

Fino all'adozione del Piano Operativo l'edificazione di lotti liberi residui eventualmente ammessa dal PRG dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario massimo di 0,6 mc/mq, rapporto di copertura massimo del 15% e l'altezza massima di due piani fuori terra, nell'UTOE di Carpineto;

- indice fondiario massimo di 1,2 mc/mq, rapporto di copertura massimo del 30% e l'altezza massima di due piani fuori terra, nelle altre UTOE.

Sono fatti salvi le previsioni dello strumento urbanistico vigente non in contrasto con quanto sopra ed i piani attuativi approvati e, ove sia prevista la sottoscrizione di convenzione (o atto d'obbligo), convenzionati alla data di adozione della Variante al Piano Strutturale. Eventuali varianti a tali piani attuativi, qualora le volumetrie interessate dai piani attuativi siano superiori a 500 mc., sono invece subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del Piano Strutturale.

Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia gli interventi con permessi di costruire già rilasciati e con SCIA per le quali sia intervenuta l'efficacia alla data di adozione della Variante al Piano Strutturale.

Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme di tutela delle risorse ambientali (Capitolo III):

- a. gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, nel rispetto di quanto contenuto nello Statuto dei luoghi;
- b. gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- c. gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- d. gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche, nel rispetto delle prescrizioni dello Statuto del territorio.

TITOLO II STATUTO DEL TERRITORIO

CAPITOLO I Definizioni

Articolo 5 Articolazione del territorio comunale e definizioni

Seguendo le classificazioni del PIT regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, il territorio di Sovicille è compreso nel sistema territoriale della Toscana interna, nel sistema territoriale locale della Val di Merse, cerniera fra il capoluogo e l'area senese e i comuni della Comunità montana della Val di Merse, nel Sistema metropolitano dell'area senese (Smas).

È diviso in quattro sub-sistemi territoriali, individuati sulla base delle indagini storico-cartografiche, dei caratteri ambientali e paesaggistici, corrispondenti alle unità di paesaggio articolate nel rispetto del PTC della Provincia di Siena:

- Subsistema A: Montagnola
- Subsistema B: Pianura storica
- Subsistema C: Poggi orientali
- Subsistema D: Val di Merse

I subsistemi formano l'ossatura del piano e, all'interno di essi, sono individuate le invarianti strutturali e le UTOE che comprendono le aree urbanizzate o urbanizzabili. Per ognuna di esse il Piano Strutturale precisa gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali.

L'articolazione complessiva del territorio comunale è quindi la seguente:

- Sistema territoriale della Toscana interna, sistema territoriale locale della Val di Merse, Smas
- Subsistema territoriale / unità di paesaggio
 - A) Montagnola
 - *UTOE 1 Sovicille*
 - B) Pianura storica
 - *UTOE 2 Rosia*
 - *UTOE 3 Torri / Bellaria*
 - *UTOE 4 Volte Basse*
 - *UTOE 5 Pian dei Mori*
 - *UTOE 6 La Macchia*
 - *UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano*
 - C) Poggi orientali
 - *UTOE 8 San Rocco a Pilli*
 - *UTOE 9 Carpineto*
 - *UTOE 10 Bagnaia*
 - D) Val di Merse

Articolo 6

Invarianti strutturali

Le invarianti strutturali sono elementi cardine dell'identità dei luoghi.

Sono un complesso diffuso di valori puntuali, lineari, aree, categorie di beni, risorse la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio di Sovicille.

Sono determinate sulla base delle indagini storico-territoriali ed ambientali, descritte nel Quadro conoscitivo e indicate nella tavola 25, tenendo conto delle disposizioni del PTC e delle Schede del P.I.T, di cui si assumono gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie, da approfondire espressamente nel Piano Operativo, e che sono richiamate e indicate, suddivise nelle varie componenti tipologiche, nel successivo Capitolo II, (Obiettivi, criteri e disciplina delle invarianti. Valorizzazione e tutela del paesaggio e dei beni culturali).

Inoltre, in relazione agli specifici ambiti geografici:

- per il vincolo relativo al fiume Merse determinato con D.M. 5.10.1973, si fa riferimento all'articolo 7 (L'acqua e il suo paesaggio);
- per il vincolo relativo alla Montagnola Senese determinato con D.M. 30.4.1973 e con D.M. 5.1.1976, si fa riferimento all'articolo 8.B (il paesaggio della Montagnola, della Val di Merse e dei poggi orientali); all'articolo 26 per le indicazioni di criticità, gli obiettivi e le misure di conservazione; all'articolo 27 per la tutela di Sovicille e del suo contesto paesaggistico;
- per il vincolo relativo all'Alta Val di Merse determinato con D.M. 30.4.1973 si fa riferimento all'articolo 8.B (il paesaggio della Montagnola, della Val di Merse e dei poggi orientali); all'articolo 39 per le indicazioni di criticità, gli obiettivi e le misure di conservazione
- per il vincolo relativo al tratto di strada di G.C. Grosseto-Fano determinato con D.M. 5.10.1973, si fa riferimento all'articolo 19 (infrastrutture per la mobilità).

Per ogni invariante strutturale sono specificati, nei successivi articoli, gli obiettivi di governo, gli indirizzi di tutela e di gestione dei singoli elementi.

Rappresentano anche le principali risorse agro-ambientali. Sono quindi obiettivi di governo, da raggiungere tenendo conto degli indirizzi e dei criteri per il Piano Operativo definiti nei successivi articoli 7, 8 e 9, i seguenti aspetti:

- la tutela e la valorizzazione del territorio rurale secondo la specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica, individuata tramite la lettura storico-cartografica e in relazione alla sua evoluzione recente;
- il sostegno delle colture agrarie e delle attività forestali quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale;
- la prevenzione dell'erosione del territorio rurale, anche tramite il sostegno di sistemazioni colturali tradizionali, la riduzione di rischi di esondazione e di incendio;
- l'adeguato livello di irrigazione anche con modalità alternative al prelievo sotterraneo in modo da salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti;
- la conservazione e l'incremento di un alto livello di biodiversità, come indicato negli articoli 26 e 39;

- la corretta regimazione delle acque, eventualmente con il ripristino di canali e sistemi di derivazione per il funzionamento di mulini e altri opifici.

Con la definizione delle invarianti strutturali si assicura il mantenimento dei valori costitutivi e delle caratteristiche naturalistiche e morfologiche dei luoghi e si promuove il perseguimento di obiettivi di qualità, con la definizione ed il controllo di modalità d'uso compatibili e con l'eventuale riqualificazione delle parti compromesse, ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni.

Inoltre si concorre ad assicurare l'integrazione del paesaggio nelle politiche di pianificazione territoriale ed in quelle a carattere culturale, agricolo, sociale ed economico, nonché nelle altre politiche che possono avere incidenza diretta o indiretta sul paesaggio.

La disciplina relativa all'insediamento, precisata nel successivo articolo 9, è coerente con le direttive ai fini della conservazione del patrimonio edilizio del PIT.

Le invarianti strutturali sono le seguenti:

L'acqua e il suo paesaggio

L'albero della vita: Fossi e canali della pianura storica e dei poggi orientali

- Serpenna, Rosia, Gora, del Mulinello, Luco, Luchetto, Magno, degli Acquidocci, Arnano, Rigo, delle Macchie, Tarluzzo e la loro vegetazione ripariale

Torrenti e rii della Montagnola

- L'Elsa con la sua sorgente, gli ecosistemi torrentizi e la vegetazione ripariale
- Rigo Taglio, Romitorio, Borri, Caselle Rigonfiatoio, delle Lastre e la loro vegetazione ripariale
- Specchi d'acqua

Le acque della Val di Merse

- il corso del fiume Merse, gli argini, le aree di golena
- paleoalvei, aree umide prosciugate
- la vegetazione ripariale la flora e la fauna tipiche dell'ecosistema fluviale, la qualità delle acque
- il sistema delle acque dei mulini con le opere idrauliche e i manufatti di interesse storico-culturale
-I fossi del Castellano, del Villano, del marroneto, d'Opina, del Romitorio II e la loro vegetazione ripariale

Le risorse acquifere

- l'acquedotto e le sue strutture connesse;
- l'acquifero del Luco e le risorse individuate nelle indagini geologiche e idrogeologiche e negli elaborati specifici del Quadro conoscitivo;
- le sorgenti, polle e fonti di approvvigionamento dell'acqua idropotabile.

Il paesaggio naturale e rurale

Il paesaggio rurale della pianura storica

- La maglia agraria tradizionale di pianura con i vigneti e le colture arboree tipiche, alberature isolate e in filari, le aree di interesse archeologico
- I boschi di pianura

Il paesaggio della Montagnola, della Val di Merse e dei poggi orientali

- La struttura morfologica dei rilievi, i crinali, gli elementi di interesse geologico, con particolare attenzione alle grotte dell'area carsica.
- La maglia agraria tradizionale di collina con i vigneti, oliveti e le colture arboree tipiche, muri a retta, terrazzamenti, le aree di interesse archeologico
- Le aree boscate
- Parchi storici di valore territoriale e i viali alberati

L'insediamento

- I centri urbani storici, gli aggregati e i nuclei storici
- Le chiese, le pievi, gli edifici specialistici civili, le ville e i relativi giardini, i castelli e le torri, i manufatti di valore storico-architettonico;
- L'edilizia rurale di tipologia tradizionale
- La viabilità storica, poderale di pianura e quella nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali, anche da utilizzare come rete ciclabile.

CAPITOLO II

Obiettivi, criteri e disciplina delle invariati.

Valorizzazione e tutela del paesaggio e dei beni culturali

Articolo 7

L'acqua e il suo paesaggio

L'albero della vita, fossi e canali della pianura storica e dei poggi orientali: Serpenna, Rosia, Gora, del Mulinello, Luco, Luchetto, Magno, degli Acquidocci, Arnano, Rigo, delle Macchie, Tarluzzo e la loro qualità delle acque, vegetazione, flora e fauna ripariale e degli ecosistemi acquatici;

Le acque della Val di Merse: il corso del fiume Merse, gli argini, le aree di golena; paleoalvei, aree umide prosciugate, qualità delle acque, ecosistemi fluviali e loro tipica vegetazione, flora e fauna; il sistema delle acque dei mulini con le opere idrauliche e i manufatti di interesse storico-culturale; i fossi del Castellano, del Villano, del marroneto, d'Opina, del Romitorio II e la loro vegetazione ripariale

Torrenti e rii della Montagnola: L'Elsa con la sua sorgente, gli ecosistemi del torrente e la vegetazione ripariale; Rigo Taglio, Romitorio, Borri, Caselle Rigonfiatoio, delle Lastre e la loro vegetazione ripariale;

Le risorse acquifere: la qualità delle acque; l'acquedotto e le sue strutture connesse; l'acquifero del Luco e le risorse individuate nelle indagini geologiche e idrogeologiche e negli elaborati specifici del Quadro conoscitivo; sorgenti, polle e fonti di approvvigionamento dell'acqua idropotabile.

Dallo spartiacque della Montagnola, dai poggi orientali, tramite il sistema ramificato ad albero dei canali della pianura (l'albero della vita), l'acqua raggiunge tutta la Merse e rappresenta un motivo di unione e di identità dell'intero territorio comunale.

I corsi d'acqua hanno un valore ambientale e paesaggistico con un ruolo decisivo nella pianificazione, definendosi come riferimento degli ambienti che attraversano. Rappresentano guide per la riqualificazione degli insediamenti e per i progetti di trasformazione, hanno importanti funzioni ecologiche di tutela della biodiversità anche attraverso la loro natura di corridoi ecologici, di tutela della qualità delle acque e di difesa idrogeologica.

Per i corsi d'acqua elencati fra le invariati, individuati in cartografia e nel precedente articolo 6, si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere o ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche delle stesse, in coerenza con le disposizioni dell'art. 16 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015. Si potranno per questo definire progetti integrati per la valorizzazione ecologica, paesistica e fruitiva del sistema delle acque, per il riequilibrio ambientale e la salvaguardia dell'integrità della risorsa, coordinando le azioni dei diversi settori coinvolti (agricoltura, ambiente, turismo, cultura).

I corsi d'acqua non possono essere tombati, essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo per motivate condizioni dell'assetto idraulico.

Sono una risorsa essenziale e la pulizia degli alvei, degli argini, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione e il rinnovo della vegetazione riparia e il controllo degli emungimenti sono obiettivi primari di governo del territorio.

È vietato l'abbattimento e l'estirpazione dei boschi ripariali e in genere della vegetazione igrofila nelle aree di pertinenza fluviale, fatti salvi il taglio culturale ed il taglio per comprovate ragioni fitosanitarie e per ragioni di salvaguardia idrogeologica. Recependo quanto indicato dalla D.C.R. 155/1997, nella progettazione degli interventi lungo i corsi d'acqua dovrà assumersi quale aspetto vincolante la conservazione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali, il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate.

La progettazione urbanistica ed edilizia, le ristrutturazioni edilizie e i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione, gli interventi di qualificazione e di sistemazione a verde. Tali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per ottenere finanziamenti o particolari regimi di tassazione.

Il fiume Merse, compreso parte nella riserva naturale provinciale Alto Merse, parte nel SIR 92 Alta Val di Merse, parte nel vincolo paesaggistico determinato con D.M. 5.10.1973, rappresenta un ambito territoriale omogeneo da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni.

Gli altri strumenti di pianificazione, in particolare il Piano Operativo, ed i progetti promossi dall'Amministrazione perseguono la tutela dei caratteri ambientali del corso d'acqua e della sua vegetazione, favorendo anche la presenza e il ripristino di aree umide, definendo strumenti per il mantenimento e la cura del territorio e valorizzando la rete delle "gore" ed il sistema dei mulini.

Inoltre essi determinano gli usi compatibili dei manufatti edilizi esistenti, le trasformazioni e le attività ammissibili, individuando quelle in contrasto con il contesto ambientale e paesaggistico secondo gli obiettivi e gli indirizzi specificati nell'ambito di valorizzazione, nel successivo articolo 39.

Sono comunque escluse nell'alveo fluviale e nelle aree golenali attività di escavazione e di estrazione di materiali litoidi che non siano in attuazione di progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica e di rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali.

Le risorse acquifere sono essenziali per il territorio e sono sottoposte a provvedimenti di tutela, nel rispetto delle leggi e dei provvedimenti regionali e provinciali.

Per garantire la conservazione e la qualità delle acque è opportuno da parte degli organismi competenti:

- il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale subordinando i principali interventi di trasformazione del territorio alla dichiarazione delle fonti e delle modalità d'approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate e

- all'adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici e d'uso corretto della risorsa;
- il controllo dell'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, prevedendo anche incentivi per l'agricoltura biologica o per modalità di produzione a basso carico inquinante;
 - la tutela delle risorse idriche destinate al consumo umano.
 - il monitoraggio della qualità delle acque (di tipo chimico-fisico e biologico) del sistema di torrenti e fossi della Piana di Rosia e del Fiume Merse.
 - il censimento di tutti gli scarichi nei corpi idrici minori e nel Fiume Merse ed una valutazione dei loro effetti cumulativi.

L'Amministrazione Comunale con gli enti o uffici preposti alla tutela delle acque, sviluppa con proposte specifiche tali indicazioni, promuovendo le forme di tutela e di valorizzazione, eventualmente collegate con il progetto di promozione turistico-ambientale del territorio.

Articolo 8

Il paesaggio naturale e rurale

A) Il paesaggio rurale della pianura storica (Pian dei Mori e Pian di Rosia, Poggiarello e Palazzaccio, seminativi della Val di Merse e della Val d'Elsa): la maglia agraria tradizionale di pianura con le sistemazioni idraulico-agrarie conservate, i vigneti e le colture arboree tipiche, le alberature isolate e in filari, i boschi di pianura.

Nella pianura si individua una trama significativa di segni storici: redole, fossetti, prode, viabilità campestre, canali, filari alberati, siepi frangivento, muretti a secco, alberi da frutta, viti, olivi, piccoli boschetti. Producono una tessitura agraria tradizionale con la quale si preservano le forme paesaggistiche tipiche e gli elementi di valore naturalistico ma anche si esercita una difesa del suolo e la tutela idrogeologica.

Le tessiture agrarie per le quali l'importanza del presidio paesaggistico e ambientale prevale sugli aspetti agricolo-produttivi sono in particolare:

- la tessitura a maglia fitta di pianura;
- i tessuti agrari del frazionamento periurbano.

Sono individuati poi i tessuti agrari a maglia larga, nei quali alle attività produttive si affiancano eventuali azioni di ripristino e di conservazione dei singoli elementi rimasti della trama tradizionale.

I singoli elementi sono individuati, tramite confronti catastali e cartografici, nella tavola 25; le tessiture agrarie sono perimetrare nella tavola 13 del Quadro conoscitivo.

Tutti i segni storici citati sono guide fondamentali per gli interventi di conservazione o di trasformazione.

La manutenzione dell'assetto poderale tradizionale con gli elementi fisici che lo definiscono (segni storici, vegetazione), l'uso dei suoli compatibile con tali aree

agricole di valenza ambientale, costituisce una finalità delle azioni di gestione territoriale.

Gli interventi di mantenimento della struttura agraria preesistente da considerare nel Piano Operativo, nel rispetto del PTC della Provincia di Siena, sono:

- la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria, boschetti e vegetazione relitta presente, favorendo indirizzi colturali più tradizionali anche con finanziamenti e particolari regimi fiscali o d'aiuti connessi con i Regolamenti comunitari;
- il miglioramento delle condizioni di naturalità mediante la messa a dimora di siepi e macchie di campo, di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale, migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali.
- l'eventuale reintroduzione di solcature fra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, nelle zone a maglia larga, da accompagnarsi agli interventi di rinaturalizzazione del punto precedente e alla conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente, come specificate al punto 1.
- la salvaguardia del contatto fra campagna e borghi storici, testimonianza di un tradizionale rapporto che, impedendo una crescita a macchia d'olio intorno al centro, contribuisce alla loro qualità e vivibilità, con il restauro degli elementi del paesaggio agrario in abbandono, l'eventuale formazione di orti per autoconsumo e quanto previsto dal PTC della Provincia di Siena.
- la promozione d'attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica prima citata, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, verificando nel Piano Operativo che con la disciplina puntuale si conservino i caratteri tipologici e architettonici e si consentano gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione compatibili e gli interventi necessari per rispondere agli obiettivi precedenti;
- la tutela e la valorizzazione degli ambiti di interesse archeologico nei quali, oltre alla rilevazione, manutenzione, messa in sicurezza e adeguata protezione delle strutture emergenti è consentita l'attività di ricerca anche con modifiche morfologiche sull'assetto dei luoghi, purché strettamente finalizzate all'attuazione di specifici progetti di scavo e sistemazione delle aree stesse previa acquisizione del necessario nulla-osta rilasciato dall'ente competente in materia, e nello specifico la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

B) Il paesaggio della Montagnola, della Val di Merse e dei poggi orientali: la struttura morfologica dei rilievi, i crinali, gli elementi di interesse geologico; la maglia agraria tradizionale di collina con i vigneti, oliveti, i pascoli e le colture arboree tipiche, muri a retta, terrazzamenti; le aree boscate; i parchi storici di valore territoriale e i viali alberati

Nella Montagnola i rilievi calcarei sono prevalentemente boscati con leccete, querceti e con castagneti nelle aree meno impervie, dove si trovano poderi, nuclei o aggregati. Con essi si integrano aree coltivate secondo un tipico disegno e una trama costituita dall'alternarsi di filari di olivi e di viti con seminativi arborati, prati e pascoli, anche con le tipiche coltivazioni a campi chiusi da muri di pietra, formando nel complesso un importante quadro paesaggistico.

I rilievi della Val di Merse, più aspri e selvaggi, oltre che dai boschi di lecci sono interessati da estesi rimboschimenti di conifere, con funzioni anche di difesa idrogeologica, e sono caratterizzati da sistemazioni agrarie di collina, oliveti terrazzati, vigneti, di particolare pregio paesaggistico.

I poggi orientali, sabbiosi e argillosi, sono prevalentemente coltivati con seminativi, anche arborati, con oliveti e vigneti e la presenza del bosco dell'ospedale di interesse paesaggistico e ambientale.

Devono essere quindi perseguiti tutti quegli interventi rivolti alla manutenzione e tutela dei boschi, della morfologia dei rilievi, delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti il paesaggio, delle alberature, siepi e macchie, delle vie e dei percorsi storici, dei manufatti di valore storico e tipologico, individuati in cartografia.

La Montagnola, compresa nel SIR 89 Montagnola senese e parte nel vincolo paesaggistico determinato con D.M. 30.4.1973 e con DM 5.1.1976, e i rilievi della Val di Merse, compresi nel SIR 92 Alta Val di Merse e parte nel vincolo paesaggistico determinato con D.M. 30.4.1973, rappresentano ambiti territoriali omogenei da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni.

Gli obiettivi di governo, da garantire ed approfondire nel Piano Operativo e nei piani di settore e le relative prescrizioni quindi sono:

-per le aree boscate esistenti (boschi a prevalenza di leccio, querceti, rimboschimenti di conifere, castagneti), la salvaguardia delle forme spontanee e di quelle coltivate, favorendo la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone nonché quelle di raccolta dei prodotti del bosco. Sono comunque promossi gli interventi di miglioramento a scopo produttivo intervenendo nelle forme di governo, con l'avviamento all'alto fusto o con il proseguimento del ceduo.

Il proseguimento del ceduo deve però risultare compatibile con la salvaguardia della sua integrità ecosistemica e il suo miglioramento ecologico.

Per gli interventi selvicolturali previsti all'interno dei Siti della Rete Natura 2000, Montagnola senese e Alta Val di Merse, deve essere realizzato apposito studio di incidenza.

Non è ammessa qualsiasi riduzione dell'estensione complessiva delle superfici boscate.

-il potenziamento della sentieristica esistente e il ripristino dei percorsi storici, individuati in cartografia sulla base dell'indagine catastale, anche con l'obiettivo della formazione di un circuito di visita collegato ad un progetto di promozione

- turistico-ambientale del territorio con l'eventuale sistemazione di spiazzi per la sosta e il ristoro, attrezzati con sedili, tavoli d'appoggio, contenitori per i rifiuti e simili elementi di servizio, in pietra, legno e altri materiali naturali;
- la riduzione del rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio, la realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento d'incendi, l'individuazione di punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale, rivolte alla canalizzazione delle acque, alla stabilità del fondo stradale, alla manutenzione straordinaria delle opere accessorie. Nelle zone boscate percorse da incendio resta la destinazione a bosco e vi è vietato il pascolo, secondo le disposizioni dei commi da 4 a 7 dell'articolo 76 della L.R. 39/2000;
 - un regime differenziato di tassazione o d'aiuti tramite finanziamenti comunitari o degli enti locali per favorire gli interventi dei privati;

Le tessiture agrarie per le quali l'importanza del presidio paesaggistico e ambientale prevale sugli aspetti agricolo-produttivi sono in particolare:

- la tessitura a maglia fitta tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo, dove la geometria dei campi e le sistemazioni idraulico agrarie sono integre o poco alterate.
- la tessitura a maglia fitta delle insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi isolati o a gruppi, con pascoli, coltivazioni a campi chiusi delimitati da muretti realizzati col materiale di risulta degli antichi dissodamenti

Sono individuati poi i tessuti agrari a maglia media di collina, nei quali alle attività produttive si affiancano eventuali azioni di ripristino e di conservazione dei singoli elementi rimasti della trama tradizionale.

I singoli elementi sono individuati, tramite confronti catastali e cartografici, nella tavola 25; le tessiture agrarie sono perimetrare nella tavola 13 del Quadro conoscitivo.

Tutti i segni storici citati sono guide fondamentali per gli interventi di conservazione o di trasformazione.

Devono essere quindi perseguiti tutti quegli interventi rivolti alla salvaguardia e tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi significativi delle tessiture agrarie e qualificanti il paesaggio quali, terrazzamenti e ciglionamenti, con le opere in pietra e idrauliche, forma dei campi, siepi, alberature, coltivazioni tradizionali, viabilità campestre, nel rispetto del PTC della Provincia di Siena.

Questo può avvenire anche favorendo indirizzi colturali più tradizionali anche con finanziamenti e particolari regimi fiscali o d'aiuti connessi con i Regolamenti comunitari e con l'elaborazione di politiche in grado di integrare diversi settori d'attività per rendere economicamente più sostenibile la manutenzione del paesaggio di collina, di fronte alla modifica socioculturale recente. Infatti i benefici della tutela sono percepiti dall'intera collettività, ma i costi sono spesso sostenuti da proprietari o produttori che, se mantengono la struttura tradizionale, non riescono a quadrare i conti e producono l'abbandono dei terreni.

Alcuni obiettivi da raggiungere sono:

- l'elaborazione di un quadro conoscitivo che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare sull'assetto idraulico, e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali (ICI, Oneri di concessione, tassa dei rifiuti o altri) o d'aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico, anche in relazione alle attività selvicolturali trattate nei punti precedenti;
- la promozione d'attività integrative del reddito collegate con un progetto di promozione turistico-ambientale, promosso dall'Amministrazione comunale attraverso il contributo professionale di esperti di settore e perseguito con una intensa attività di partecipazione della comunità con particolare riferimento alle aziende di settore, tanto da costituire un efficace strumento strategico e di approfondimento;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, sviluppando una disciplina puntuale che conservi caratteri tipologici e architettonici e consenta gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione in raccordo con il progetto di promozione turistico-ambientale, prevedendo anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per l'esposizione e vendita di prodotti tipici.

I crinali con gli eventuali affioramenti rocciosi rappresentano elementi strutturali e caratteristici del territorio e un riferimento paesaggistico diretto per la pianura.

È necessario salvaguardarne la consistenza e l'integrità morfologica e geomorfologica, consentendo solo quelle limitate azioni di trasformazione necessarie per migliorare l'assetto idrogeologico.

L'Amministrazione dovrà quindi accogliere e sviluppare con proposte specifiche tali indicazioni, in particolare promuovendo:

- la tutela della morfologia dei rilievi e dei crinali limitando gli interventi che tendono a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o reinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici;
- l'individuazione specifica, la tutela e l'inserimento nel circuito di promozione turistico-ambientale di eventuali grotte d'interesse paleontologico e di aree d'interesse archeologico e archeologico medievale. In tali aree, oltre alla rilevazione, manutenzione, messa in sicurezza e adeguata protezione delle strutture emergenti è consentita l'attività di ricerca anche con modifiche morfologiche sull'assetto dei luoghi, purché strettamente finalizzate all'attuazione di specifici progetti di scavo e sistemazione delle aree stesse previa acquisizione del necessario nulla-osta rilasciato dall'ente competente in materia, e nello specifico la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.
- l'individuazione all'interno delle aree di degrado geofisico, individuate in cartografia, degli ambiti di recupero ambientale da ottenere tramite progetti di matrice ambientali per l'eliminazione d'eventuali fenomeni di dissesto e di degrado idrogeologico per consentire attività di ricerca, studio, osservazione scientifica, attività escursionistiche.

- gli interventi tesi a garantire la protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali;

Nelle grotte è vietato l'abbandono di rifiuti di ogni tipo e qualsiasi altro materiale che possa produrre danni all'ecosistema ipogeo.

È vietata l'asportazione, fatta salva la necessità di studi e ricerche da parte degli istituti universitari e di ricerca, di concrezioni, minerali, depositi archeologici, paleontologici, fauna flora.

È vietata la modifica morfologica delle cavità quali ostruzioni degli ingressi, riempimenti, tagli, danni da esplosioni e quant'altro di simile ad esclusione di modifiche strettamente legate all'esplorazione, all'uso turistico e all'uso speleoterapico della cavità.

Articolo 9 **L'insediamento**

A) I centri storici del sistema urbano provinciale, gli aggregati, i beni storico-architettonici, le chiese, le pievi, le rocche, le torri, i castelli, le ville con i giardini e parchi, con le loro aree di pertinenza come individuate nel PTC della Provincia di Siena

I centri storici del sistema urbano provinciale sono i borghi antichi di Sovicille, Rosia e i complessi di interesse storico-architettonico che si qualificano come elementi generatori di San Rocco a Pilli.

Rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale, specifica ed originaria.

Le regole insediative, il rapporto con l'assetto agrario storico e con il contesto paesaggistico, identificato dal PTC della Provincia di Siena con il perimetro dell'area di pertinenza, devono essere conservati, valorizzati e ripristinati, ove siano intercorse alterazioni, tramite il Piano Operativo e secondo gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni precisati nei successivi articoli relativi all'UTOE 1 Sovicille, UTOE 2 Rosia e UTOE 8 San Rocco a Pilli.

Gli aggregati sono complessi di valore storico, insediamenti dalla forma compiuta e riconoscibile, con edilizia di qualità tipologica, in alcuni casi storico-architettonica, con un ruolo paesaggistico per la localizzazione dominante e aperta ai punti di vista esterni. Sono indicati in cartografia nella tavola 25 e, insieme al perimetro delle loro aree di pertinenza individuato nel PTC della Provincia di Siena, sono identificati nella tavola 10 del Quadro conoscitivo del Piano strutturale.

Sono da promuovere gli interventi che comportano il restauro, il recupero e la valorizzazione dei complessi edilizi nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, con una specifica attenzione al contesto edificato e agli spazi aperti circostanti, al loro

uso, agli elementi architettonici qualificanti, ai materiali, ai manufatti e alle tecnologie tipiche, secondo le indicazioni contenute nello specifico e successivo articolo 23.

I Beni storico-architettonici (le chiese, le pievi, le rocche, le torri, i castelli, le ville con i giardini e parchi) sono elementi, individuati in cartografia (tavola 25) in rosso e in blu, che hanno uno specifico valore storico-architettonico e svolgono un ruolo di riferimento e d'organizzazione territoriale.

Sulla base di una schedatura che aggiorni quella esistente, sono soggetti ad interventi, da precisare nel Piano Operativo, di restauro, recupero e tutela, finalizzati al mantenimento ed alla conservazione dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, nel rispetto dei criteri specificati nel successivo punto B) e degli indirizzi contenuti nel PTC, alla conservazione dei manufatti e delle sistemazioni esterne, quali giardini e parchi. Per questi ultimi sono da evitare trasformazioni che alterino i caratteri e le relazioni storicizzate o le sistemazioni collegate come viali d'accesso, filari, muri di cinta, terrazzamenti.

Il Piano Operativo riporta i perimetri delle pertinenze dei centri storici, degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuate nel PTC della Provincia di Siena e identificati nella tavola 10 del Quadro conoscitivo del Piano strutturale, con modifiche suggerite da eventuali errori materiali, aggiornamenti cartografici o precisazioni relative allo stato dei luoghi o per il passaggio di scala, e fornisce una disciplina di dettaglio nel rispetto del PTC stesso.

B) L'edilizia rurale di tipologia tradizionale e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli di tipologia storica.

Le case coloniche di tipologia tradizionale e gli edifici speciali per la produzione e lavorazione dei prodotti agricoli, individuati in cartografia (tavola 11) in rosso, rappresentano un patrimonio collettivo di valori civili e culturali, oltre che economico, che completano la memoria storica racchiudendo una sorta di codice genetico della comunità.

Il Piano Operativo verifica la schedatura degli edifici e aggiorna gli interventi ammessi, secondo i seguenti obiettivi e criteri:

- gli interventi di recupero devono essere previsti nel rispetto dei caratteri tipologici;
- per gli edifici rurali di maggiore pregio si prevedano interventi di recupero con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali. Per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate è opportuno fare ricorso alle stesse tecniche costruttive ed ai materiali utilizzati tradizionalmente. Per questi edifici si dovranno, di norma, evitare nuovi dimensionamenti delle aperture esistenti o la formazione di nuove aperture non consoni all'organizzazione complessiva delle facciate, la demolizione di elementi architettonici rilevanti, quali archi, piattabande e mandolati, la divisione delle corti comuni o l'inserimento di scale esterne, con l'eccessiva suddivisione in più unità immobiliari.

Negli interventi di recupero attenzione deve essere posta al rilievo dell'edificio in modo che siano segnalati ed evidenziati:

- gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia,

- le forme di degrado tipologico esistenti e le eventuali superfetazioni, anche consolidate con il condono edilizio (vedi ad esempio tettoie e volumi esterni precari, infissi in alluminio e plastica, tubazioni esterne, intonaci in cemento o al quarzo, rivestimenti esterni in pietra o in cotto),
- le forme di degrado fisico (vedi ad esempio l'umidità ascendente dalle murature, il deterioramento delle strutture orizzontali, la fessurazione delle strutture verticali), così da promuovere azioni di risanamento e restauro associate al riutilizzo dell'immobile.

C) La viabilità storica, poderale di pianura e quella nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali, anche da utilizzare come rete ciclabile. I tracciati di interesse paesistico europeo individuati dal PTC della Provincia di Siena.

La rete viaria minore, individuata in cartografia (tavola 25) con apposita simbologia, è costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi funzionali e agli insediamenti poderali, forma la struttura profonda del territorio.

Con la viabilità minore, per armonia ed equilibrio con il contesto circostante, si segnala il tracciato di interesse paesistico europeo individuato dal PTC della Provincia di Siena e formato dal tratto della Ss 541 fra il confine comunale e la Colonna di Montarrenti, dal tratto della Sp 73 Colonna di Montarrenti-Rosia e dal tratto della Sp 99 dal bivio di Torri al bivio della Ss 223 Grosseto-Fano, tratto della Sp 101.

Sono risorse essenziali del territorio e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti. Sono da evitare azioni che tendano a modificare o a trasformare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati e si applica quanto previsto dal PTC della Provincia di Siena.

L'allargamento eventuale delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente per il migliore inserimento paesaggistico. Le viabilità storiche sono arricchite dalle architetture e dai manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra) che devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati.

La tutela della viabilità e dei manufatti deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche alla sua valorizzazione. Pertanto, si prevedono azioni non solo di manutenzione con l'uso dove necessario di tecniche costruttive e materiali tradizionali, ma anche il ripristino di sentieri e provvedimenti per la promozione a scopo turistico e ricreativo, con l'organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

Per la manutenzione, la riqualificazione e il ripristino degli elementi costitutivi, in particolare dei muri di sostegno con finitura in pietra faccia a vista, parapetti dei ponti e dei ponticelli, gabbionate, piazzole di sosta, si applica quanto previsto dal PTC della Provincia di Siena.

CAPITOLO III

Tutela delle risorse ambientali

Articolo 10

Disciplina delle problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

1. Le tavole “Carta della Pericolosità geologica e adeguamento al PAI Ombrone e Arno (Tavv. 7a/b/c)”, “Carta della pericolosità idraulica e adeguamento al PGRA Ombrone e Arno (Tavv. 8a/b/c)”, “Carta della pericolosità sismica (Tavv. 5a/b/c)” e “Carta della vulnerabilità integrata (Tavv. 4a/b/c)” contengono la valutazione, per aree omogenee, del grado di pericolosità del territorio, relativamente alle cause che la determinano, secondo quanto indicato dal DPGR n. 53/R/11, dal PIT, dal PTCP, dalla L.R. n. 21/12 e dalla normativa del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone, del PAI del Bacino Nazionale del fiume Arno e del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) di cui alla Del.C.I. n. 235/2016 per il bacino della UOM Ombrone e UOM Arno.

Tutti gli interventi di trasformazione e/o di cambio di destinazione d'uso del suolo previsti dalla strumentazione urbanistica operativa e di dettaglio saranno attuati nel rispetto della compatibilità con le condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica articolate secondo quattro classi di pericolosità.

2. Pericolosità geologica

La “Carta della Pericolosità geologica e adeguamento al PAI Ombrone e Arno” individua zone omogenee del territorio all’interno delle quali si evidenziano i fattori geologici e geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico.

Qualsiasi azione di trasformazione dei caratteri geomorfologici del suolo e del suo uso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche geologiche individuate all’interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:

- Pericolosità bassa (classe G.1): in questa classe ricadono le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture del substrato non costituiscono fattori predisponenti il verificarsi di movimenti gravitativi di massa. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi non è soggetta a particolari condizioni di fattibilità.
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi è soggetta ad eventuali approfondimenti di carattere geognostico da effettuare in relazione alla tipologia degli stessi ed al contesto geomorfologico in cui si inseriscono.
- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa 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; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi sono condizionati agli esiti delle necessarie verifiche

geologiche e indagini geognostiche da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi, in riferimento alle particolari condizioni fisiche e geomorfologiche del contesto fisico in cui si inseriscono. Tali verifiche dovranno riguardare le effettive condizioni di stabilità dell'intervento prima e dopo la sua realizzazione, oltre a dimostrare che le nuove opere non determineranno un aggravio dei processi di dissesto geomorfologico già presenti nell'area.

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza, aree interessate da estesi fenomeni di soliflusso, aree soggette a fenomeni carsici attivi. In queste aree l'eventuale previsione di nuovi interventi sarà subordinata, in sede di Piano Operativo, alla verifica dell'effettiva tipologia ed estensione dei dissesti attivi ed alla realizzazione di specifiche indagini geognostiche da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi, in riferimento alle particolari condizioni fisiche e geomorfologiche del contesto in cui si inseriscono. In ogni caso l'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione o nuova infrastrutturazione è subordinata alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza che non pregiudichino né le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né la realizzazione di interventi definitivi di stabilizzazione. A seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto tali da poter constatare l'avvenuta messa in sicurezza.

3. Pericolosità idraulica

La "Carta della pericolosità idraulica e adeguamento al PGRA Ombrone e Arno" individua zone omogenee del territorio soggette ad allagamenti per eventi di piena con diversi tempi di ritorno sulla base di uno specifico studio idrologico-idraulico che ha interessato i torrenti Rosia, Mulinello, Serpenna, Rigo ed i fossi Busso, Doccino, Canale, Arnano e Le Macchie e che costituisce anche il riferimento per le modifiche alle perimetrazioni di pericolosità del PGRA del Bacino della UOM Ombrone. All'esterno delle UTOE e delle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative la perimetrazione di pericolosità segue le notizie storiche e l'andamento morfologico del terreno rispetto ai corsi d'acqua.

Qualsiasi intervento ammesso dal Piano Operativo dovrà tenere in debita considerazione le problematiche idrauliche individuate all'interno di ciascuna area omogenea secondo la seguente classificazione:

- 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 al ciglio di sponda;
- Pericolosità idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno superiori ai 200 anni. Nelle aree esterne agli ambiti di applicazione del PGRA e nelle aree non coperte dallo studio idrologico-idraulico la pericolosità media interessa le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a due metri rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda.
- Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni. Nelle aree esterne agli ambiti di applicazione del PGRA e nelle aree non coperte dallo studio idrologico-idraulico la pericolosità elevata interessa le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono in situazione morfologica sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a due metri rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda.
- Pericolosità molto elevata (classe I.4): in questa classe sono comprese le aree interessate da allagamenti, sia dalle acque di transito che di accumulo, per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni. Nelle aree esterne agli ambiti di applicazione del PGRA e nelle aree non coperte dallo studio idrologico-idraulico la pericolosità molto elevata interessa le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono in situazione morfologica sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a due metri rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda.

Nelle aree I.4 si applicano anche le norme di cui alla L.R. n. 21/12 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" che definiscono gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione. Fatte salve le disposizioni di cui sopra, in queste aree non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

4. Pericolosità sismica

Nella "Carta della pericolosità sismica" elaborata sulla base dello studio di Microzonazione Sismica di primo livello si riporta l'articolazione delle classi di pericolosità sismica locale per i principali centri abitati del territorio comunale:

- Pericolosità sismica locale bassa (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica;
- Pericolosità sismica locale media (S.2): zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);
- Pericolosità sismica locale elevata (S.3): zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni

locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;

- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4): zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

5. Il Piano “Assetto idrogeologico” (PAI) del Bacino Regionale dell’Ombrone classifica il territorio di Sovicille secondo quattro classi di pericolosità geomorfologica all’interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.13 e 14 (rispettivamente per le aree P.F.M.E e P.F.E) delle norme di attuazione del PAI.

Le perimetrazioni riferite alla pericolosità idraulica sono state sostituite e superate dal nuovo PGRA del bacino della UOM Ombrone.

La “Carta della Pericolosità geologica e adeguamento al PAI Ombrone e Arno” costituisce anche il riferimento per le aree P.F.M.E., P.F.E. non perimetrate nel PAI, ai sensi dell’art. 16 delle norme dello stesso Piano di Bacino.

Ai fini dell'adeguamento al PAI le aree a pericolosità G.4 e G.3 sono da considerare rispettivamente aree P.F.M.E. e P.F.E. per le quali, oltre alle disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano, rispettivamente, le disposizioni degli artt. 13 e 14 del PAI.

6. Il Piano “Assetto idrogeologico” (PAI) del Bacino Nazionale del Fiume Arno classifica la porzione di territorio corrispondente a Sovicille secondo quattro classi di pericolosità geomorfologica all’interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 rispettivamente per le aree P.F.4, P.F.3 e P.F.2/P.F.1) delle norme di attuazione del PAI.

Ai fini dell'adeguamento al PAI le aree a pericolosità G.4 e G.3 sono da considerare rispettivamente aree P.F.4 e P.F.3 per le quali, oltre alle disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano, rispettivamente, le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 del PAI.

7. PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino della U.O.M Ombrone

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali di tutela per la salute umana, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) della Unit of Management Ombrone classifica il territorio di Sovicille secondo tre classi di pericolosità da alluvione all’interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 7-8 per le aree a pericolosità P3, agli artt. 9-10 per le aree a pericolosità P2 ed all'art.11 per le aree a pericolosità P1 della relativa disciplina di Piano.

Ai fini dell'adeguamento al PGRA le aree a pericolosità I.4, I.3 e I.2 sono da considerare rispettivamente aree P3, P2 e P1 per le quali, oltre alle disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano, rispettivamente, le disposizioni degli artt. 7-8, 9-10 e 11.

8. PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino della U.O.M Arno

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali di tutela per la salute umana, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) della Unit of Management Arno classifica la relativa

porzione del territorio di Sovicille secondo tre classi di pericolosità da alluvione all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 7-8 per le aree a pericolosità P3, agli artt. 9-10 per le aree a pericolosità P2 ed all'art. 11 per le aree a pericolosità P1 della relativa disciplina di Piano. Ai fini dell'adeguamento al PGRA le aree a pericolosità I.4, I.3 e I.2 sono da considerare rispettivamente aree P3, P2 e P1 per le quali, oltre alle disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano, rispettivamente, le disposizioni degli artt. 7-8, 9-10 e 11.

Articolo 11 **La tutela delle acque**

In relazione ai fabbisogni idrici, la previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi, oltre a quanto specificato nel precedente articolo 7, è subordinata al rispetto delle prescrizioni di risparmio idrico definite dalla vigente normativa regionale e nazionale e al Piano d'ambito dell'ATO per la gestione delle risorse idriche integrate, approvato con DCR 25 gennaio 2005 n°6.

Inoltre per i nuovi insediamenti, per gli interventi di sostituzione edilizia e per quelli di ristrutturazione urbanistica residenziali, commerciali, produttivi, si dovrà documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative tramite certificazione dei gestori dei servizi relativi, da acquisire prima dell'approvazione dei piani attuativi o dei permessi, e garantire l'approvvigionamento idrico di norma nella misura di 150 litri pro-capite al giorno per ogni nuovo abitante insediato e la capacità di depurazione delle acque e di piena efficienza delle reti.

Per gli approvvigionamenti a fini irrigui si fa riferimento alla specifica normativa vigente.

Il Comune, con le autorità e le aziende pubbliche o private *competenti*, dovrà promuovere:

- la razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento degli acquedotti inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite ai valori tecnicamente accettabili (non più del 20%) e di eliminare ogni problema di deficit idrico;
- la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi.
- il riciclo di acque 'interne', il riuso di acque 'esterne' (da impianti di depurazione civili e da altri impianti produttivi), il riuso consortile o limitrofo di acque 'interne' con sistema di utilizzo a cascata, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L. n° 36/94;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico nei settori industriale e agricolo, promuovendo per quest'ultimo, in particolare, la sostituzione di irrigazione ad alta intensità con impianti a bassa intensità o con irrigazione localizzata;
- il risanamento degli elementi di criticità rispetto alla risorsa idrica con particolare riferimento al rapporto con le attività estrattive nella Montagnola senese e nella

pianura alluvionale della Merse e alla eventuale presenza di scarichi non depurati nella Piana di Rosia.

In relazione al servizio depurativo e al carico inquinante si dovrà condizionare la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali al rispetto delle prescrizioni in materia di smaltimento delle acque definite dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Il Comune, con i propri uffici tecnici, con le autorità e le aziende pubbliche o private *competenti*, con i singoli cittadini, dovrà promuovere:

- il ricorso alla fitodepurazione, ove possibile, per le acque reflue di case o ville isolate, laddove non si possa e/o non sia economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura. Il ricorso alla fitodepurazione dovrà essere valorizzato anche come elemento aggiuntivo a valle del sistema tradizionale di depurazione.

In alternativa si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione), tenendo conto, nella progettazione degli stessi, della vulnerabilità idrogeologica; nel caso degli aggregati principali nel territorio rurale non serviti da pubblica fognatura la realizzazione di quest'ultima è prioritaria rispetto a qualsiasi altra opera pubblica: fino a quando l'insediamento non sia servito da fognatura dinamica, per lo smaltimento dei reflui per l'esistente dovranno essere impiegate modalità tecnologiche tali da garantire la piena tutela della falda idrica, dimostrata attraverso specifici progetti delle installazioni;

- la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, con il progressivo miglioramento dell'impermeabilità e il completamento della stessa in funzione dei nuovi interventi;
- il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali attraverso l'applicazione di interventi di manutenzione volti alla conservazione e/o al ripristino delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione, come già specificato nel precedente articolo 7.
- la realizzazione di attività di escavazione maggiormente compatibili con la tutela delle risorse idriche, anche mediante la redazione di linee guida per la coltivazione delle cave e la gestione delle discariche di cava.

In relazione alla classificazione della vulnerabilità idrogeologica riportata nella *Tavola 4 "Carta della vulnerabilità integrata (a stralcio cartografia SMAS) adeguamento febbraio 2009"* dello studio geologico del PS, all'interno delle aree classificate a vulnerabilità elevata (aree sensibili di classe 1 – vincolo elevato) ed a vulnerabilità medio-alta (aree sensibili di classe 2 – vincolo medio), ai sensi del capo A delle N.T.A. del PTC, si applicano specifiche norme di tutela degli acquiferi.

Nelle aree a vulnerabilità elevata (aree sensibili di classe 1) si dovranno adottare le seguenti misure di salvaguardia:

- è vietata la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;

- è vietata la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- sono vietate le attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, 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;
- è vietata la realizzazione di oleodotti;
- nei corpi idrici superficiali le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06;
- nei corpi idrici di cui sopra 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;
- le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA; nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.Lgs. 152/06;
- fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art. 93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori;
- negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili;
- come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, devono essere previste tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti; tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

Nelle aree classificate a vulnerabilità medio-alta (aree sensibili di classe 2 – vincolo medio) si dovranno adottare le seguenti precauzioni:

- 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;

- opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
 - o impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - o impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - o centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - o 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;
 - o tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua;
- i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno essere limitati allo stretto necessario;
- 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";
- nei corpi idrici superficiali 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. 152/06, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2;
- 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 PTC;
- 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.

Le trasformazioni che prevedono l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.

Per le UTOE nelle quali sono comprese aree sensibili di classe 1 si prende in esame l'eventuale rilocalizzazione degli interventi, da valutare nell'ambito della stesura del Piano Operativo.

Per la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano si fa riferimento ai contenuti del D.Lgs. n. 152/2006, che definisce la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto dei punti di approvvigionamento idrico, e della D.C.R. n. 343/1999 che definisce il perimetro della zona di tutela assoluta e la zona di rispetto (salvaguardia) per il campo pozzi dell'acquifero del Luco.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di

captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e limiti di legge alle destinazioni d'uso dei suoli tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività individuati dall'art.94 del D.Lgs. n.152/2006.

Articolo 12

La tutela dell'aria

Il Comune, con i propri uffici tecnici, con le autorità e le aziende pubbliche o private competenti, con il comportamento dei singoli cittadini, dovrà mantenere le concentrazioni delle sostanze inquinanti a livelli tali da non comportare rischi di superamento dei limiti e attuare le azioni necessarie al fine di preservare la migliore qualità dell'aria.

In particolare promuove, nel rispetto del PTC della Provincia di Siena:

- il controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle zone artigianali/industriali e nelle aree interessate dalla presenza di attività produttive;
- il controllo periodico della qualità dell'aria nelle aree residenziali con più intenso traffico veicolare, lungo la viabilità di supporto dei sistemi locali, strada provinciale n°73 senese aretina, negli attraversamenti di Rosia e Volte Basse e strada comunale 18, con particolare attenzione per l'attraversamento di San Rocco a Pilli; la riduzione dei flussi di traffico veicolare (potenziamento del servizio di trasporto pubblico, realizzazione di piste ciclabili, realizzazione di percorsi pedonali, di aree di sosta);
- la prioritaria valutazione e adozione di misure finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti nella definizione degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni.

Il Piano Operativo nel definire gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, verifica la coerenza delle trasformazioni con il piano di classificazione acustica comunale.

Inoltre nella verifica degli spazi pubblici, dimensiona e distribuisce le funzioni nelle varie UTOE, in modo da evitare l'inutile mobilità, anche attraverso l'adeguato sviluppo delle reti informatiche, l'organizzazione di un sistema articolato degli orari, il riordino della circolazione veicolare e del trasporto pubblico, eventualmente organizzato con una micro-rete locale con mezzi di dimensione ridotta, secondo specifici ambiti funzionali.

Articolo 13

La tutela del suolo e del sottosuolo

Sul trattamento di prodotti chimici delle superfici agricole il Comune, con le autorità e le aziende pubbliche o private competenti, con il comportamento dei singoli cittadini, promuove un'azione culturale e d'indirizzo con l'obiettivo di:

- evidenziare ed esaltare le connessioni tra agricoltura e qualità del territorio;
- favorire una gestione dei terreni agricoli con finalità ambientali, paesaggistiche e faunistiche;
- mantenere il valore del paesaggio agrario e rurale, favorendo la ricostituzione, il ripristino e la valorizzazione degli elementi tradizionali del paesaggio agrario, come specificato nel precedente articolo 8, l'adeguamento delle strutture e la sostituzione delle attrezzature finalizzate ad un minor impatto ambientale;
- stimolare una continua tendenza ad incrementare la qualità dei prodotti agricoli, introducendo, mantenendo ed implementando i metodi dell'agricoltura biologica ed integrata.

Per le aree ricadenti nei siti da bonificare indicati nel piano regionale dei siti inquinati il Piano Operativo prevede:

- il divieto d'uso dell'area diverso da quello in essere fino all'avvenuta bonifica;
- l'obbligo di eseguire l'intervento sulla base di specifici progetti redatti dal soggetto cui compete l'intervento;
- l'uso dell'area in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza rilasciato dalla Provincia di Siena.

Al fine di prevenire fenomeni franosi o erosivi nonché fenomeni esondativi, oltre all'adozione di misure volte al mantenimento in efficienza delle aree agricole e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ivi presenti, sono da attivare le seguenti misure:

- mantenimento e miglioramento del reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura, al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali, valorizzando il ruolo della vegetazione ripariale quale elemento di mitigazione delle piene e delle magre.
- rispetto delle superfici minime permeabili e incentivazione all'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati, da attuare nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- mantenimento e conservazione della stabilità delle scarpate e dei pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento, non invasive dal punto di vista paesaggistico; valorizzazione delle tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- nuovi consumi di suolo non devono comportare l'alterazione dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali dei luoghi, e comunque devono essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia.

Articolo 13 bis

Tutela archeologica

Nelle aree individuate dalla carta della valutazione del rischio archeologico del Comune di Sovicille elaborata dalla Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana e rappresentate nella Tav. 5 bis e che riporta le aree potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico, ogni intervento che comporti scavi superiori a cm 50 è soggetto al preventivo parere da parte della Soprintendenza stessa, alla quale spetta per legge (Codice dei Beni Culturali n. 42/2004) la tutela del bene.

La perimetrazione delle aree potrà essere oggetto di ulteriore approfondimento ed aggiornamento (senza comportare variante al Piano Strutturale), sempre in collaborazione con la Soprintendenza, fermo restando l'obbligo di rilascio del nulla osta per le opere sopra citate.

Articolo 14

La tutela delle risorse naturalistiche

I Siti di Importanza Regionale (SIR) e di Importanza Comunitaria (SIC), di cui alla Del.C.R. 6/2004, e le Riserve Naturali di cui alla L.R. 30/2015 costituiscono le aree di maggior valore naturalistico del territorio di Sovicille riconosciute dalla pianificazione sovracomunale.

A tali aree si unisce l'articolato sistema idrografico minore del Piano di Rosia, quale elemento di interesse naturalistico e paesaggistico reale e potenziale, e la porzione di Fiume Merse non inserita negli strumenti di cui sopra.

Per tali aree, individuate anche come invariati strutturali, il Piano Strutturale prevede l'adozione di tutte le misure necessarie ad assicurare la conservazione del valore naturalistico; le risorse naturalistiche garantiscono il mantenimento delle prestazioni ambientali e la riproduzione dei processi ecologico-naturali nel territorio, per questo il Piano Operativo dovrà perseguirne la massima tutela, tenendo conto delle diverse componenti ambientali.

La tutela della flora e della fauna è perseguita mediante la conservazione delle aree di maggiore interesse naturalistico e mediante l'applicazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia.

La presenza di una rete di elementi lineari di vegetazione arbustiva ed arborea svolge funzioni plurime in ambito ecologico, agricolo, rurale e paesaggistico. Il paesaggio agricolo del territorio comunale risulta caratterizzato da un sufficiente sviluppo di tali elementi, anche se con distribuzione discontinua e disomogenea. La conservazione e l'incremento di tale rete di elementi lineari svolgerebbe importanti e diversificate funzioni, quali:

- collegamento ecologico tra diversi sistemi naturali;
- frangivento, a protezione delle colture agrarie;
- produzione nettariana (specie mellifere) a favore dell'impollinazione entomofila delle colture arboree da frutto;
- produzione legnosa ad uso familiare;
- difesa idrogeologica;

- azione tampone e di depurazione delle acque percolanti, nel caso di elementi lineari di tipo ripariale anche con funzione di miglioramento della qualità delle acque.

Nel Piano Operativo o attraverso altri strumenti promossi dall'Amministrazione potrà essere realizzato un Progetto di Rete Ecologica Comunale, per riqualificare e ricostruire tali preziosi elementi. La creazione di siepi, filari alberati, l'ampliamento delle fasce ripariali, può essere agevolata dall'accesso a fondi comunitari (ad esempio Piano Sviluppo Rurale), fondi regionali per la gestione faunistica del territorio, da attivare presso i relativi Ambiti Territoriali di Caccia, fondi regionali per la gestione della Rete Natura 2000.

Nel Piano Operativo o in altri strumenti della pianificazione urbanistica si dovrà produrre una lista di specie di flora erbacee, arbustive ed arboree da utilizzare nel territorio comunale nell'ambito degli interventi di ingegneria naturalistica, di riqualificazione ambientale del paesaggio agricolo (filari alberati, siepi), delle fasce ripariali e dei siti degradati (ad esempio ex cave della Montagnola Senese) o per la progettazione e realizzazione del verde pubblico e privato.

Gli interventi di riqualificazione territoriale dovranno rispettare quanto indicato dalla normativa regionale relativamente all'uso di specie autoctone.

Articolo 15

Il risparmio energetico

Per i nuovi insediamenti residenziali, commerciali, produttivi, per la progettazione degli edifici e degli spazi pubblici, in attuazione della L.R. 39/2005 sul risparmio energetico, si dovranno seguire schemi progettuali con i quali si possa:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
- garantire l'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garantire schermature opportune, anche da altri edifici o strutture adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- utilizzare i venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale e climatizzazione degli edifici e degli spazi urbani (piazze, giardini ecc.);
- ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde, degli spazi aperti nei tessuti edificati, con il contenimento delle superfici di pavimentazione e dei relativi riflessi.

Per favorire la riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili il Regolamento edilizio definisce norme e incentivi per garantire che nelle nuove costruzioni e, quando possibile nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici, nelle ristrutturazioni, vengano rispettate le misure seguenti:

- l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;

- l'uso di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- la promozione della diffusione di impianti per l'uso di fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alle biomasse, alla fonte termica solare e fotovoltaica.

Il Piano Operativo, nel rispetto dello Statuto del Territorio, definisce modalità operative per ottimizzare il risparmio energetico e la produzione diffusa di energia, anche al di fuori delle aree urbanizzate ed a scopo commerciale, attraverso la realizzazione di impianti altamente tecnologici quali cogeneratori, generatori a biomasse e biogas, turbine a combustione, sistemi fotovoltaici, microgeneratori eolici e quanto la nuova ricerca potrà offrire.

Gli interventi per l'uso delle biomasse ai fini della produzione di energia devono rispettare i seguenti criteri:

- la capacità di produzione e reperimento della biomassa deve avvenire nell'ambito territoriale di competenza dell'impianto e comunque nell'ambito comunale;
- l'impianto deve essere localizzato in zona agricola nel rispetto dei requisiti delle disposizioni regionali e in modo da minimizzare le movimentazioni e l'aggravio del traffico stradale;
- l'impianto deve essere debitamente inserito nel contesto paesaggistico, anche con alberature di mascheramento.

Per gli interventi relativi all'uso della fonte solare termica e solare fotovoltaica il Piano Operativo indica norme specifiche per la tutela dei caratteri storico-tipologici degli edifici e per i criteri costruttivi da utilizzare, nel rispetto della delibera C.C n°4 del 29.1.2007.

Nella definizione degli insediamenti di nuovo impianto e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli atti di governo del territorio prevedono il rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", emanate dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta regionale del 27 settembre 2004, n. 962.

La progettazione delle nuove opere esterne di illuminazione, sia pubbliche che private, deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico, con riferimento alla L.R. 39/2005 e DGRT 962/2004.

Articolo 16

Disposizioni relative a linee ed impianti elettrici, tutela dall'inquinamento elettromagnetico e disposizioni per gli impianti di telefonia e radiocomunicazione

Gli ambiti privilegiati per la localizzazione degli elettrodotti aerei sono i corridoi nei quali sono già presenti, individuati nella tavola 8 del Quadro conoscitivo e dove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto o in parte le palificazioni esistenti. La realizzazione di nuovi elettrodotti è comunque subordinata alla contestuale eliminazione di quelli non più utilizzati.

È da evitare la collocazione di impianti di telefonia, di radiocomunicazione ed elettrodotti aerei nelle zone di particolare interesse e qualità ambientale e storico-territoriale e paesaggistica, quali:

- le aree di elevata visibilità con particolare riferimento a quelle che si affacciano sui vari crinali che digradano verso la pianura;
- le aree di pertinenza dei centri storici, degli aggregati, dei beni storico-architettonici indicate nella tavola 10 del Quadro conoscitivo;
- le aree interessate dalle emergenze del paesaggio agrario, definite come tessuti a maglia fitta nelle tavole 13a-c del Quadro conoscitivo;
- le aree boscate dove si rendano necessarie opere per l'accesso, sbancamenti e disboscamenti.

Per raggiungere gli obiettivi di qualità individuati con la L.R. 39/05, non è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali o che comportino la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, anche mediante mutamento della destinazione d'uso in manufatti esistenti, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a 3 T (microtesla).

Per le linee o gli impianti che hanno una tensione nominale d'esercizio fra 100 e 150 kV la fascia di rispetto e di riferimento è estesa fino a 80 metri per lato, dalla proiezione a terra del conduttore più esterno della linea o del perimetro dell'impianto. Per le linee e gli impianti aventi tensione nominale d'esercizio superiore a 150 kV la fascia è estesa a 120 metri.

Il Piano Operativo e gli altri piani di settore definiscono e prescrivono, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari per rendere accettabile l'impatto visivo e sulla salute umana di reti e impianti.

Articolo 17

La gestione dei rifiuti

Le previsioni di nuovi insediamenti residenziali, commerciali, produttivi e quelle di ristrutturazione degli insediamenti esistenti, devono considerare adeguatamente le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, individuando appositi spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dal piano regionale e provinciale di gestione dei rifiuti.

Il Piano Operativo potrà verificare lo stato attuale degli spazi per tali servizi, adeguarli secondo i criteri indicati nel piano provinciale, indicando gli interventi per il migliore inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, con eventuali criteri per:

- le isole ecologiche, costituite da contenitori stradali per la raccolta;
- gli idonei punti di conferimento sorvegliato per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, inerti, senza trattamenti;
- i depositi per lo stoccaggio e lo smaltimento di specifiche tipologie di rifiuti, depositi o rottamazioni, specificando le norme tecniche che minimizzino l'impatto ambientale e salvaguardino altre funzioni circostanti.

Il Comune, con i propri uffici tecnici, con le autorità e le aziende pubbliche o private

interessate, con il comportamento dei singoli cittadini, dovrà:

- incrementare la raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei);
- studiare l'ipotesi di un prelievo diretto di rifiuti urbani già selezionati dalle famiglie, con l'attribuzione di specifici codici, in grado di determinare l'apporto dei singoli e potere applicare tariffe differenziate agli utenti in relazione all'effettivo uso del servizio, sulla base di esperienze già in corso in altre realtà nazionali.

Articolo 18

Criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale e disposizioni relative al sistema produttivo

Il Comune, con gli atti di governo del territorio, i propri uffici tecnici, con le autorità competenti, con le aziende pubbliche o private, dovrà attuare le azioni di promozione e valorizzazione delle attività produttive, commerciali, direzionali e connesse all'attività turistico-ricettiva.

In attuazione della L.R. 28/2005, il Piano Operativo e gli strumenti di settore, sulla base delle sue previsioni, tengono conto dei seguenti criteri:

1) pianificazione del commercio in sede fissa. La pianificazione del commercio in sede fissa è finalizzata a:

- la rivitalizzazione della rete distributiva con incremento degli esercizi di vicinato;
- la valorizzazione dei centri storici, con particolare attenzione a quelli di Sovicille e ai centri minori, anche attraverso lo sviluppo di nuove funzioni al fine della promozione turistica e culturale del territorio (per esempio con la diffusione della vendita di stampa e periodici in esercizi non esclusivi) e con la qualificazione e la tutela delle attività commerciali di tradizione e di tipicità;
- la tutela di immobili e di aree di interesse storico e paesaggistico, fornendo così occasione e risorse per la loro qualificazione;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione verso i complessi produttivi dismessi;
- l'esclusione della previsione di grandi strutture di vendita.

Ai fini della disciplina dell'urbanistica commerciale sono da considerare:

- **esercizi commerciali di vicinato**, quelli con superficie di vendita non superiore a mq 300;
- **medie strutture di vendita**, quelle con superficie di vendita non superiore a mq 1.500.

Per le nuove strutture commerciali il Piano Operativo definisce, in aggiunta agli standard previsti nel D.M.1444/1968, le esigenze in materia di parcheggi sulla base delle vigenti disposizioni di legge.

I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi. Nel caso non sia

possibile, si possono ritrovare in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, e che siano ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Il Piano Operativo preciserà le caratteristiche costruttive dei parcheggi, per il migliore inserimento ambientale e paesaggistico, tenendo conto delle indicazioni contenute negli articoli 29 e 31 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Per i parcheggi per la sosta stanziale si rimanda al Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Per gli esercizi di vicinato in nuovi spazi commerciali, inseriti nei centri storici e in zone a traffico escluso o limitato, non si applicano i precedenti parametri per la sosta di relazione e il Piano Operativo, nel rispetto delle indicazioni per le singole UTOE, provvederà ad indicare gli altri criteri con cui reperire spazi pubblici o di uso pubblico idonei per parcheggi che favoriscano tali utenze.

2) pianificazione del commercio su aree pubbliche. La pianificazione del commercio su aree pubbliche è finalizzata a:

- la riqualificazione delle aree già destinate a tale scopo, il miglioramento dei requisiti di accessibilità e sicurezza delle stesse e la migliore qualità del servizio reso, con la verifica del sistema della sosta, da considerarsi criterio prioritario nel quadro delle attività del Piano Operativo di verifica e localizzazione degli standard urbanistici;
- la definizione di aree da destinarsi a mercatali, fiere, chioschi con spazi per eventi culturali, espositivi, anche secondo quanto eventualmente indicato per le specifiche UTOE. Nel definire tali aree si dovrà tenere conto:
 - delle esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, artistico, culturale e ambientale;
 - delle esigenze di carattere igienico-sanitario;
 - della vicinanza con poli di servizio e di attrezzature, con le quali realizzare sinergie;
 - delle dotazioni di opere di urbanizzazione primaria e dei necessari servizi pubblici.

3) pianificazione dei distributori di carburante. I distributori di carburante, localizzati nella tavola 9a del Quadro conoscitivo, possono essere confermati o modificati con l'obiettivo di perseguire l'ammodernamento del sistema distributivo, sulla base di una verifica di compatibilità.

Si considerano incompatibili gli impianti che presentano le seguenti caratteristiche:

- impianti inseriti nel tessuto residenziale, circondati da edifici residenziali su tre lati, in aree strategiche per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del tessuto e della scena urbana e per la formazione di spazi pubblici;
- impianti in area urbana privi di sede propria o con sede insufficiente per l'adeguamento agli standard di legge, producendosi interferenze con la sede stradale;
- impianti ubicati in corrispondenza o in prossimità di biforcazioni di strade;

- impianti ubicati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.

Il Piano Operativo stabilisce criteri, requisiti e caratteristiche per la localizzazione dei nuovi eventuali distributori nel rispetto dell'articolo 59 della L.R. 28/2005, scegliendo siti lungo le viabilità di nuova previsione, in particolare nei tratti di aggiramento delle aree urbane e lungo la rete di supporto dei sistemi locali, come indicato nel successivo articolo 19 e specificato nelle previsioni per le singole UTOE.

Infine può prevedere interventi per il completamento delle strutture con destinazioni commerciali, di ristoro, espositive e di servizio per i veicoli.

4) attività turistico-ricettive. Promuove e incentiva le attività turistico ricettive, nel rispetto della normativa regionale, privilegiando l'insediamento di attività compatibili con la tipicità naturalistica e storico-culturale del territorio, l'agriturismo, nel rispetto della L.R. 30/2003, e le strutture di tipo extra alberghiero, con particolare attenzione alle residenze d'epoca per le quali si favorisce la realizzazione di strutture complementari per i visitatori quali piscine, parchi, passeggii, perseguendo la promozione di forme differenziate ed integrate, in coerenza con quanto indicato dal PTC della Provincia di Siena.

Sono risultati da raggiungere con l'azione di governo del territorio e la progettazione del Piano Operativo:

- la qualificazione delle attività economiche (artigianali, produttive, commerciali, direzionali e/o connesse all'attività turistico-ricettiva) per ogni UTOE individuata;
- la prioritaria valutazione del carico urbanistico indotto dalle strutture economiche di nuova previsione, con gli effetti sulle risorse e l'eventuale integrazione degli obiettivi di qualità insediativa e ambientale per ogni UTOE individuata;
- l'individuazione di ulteriori obiettivi di qualità insediativa connessi con l'incremento degli esercizi di vicinato e delle nuove attività economiche non soggette ad autorizzazione comunale.

TITOLO III STRATEGIA DELLO SVILUPPO

CAPITOLO I Sistema territoriale

Articolo 19 Infrastrutture per la mobilità

Sono strade, nodi stradali e svincoli, fasce di rispetto, esistenti o di progetto, connessi con la programmazione e la pianificazione regionale e provinciale.

1) GERARCHIA DELLA RETE

A) Grande direttrice nazionale. La grande direttrice nazionale, elemento della rete principale di interesse regionale, è costituita dal tratto della SGC E78 Grosseto-Fano S.S. n° 223. Rappresenta l'asse che garantisce il rapido collegamento con i sistemi viari principali e il Piano Operativo recepisce le soluzioni per gli elementi di interconnessione con la viabilità locale, curando il migliore collegamento con gli svincoli e contribuendo ad attenuare gli impatti sul paesaggio e le componenti ambientali, anche in relazione al vincolo paesaggistico imposto con D.M 5.10.1973.

B) Rete di supporto dei sistemi locali. La rete di strade con la funzione di supporto dei sistemi locali, ha il ruolo di connessione tra i centri urbani e le aree con funzioni produttive, il capoluogo e la rete viaria di rango superiore. Si qualificano come strutture che hanno un ruolo funzionale e di efficienza trasportistica, ma anche di integrazione paesistico-ambientale. Per questo gli interventi devono essere realizzati con l'obiettivo di garantire la sicurezza degli utenti, la scorrevolezza con l'eventuale adeguamento dei nodi e delle interconnessioni, l'attenzione e la qualificazione paesistica dei tracciati esistenti, nel rispetto delle disposizioni del PTC della Provincia di Siena.

Questo sistema è così organizzato:

a) Volte Basse - La Macchia – Sovicille:

S.p. n° 73 Senese Aretina

S.p. n° 37 di Sovicille

b) Rosia – Bellaria

S.p. n° 73 Senese Aretina

S.p. n° 99 del Piano di Rosia

S.s. n° 541 Traversa Maremmana

c) San Rocco a Pilli

S.c. n° 18 Via Grossetana

d) Raccordo tra i sistemi locali

S.p. n° 105 di Ampugnano

S.p. n° 52 della Montagnola

C) Rete minore territoriale e rete ciclabile. Il sistema è poi completato dalla rete minore di connessione tra i centri sparsi e i percorsi del territorio aperto e del sistema naturale, che rappresenta la rete capillare delle relazioni e che svolge sia le funzioni di collegamento che quelle di componente della qualità paesaggistica dei luoghi.

A seconda delle diverse funzioni e dei propri caratteri fisici, è individuata nella tavola 9a (Viabilità di connessione con i centri sparsi, Principali percorsi del territorio aperto), nella tavola 9b (Strade di valore paesaggistico), nella tavola 25 (Viabilità storica principale e secondaria) del Quadro conoscitivo.

È parte delle invarianti strutturali e ad essa ci si riferisce con quanto previsto nel precedente articolo 9C.

Questi percorsi costituiscono la base della rete ciclabile da attrezzare in attuazione del progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio indicato nel successivo articolo 24 e come alternativa alla mobilità, nei limiti dettati dalle condizioni morfologiche e dai tempi di spostamento.

2) OBIETTIVI GENERALI DI SISTEMA TERRITORIALE

Gli obiettivi, per il sistema infrastrutturale, da raggiungere tramite l'azione di governo, in rapporto con enti e uffici competenti per la gestione, la manutenzione e la progettazione delle strade, quali Provincia, Unione dei Comuni della Val di Merse e uffici del PRUST, e con il Piano Operativo sono:

- l'adeguamento e il miglioramento dell'esistente, aumentandone l'effetto di rete organica con una chiara gerarchia funzionale, capace di rispondere alle molteplici domande di mobilità presenti sul territorio, soprattutto in relazione ai programmi di potenziamento delle aree produttive;
- il completamento della rete, adeguandola alle nuove funzioni che si collocano nel territorio
- il miglioramento della qualità del rapporto fra strada e residenza, decongestionando i centri urbani maggiori, soprattutto quelli cresciuti con tipologia di borgo lungostrada, con la creazione di un efficace effetto di rete, tramite un completamento funzionale della struttura viaria, da definirsi in sede di progettazione attuativa.

3) INTERVENTI PRIORITARI, CRITERI E PRESCRIZIONI

Sono prioritari i seguenti interventi, da approfondire e progettare nel Piano Operativo.

a) Strada provinciale 73: sono da studiare gli interventi di fluidificazione della Sp 73 con rettifiche generali, tali da semplificare lo scorrimento del traffico veicolare e dei mezzi pesanti, realizzando in particolare un nuovo tracciato che svincoli la strettoia delle Volte Basse, liberando l'area urbana dal traffico di attraversamento.

Tale soluzione è progettata in accordo con il Comune di Siena, la Provincia di Siena e l'Unione dei comuni della Val di Merse e con le previsioni dell'UTOE 11 di tale comune, per cui è prevista un'azione di copianificazione da svolgere nei rispettivi Regolamenti urbanistici;

b) Strada provinciale 99, sono da progettare i seguenti interventi:

- potenziamento del raccordo fra la SGC Grosseto-Fano con la Sp 99;
- adeguamento delle caratteristiche geometriche della stessa provinciale 99 con la rettifica dei tratti troppo vicini a nuclei residenziali;
- definizione del nodo di Rosia con la realizzazione di un nuovo tratto viario che svincoli l'attraversamento dell'area urbana.

A tale proposito sono individuate in cartografia fasce di rispetto che dovranno contenere le nuove viabilità e, in attesa del progetto definitivo, non sono

consentiti tutti gli interventi che pregiudichino tale possibilità. In cartografia è individuata anche la fascia all'interno della quale potrà indicativamente essere previsto un eventuale nuovo tratto stradale che completi il raccordo diretto con l'aeroporto e il collegamento con la Sp 73, nel rispetto delle invarianti strutturali identificate nella tavola 25 del Quadro conoscitivo; in tale caso non sono disposte misure di salvaguardia.

c) Viabilità urbane: si progetta la realizzazione di viabilità urbane e locali per limitare il transito dell'area urbana di San Rocco a Pilli, di Rosia e Sovicille, secondo le indicazioni contenute negli articoli relativi alle singole UTOE, anche in relazione alle fasce di rispetto individuate nella tavola 1P. La previsione di tali viabilità nel Piano Operativo non comporta quindi variante al Piano strutturale

d) Nodi problematici: si verificano i principali nodi, indicati in cartografia nella tavola 9a del Quadro conoscitivo, con l'individuazione di soluzioni tali da favorire incroci scorrevoli e soluzioni alle varie tematiche che si propongono;

e) Trasformazioni edilizie: si controllano le trasformazioni edilizie lungo le strade che fanno parte della rete di supporto dei sistemi locali, indicate nel precedente punto 1A, per garantire la loro efficienza trasportistica tramite:

- la limitazione dell'ulteriore crescita del tessuto edilizio, in modo da garantire la scorrevolezza e le proprie funzioni nella rete gerarchica, anche mediante il trasferimento delle attività che producono eccessiva congestione e un continuo movimento di mezzi pesanti;
- la realizzazione di spazi a parcheggio e di corsie laterali che garantiscano la sosta temporanea senza intralci. Tale indicazione costituisce un criterio prioritario per la localizzazione di spazi pubblici, come indicati negli articoli relativi alle UTOE;
- il controllo degli accessi, senza ulteriori immissioni dirette da nuove strade o complessi privati;

4) OBIETTIVI SPECIFICI NEI SUB SISTEMI TERRITORIALI

Sono inoltre obiettivi per la mobilità, da raggiungere con l'azione di governo:

- il miglioramento del sistema di trasporto pubblico, eventualmente integrato con una micro-rete locale realizzata con mezzi di dimensione ridotta, partendo dall'esperienza degli scuola-bus, secondo specifici ambiti funzionali individuati nei vari sub-sistemi territoriali, anche con l'apporto di nuovi soggetti privati;
- l'organizzazione d'attrezzature connesse e di altri interventi che favoriscano l'alleggerimento dei volumi di traffico, la mobilità pedonale e ciclabile e la qualità ambientale anche con la riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico, nel rispetto del precedente articolo 12;
- la verifica e il riordino della sosta con un miglioramento degli spazi esistenti, da considerarsi come un criterio prioritario per la localizzazione di spazi pubblici;
- la definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta d'autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti, in accordo con quanto previsto nel precedente articolo 17, delle eventuali aree di servizio;
- l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale d'itinerari guidati, realizzati lungo la viabilità indicata nella tavola 9a, 9b e 25, per la conoscenza delle

emergenze storico-ambientali, tenendo conto delle misure e dei criteri previsti dal PTC della Provincia di Siena;

- l'aumento della cura ambientale con nuove alberature e la riduzione di rilevati e opere d'arte, favorendo la possibilità per la fauna selvatica di attraversare le barriere infrastrutturali, l'utilizzo di materiali propri e non contrastanti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, nel rispetto dei criteri generali per gli interventi stabiliti dal PTC della Provincia di Siena, con il rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio, con il divieto di bitumare le banchine non asfaltate e quant'altro si ritenga necessario per un buon inserimento paesaggistico.

Articolo 20

Il dimensionamento del piano

Il dimensionamento del piano è basato sulla definizione di superficie utile lorda. Per gli interventi residenziali si traduce il parametro anche in metro cubo v.p.p. ($mc = sul \times 3$), utile per la definizione della popolazione insediabile (1 abitante ogni 100 mc edificabili) su cui è stato valutato lo stato attuale degli spazi pubblici e le eventuali esigenze di programmazione per le ulteriori dotazioni. Se riferito ad alloggi si intende 1 alloggio=330 metri cubi. Se riferito a strutture turistico ricettive si intende 1 posto letto =mq 35 (118.8 mc).

Per gli interventi industriali-artigianali si traduce il parametro anche in metro cubo v.p.p. $mc = sul \times 4$.

Per gli interventi direzionali si traduce il parametro anche in metro cubo v.p.p. $mc = sul \times 3$.

Il dimensionamento complessivo è formato dalle quantità edificatorie attribuite alle aree appartenenti UTOE - che costituiscono il territorio urbanizzato - e dalle quantità edificatorie attribuite ai borghi e nuclei storici ed alle altre aree esterne alle UTOE - che costituiscono il territorio rurale -, con riferimento alle differenti destinazioni d'uso, con le seguenti precisazioni:

- le quantità edificatorie per la destinazione ad attività commerciali corrispondenti ad esercizi di vicinato sono comprese nel dimensionamento della funzione residenziale;
- le quantità edificatorie per la destinazione ad attività commerciali all'ingrosso e depositi sono comprese nel dimensionamento della funzione produttiva;
- nelle aree esterne alle UTOE, nel caso di cambio di destinazione d'uso agricola, le quantità edificatorie per destinazioni ad artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e con le abitazioni ed artigianato tradizionale (antichi mestieri) sono comprese nel dimensionamento della funzione residenziale, in analogia alle attività commerciali corrispondenti ad esercizi di vicinato;
- nelle aree esterne alle UTOE, nel caso di ristrutturazione urbanistica o di cambio di destinazione d'uso agricola, è ammesso il trasferimento delle quantità previste tra direzionale e servizi e turistico ricettivo in percentuale non superiore al 30% della quantità stabilita per la funzione di destinazione del trasferimento;

- nelle aree esterne alle UTOE, il riuso di abitazioni rurali per residenza non agricola non è considerato cambio di destinazione d'uso ai fini del dimensionamento.

Per i due ambiti il dimensionamento è articolato nelle principali categorie di intervento ammesse, secondo la seguente tabella riassuntiva, che individua anche le quote derivanti dalla conferma delle previsioni del PRG e le nuove quote introdotte dal Piano Strutturale:

dimensionamento mq SUL		RESIDENZIALE e comm. vicinato		COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso	
		nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG
UTOE totale	Nuove aree	10.800	2.945	0	0	0	0	0	5.350	142.000	78.651
	Completamento	13.750	5.350	1.500	3.000	3.800	8.400	0	767	0	124.150
	Ristrutturazione Urbanistica	6.500	10.000	0	0	2.000	0	2.000	0	0	0
		31.050	18.295	1.500	3.000	5.800	8.400	2.000	6.117	142.000	202.801
		49.345		4.500		14.200		8.117		344.801	
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) totale	Completamento	1.760	1.700	0	0	900	0	1.300	0	0	0
	Ristrutturazione Urbanistica	0	0	0	0	5.400	0	8.100	0	0	0
	Cambio di destin d'uso agricola	22.000		0		9.000		12.500		0	
		25.460		0		15.300		21.900		0	
totale territorio comunale		74.805		4.500		29.500		30.017		344.801	

Le quantità riferite ai singoli subsistemi e, al loro interno, alle specifiche UTOE sono riportate al successivo Capitolo II. Tali quantità costituiscono il dimensionamento massimo ammissibile per gli interventi di nuovo impianto, completamento e ristrutturazione urbanistica descritti per ciascuna UTOE, nonché per gli interventi di completamento nei borghi e nuclei storici e di ristrutturazione urbanistica e cambio d'uso nel territorio rurale.

Ai fini della verifica degli standard urbanistici:

- per gli insediamenti residenziali l'obiettivo è di dotare il territorio comunale di standard urbanistici pari a 21,5 mq. ad abitante, orientativamente articolati in 5 mq. per parcheggi, 4,5 mq. per scuole, 9 mq. per verde e 3 mq. per attrezzature; tale parametro è da intendersi complessivo, per l'intero territorio comunale, mentre per i contesti specifici sono adottati parametri differenziati, come successivamente precisato in riferimento alle singole UTOE;
- per gli insediamenti commerciali, direzionali ed industriali si confermano i parametri minimi stabiliti dal D.M. 1444/68.

1) UTOE: COMPLETAMENTO, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E NUOVO IMPIANTO

Le previsioni di completamento, nuova edificazione in addizione e ristrutturazione urbanistica si attuano per migliorare la qualità degli insediamenti, per equilibrare la dotazione di spazi pubblici e attrezzature, per rinnovare il disegno urbano. Sono

esclusivamente interne al limite urbano / limite dell'UTOE, come definito nel successivo articolo 21 e si attuano sempre nel rispetto dello Statuto del territorio, in modo che non vi siano contrasti con le invarianti strutturali.

2) BORGHI E NUCLEI STORICI: COMPLETAMENTI RESIDENZIALI

I borghi e i nuclei storici – puntualmente elencati all'art. 23 -, insediamenti a carattere urbano che si presentano con una forma compiuta e riconoscibile e un assetto sociale determinato, saranno definiti nel loro perimetro dal Piano Operativo e, al loro interno, tenendo conto di reali problematiche socio-economiche e culturali, ai sensi del DPGR 9 febbraio 2007 n°42, o di specifici progetti di valorizzazione turistico ambientale convenzionati con l'amministrazione pubblica, potranno essere individuati modesti completamenti residenziali, nel rispetto del delicato contesto paesaggistico e ambientale, dei valori storico-culturali, secondo i criteri individuati nel successivo articolo 23 e nel rispetto dello statuto del territorio, articolo 9.

3) TERRITORIO RURALE: RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

All'esterno delle UTOE, cioè nel Territorio Aperto, sono inoltre consentiti e dimensionati gli interventi relativi alla funzione agricola e attività connesse, gli interventi di recupero di manufatti esistenti, secondo i criteri specificati negli articoli successivi. Non sono comunque consentiti i cambi di destinazione d'uso per i manufatti agricoli realizzati sulla base della L.R. 64/95 o successive. Tali interventi saranno esplicitati con il Piano Operativo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti, definite con la schedatura, e del carico urbanistico in un coerente bilancio complessivo.

Con il Piano Operativo si dovrà valutare, anche in base alle risultanze della schedatura del patrimonio edilizio esistente, se la nuova destinazione d'uso può convivere nel contesto in cui si colloca il complesso edilizio in relazione ai caratteri paesaggistici e ambientali.

Nel determinare le diverse quantità ammesse il Piano Operativo stabilisce che gli interventi di ristrutturazione urbanistica siano inseriti in un disegno perequativo con il quale siano individuati, insieme alle trasformazioni edilizie, interventi di manutenzione e qualificazione paesaggistica e ambientale, in attuazione del progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio, nel rispetto dei criteri e delle modalità previste nel successivo articolo 24.

Il Piano Operativo, in relazione alle diverse localizzazioni prescrive i caratteri morfologici, quali volume, articolazione e modi di aggregazione dei nuovi interventi che sostituiscono l'esistente; i caratteri delle componenti architettoniche e l'uso dei materiali che consenta il migliore inserimento paesaggistico. Sono comunque esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica in posizione di crinale e aperti ad ampie vedute paesaggistiche.

4) INTERVENTI DI MINIMA ENTITÀ

Interventi di minima entità, specificati nel Piano Operativo, che rientrano nelle dinamiche evolutive del patrimonio edilizio e della composizione sociale della società, non avendo carattere strutturale, non rientrano nel dimensionamento.

Questi sono le addizioni del patrimonio edilizio esistente, indicate e previste nei successivi articoli 26-33, 35-37, 39. Le addizioni non potranno essere ammesse nel caso

di edifici di rilevante interesse architettonico, storico e tipologico.

Articolo 21

Il limite urbano / Limite dell'UTOE

Il limite urbano / limite dell'UTOE, individuato tenendo conto di elementi morfologici, riferimenti territoriali (percorsi, muri, alberature) e delle letture storico-cartografiche ed ambientali, specificato in cartografia con apposita simbologia, è costituito da un insieme di tracciati, che in alcuni casi possono diventare percorsi da sottolineare con filari alberati ed altre sistemazioni naturali tali da formare come delle "mura verdi".

La definizione dei confini restituisce un'identità all'assetto urbano e fornisce un riferimento chiaro che distingue città e campagna limitando così la dispersione insediativa.

Alle aree interne al limite urbano si riferisce obbligatoriamente il dimensionamento, salvo quanto previsto nel precedente articolo 20, ma le aree comprese all'interno del limite urbano non sono necessariamente edificabili; esse sono impegnate per la costruzione del contesto urbano: per spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, orti, giardini, piazze, aree residenziali, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago.

In particolare gli spazi pubblici (aree verdi, scuole, parcheggi, attrezzature), come definiti nel D.M. 1444/1968, si localizzano all'interno dei limiti urbani / limiti dell'UTOE secondo il dimensionamento definito all'art. 20 delle presenti norme e nel rispetto degli obiettivi indicati negli articoli relativi alle singole UTOE. Il Piano Operativo, nel recepire tali prescrizioni, potrà prevedere dotazioni di standard superiori a quelli previsti nel Piano strutturale. Inoltre localizza gli spazi pubblici in funzione dei borghi e nuclei storici, definiti nel successivo articolo 23.

Il Piano Operativo può individuare aree per orti privati, disciplinando la possibilità di installare manufatti per la loro conduzione, definendone caratteri costruttivi e dimensioni. Tali aree si qualificano come tessere che completano il paesaggio del tessuto edificato e trovano collocazione all'interno del limite delle UTOE o in prossimità dei perimetri dei borghi e dei nuclei storici come definiti all'articolo 23 delle NTA del Piano strutturale. Gli orti sono direttamente collegati alle singole abitazioni o formati da più aree di privati riuniti. In questo caso il Piano Operativo ne stabilirà le dimensioni massime, l'organizzazione generale e le convenzioni con l'amministrazione comunale.

Sono consentiti adeguamenti dei perimetri delle UTOE, ad esclusione della UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano, conseguenti all'uso di basi cartografiche a scala maggiore o definiti sulla base di conoscenze di dettaglio ed ulteriori approfondimenti svolti nella redazione del Piano Operativo.

Il Piano Operativo individuerà le aree dove progettare parti organiche di città, completamenti edilizi, spazi pubblici, le aree di degrado da sottoporre a ristrutturazione

urbanistica, nel rispetto degli indirizzi precisati nei successivi articoli e secondo principi di equa distribuzione dei diritti edificatori, definiti nell'articolo 60 della L.R. 1/2005.

Articolo 22

Caratteristiche delle aree di nuovo impianto

Le aree di nuovo impianto sono quel complesso di superfici necessarie per realizzare parti organiche di città formate da superfici fondiari, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, oppure complessi produttivi. Esse devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, equilibrare la dotazione d'attrezzature, rinnovare il disegno urbano, anche nel rispetto delle disposizioni del PTC di Siena.

Sono interne ai limiti urbani / limiti dell'UTOE e la loro attuazione è subordinata:

- all'impossibilità di riuso degli insediamenti esistenti,
- al soddisfacimento dei parametri urbanistici definiti nelle U.T.O.E. e dal Piano Operativo,
- al rispetto dei contenuti ed indirizzi dello Statuto del Territorio.

Si realizzano con piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Per ogni U.T.O.E. sono definiti obiettivi, destinazioni, quantità edificabili, spazi pubblici; il Piano Operativo preciserà queste indicazioni, mediante "prescrizioni esecutive" che contengano parametri urbanistici, schemi grafici e tipologici.

Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire: l'approvvigionamento idrico nella misura di 150 litri pro-capite per ogni nuovo abitante insediato e la depurazione delle acque; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi d'esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità di energia.

Obiettivi di qualità insediativa:

Le aree di nuovo impianto devono essere caratterizzate da:

- una struttura urbanistica di elevata qualità, sia nelle forme dell'insediamento, che devono essere semplici, sia nella razionale e completa dotazione dei servizi, dei parcheggi, delle attrezzature e del verde, sia nel sistema della mobilità interna a basso tenore di traffico;
- un disegno urbano capace di armonizzarsi con il paesaggio, che valorizzi il rapporto con la campagna e segua le linee strutturali del territorio;
- un contributo alla riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo degli standard residenziali, sia attraverso gli interventi infrastrutturali;
- un adeguato quadro pianificatorio (procedurale, normativo e finanziario) capace di determinare con precisione i modi, i tempi, le norme di riferimento e le indicazioni/prescrizioni progettuali attraverso cui perseguire gli obiettivi.

Obiettivi di qualità ambientale

Gli insediamenti nelle aree di nuovo impianto devono essere ecosostenibili, puntando su tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale. I progetti devono:

- individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;
- individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica (realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);
- individuare appositi spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta);
- prevedere misure specifiche di riduzione dei rumori eventualmente presenti e di inquinamento atmosferico (creazione di apposite barriere naturali e/o artificiali, impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, insonorizzazione delle sorgenti di rumore, riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione, incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto dell'intervento);
- prevedere idonee distanze degli edifici, da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base);
- redigere un bilancio energetico globale, includendo i benefici ambientali determinati dal ridotto utilizzo delle risorse energetiche tradizionali e dal conseguente minore inquinamento;

Obiettivi di comunicazione e partecipazione

Le aree di nuovo impianto sono l'occasione per sperimentare forme di armonizzazione sociale. Fin dalla fase di ideazione e di pianificazione del nuovo insediamento, devono essere date informazioni per la condivisione sociale dell'iniziativa urbanistica. Si deve, in particolare:

- sviluppare una sistematica attività di informazione e comunicazione sui contenuti dei progetti di trasformazione;
- applicare metodi innovativi di gestione partecipativa del processo di pianificazione, coinvolgendo attivamente ed organicamente tutti i soggetti implicati.

Articolo 23

I borghi e i nuclei storici

Sono insediamenti storici sparsi nel territorio ed esterni alle UTOE, individuati nella tavola 25 e definiti in legenda come "aggregati e nuclei storici" e "Centri urbani storici",

ricompresi negli elenchi individuati dal PTC della Provincia di Siena, che si configurano come organismi dalla forma compiuta e riconoscibile: Ampugnano, Ancaiano, Brenna, Orgia, Simignano, Stigliano, Tegoia, Tonni. Tali insediamenti a seconda del subsistema in cui risultano collocati possono essere di crinale, esposti su un poggio dominante di mezzacosta, pedecollinari.

Sono da promuovere gli interventi che comportino il recupero e la valorizzazione dei complessi edilizi e dei manufatti compatibili con le dimensioni e la morfologia degli insediamenti.

Nei progetti di recupero deve essere posta una specifica attenzione al rilievo del contesto urbano in modo che siano segnalati ed evidenziati gli spazi aperti comuni, il loro uso, gli elementi architettonici qualificanti, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche. Devono inoltre essere rilevati gli eventuali manufatti incongrui, le forme di degrado tipologico, fisico e di inquinamento esistenti. Negli interventi di recupero si dovrà privilegiare il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.

Il Piano Operativo aggiorna la schedatura degli edifici e sviluppa gli approfondimenti progettuali e in particolare:

- disciplina l'area di pertinenza quale caposaldo della rete paesaggistica di interesse provinciale, in coerenza a quanto dettato dal PTC;
- precisa gli interventi per gli edifici di valore architettonico, sulla base delle indicazioni contenute nello Statuto del territorio, articolo 9, per i quali è necessaria una forma di tutela;
- determina gli interventi per gli edifici di interesse tipologico, sulla base delle indicazioni contenute nello Statuto del territorio, articolo 9, per i quali gli interventi sono di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;
- individua gli edifici recenti per i quali si consente un ampliamento, quelli per i quali è necessaria la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, per il recupero del degrado;
- disciplina le destinazioni d'uso degli immobili che possono essere, anche in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale, di cui all'articolo 24, per residenza, servizi, turistico-ricettiva, per ristoro, foresteria, commerciale, per la promozione di prodotti tipici;
- individua gli interventi necessari per parcheggi, per la riorganizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi da realizzare preferibilmente con l'impiego di tecnologie di ingegneria naturalistica;

Qualora tali insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura la realizzazione di quest'ultima è prioritaria rispetto a qualsiasi altra opera pubblica.

Ferma restando la priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente e delle condizioni di degrado, il Piano Operativo potrà eventualmente individuare aree libere nelle quali consentire l'eventuale completamento edilizio, sempre nel rispetto delle modalità e del dimensionamento complessivo individuate nel precedente articolo 20. L'introduzione di nuove volumetrie dovrà configurarsi come contributo migliorativo in rapporto all'effettivo carattere e stato delle aree di pertinenza, in riferimento alle disposizioni ed ai criteri dettati dal PTC di Siena.

Tali interventi si dovranno comunque caratterizzare come singoli e modesti interventi di ricucitura di tessuti edilizi esistenti, evitando sempre le tipologie riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio, nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico e delle disposizioni del PIT/PPR.

I progetti edilizi andranno di norma localizzati negli aggregati in cui le alterazioni hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo del sito e, in ogni caso, in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai punti di vista esterni principali, in continuità con le aree edificate esistenti, e dovranno essere metodicamente conseguenti alla rilettura dei processi storico tipologici delle strutture antropiche dei borghi che, in un'ottica di continuità, giunga a codificare, nel progetto stesso, le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi.

Tutti gli interventi non dovranno essere comunque in contrasto con i caratteri morfologici e paesaggistici, nel rispetto delle invarianti definite nei precedenti articoli 7, 8 e 9.

Articolo 24

Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio

Sulla base della viabilità di carattere storico è possibile individuare un circuito di visita del patrimonio ambientale e storico culturale. Al circuito si connettono attrezzature e funzioni specifiche per ogni area e quindi esso garantisce l'integrazione dei diversi sistemi e ambienti del territorio comunale.

Tale circuito dovrà essere individuato tenendo conto delle ricerche storico cartografiche, del sistema dei beni e delle istituzioni culturali e delle indicazioni contenute nello Statuto del Territorio e delle invarianti. Modalità, priorità e fasi di intervento, aspetti economici e finanziari, sulla base dei quali costruire apposite convenzioni, saranno definiti con progetti specifici di iniziativa pubblica o privata, unitari o con iniziative singole coordinate dall'Amministrazione Comunale.

Tali progetti, parte integrante di quelli agricolo-forestali e nel quadro dell'individuazione di risorse integrative dei redditi agricoli, potranno prevedere i vari modi di locomozione (ciclabile, pedonale, ippico, carrabile) con piazzole e aree attrezzate per le diverse funzioni (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto e maneggio, centro ristoro, foresterie, piccolo commercio, musei) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato al circuito stesso. Possono inoltre essere realizzati nuovi manufatti, nel quadro delle finalità generali, che il Piano Operativo provvederà a dimensionare, specificando i caratteri costruttivi che devono comunque essere coerenti con il contesto.

In connessione con il circuito e con le finalità generali di tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, del riuso del patrimonio edilizio e dell'individuazione di risorse integrative dei redditi agricoli il Piano Operativo potrà individuare "ambiti di valorizzazione" nei quali sono ammessi progetti, di iniziativa pubblica e privata, e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti

pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio tali da garantire:

- la manutenzione, tutela e conservazione dell'ambiente naturale e l'uso pubblico regolamentato;
- la manutenzione e il recupero degli antichi percorsi in modo da integrare il circuito di visita del territorio;
- il restauro di edifici rurali storici e di edifici di pregio architettonico e storico, riservandoli anche a funzioni pubbliche e di visita;
- la ristrutturazione dei borghi con eventuale ampliamento e nuova edificazione secondo criteri tipologici sia per disposizione planimetrica, come ad esempio concludere un tipico impianto a corte, che per caratteristiche costruttive, per la formazione di strutture turistico ricettive, di riferimento per l'intero territorio comunale e per le visite agli ambienti collinari e montani, nel rispetto dell'articolo 20.

I progetti dovranno prevedere gli interventi per la depurazione delle acque, fosse biologiche, e quant'altro assicurino un corretto inserimento ambientale.

Interventi per attività ricettive e di ristoro comportano la realizzazione delle opere ambientali e paesaggistiche, ad esempio concessione di uso pubblico di aree boscate, attuazione di ripristini ambientali e rimboschimenti, interventi di depurazione delle acque, ripristino di percorsi pedonali, restauro di edifici e quant'altro possa contribuire all'assetto naturale e a "parco" del territorio.

La convenzione dovrà registrare gli interventi di opere ambientali e paesaggistiche, di restauro e uso pubblico che dovranno essere realizzate contestualmente e in connessione con gli interventi per la formazione di attività ricettive.

Il Piano Operativo dovrà specificare le parti da sottoporre a Piani Attuativi, come previsti dalla normativa regionale, con le destinazioni d'uso, nel rispetto degli obiettivi e delle indicazioni precedenti, le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi ed i parametri urbanistici.

Articolo 25

Cave e aree di degrado geofisico

Sono le parti di territorio, individuate nella tavola 7M del Quadro Conoscitivo alla scala 1:10.000 e, indicativamente, nella tavola 1pM alla scala 1:20.000, sottoposte ad attività estrattiva.

Quelle dismesse o per le quali è opportuno costruire un percorso per la dismissione in quanto si qualificano come aree di degrado geofisico, che presentano forti elementi d'instabilità e di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico od urbanistico potranno essere integrate ed aggiornate, a seguito di studi specifici, in sede di Piano Operativo.

Per le cave attive il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nella Relazione d'incidenza, ammettono e disciplinano le attività estrattive, le trasformazioni connesse e

complementari e le attività di riqualificazione e recupero, verificando la disciplina comunale vigente, in rapporto con il PAERP, con le indicazioni del PTC della Provincia di Siena e con la recente LR. n. 35/2015 “Disposizioni in materia di cave” con l’obiettivo di trovare l’equilibrio fra la valorizzazione delle risorse minerarie di pregio del comparto marmifero e dell’antica tradizione e cultura mineraria, che partecipa alla storia dei luoghi, e la tutela dei valori paesaggistici e ambientali.

L’utilizzazione della risorsa lapidea nelle cave di materiali ornamentali (marmi bianchi, colorati ed in particolare il marmo giallo) deve essere tesa alla massima valorizzazione degli stessi individuando, in funzione delle caratteristiche litologiche e geologico-strutturali dei giacimenti e dello stato di fratturazione locale delle bancate, i quantitativi minimi da destinarsi esclusivamente alla trasformazione in blocchi, lastre ed affini quali listelli e masselli, con esclusione dei materiali frantumati.

L’utilizzazione della risorsa lapidea delle cave, nel rispetto del carattere di unicità previsto dal PRAER per le aree di escavazione all’interno dei SIR, di materiale per usi industriali e per le costruzioni, compresi gli sfridi delle cave di materiale ornamentale deve essere tesa alla massima valorizzazione, privilegiando gli usi di maggior pregio rispetto all’uso come inerte di materiale classificato come pietra ornamentale.

Per le cave dismesse o per quelle per le quali è opportuno costruire un percorso per la dismissione in quanto si qualificano come aree di degrado geofisico, gli interventi ammessi sono volti al superamento del degrado, di norma senza modifiche del fronte di cava sotto il profilo geologico, al ripristino degli assetti preesistenti quando possibile e alla rinaturalizzazione, alla valorizzazione per attività ricreative e sportive, alla formazione d’attrezzature pubbliche e d’uso pubblico.

In fase di rilascio delle autorizzazioni alla escavazione il piano di coltivazione per le cave interne alla Rete Natura 2000 o confinanti dovrà essere corredato da apposito Studio di incidenza e di adeguato progetto di recupero ambientale.

E’ confermata l’area di Piscialembita quale ambito nel quale si potrà collocare, a seguito di apposito studio d’incidenza e delle valutazioni tecnico-geologiche e della verifica di compatibilità ambientale tenendo conto delle risorse del PTC, la stazione ecologica denominata “San Giusto” a servizio della raccolta differenziata, con interventi di ripulitura della cava, rimboschimento dell’area e possibilità di destinare gli attuali piazzali a servizi ed attrezzature pubbliche. Inoltre per tale area dovranno essere attuate tutte le prescrizioni della disciplina relativa alla sensibilità degli acquiferi, al fine di escludere l’infiltrazione nella falda sotterranea di sostanze inquinanti quali ad esempio l’impermeabilizzazione dei suoli, la raccolta dei liquidi di risulta.

Relativamente all’attività estrattiva in loc. Brenna, sono ammissibili gli interventi previsti dalla variante urbanistica di adeguamento al PAERP subordinatamente alla redazione di un progetto di coltivazione coerente con le seguenti prescrizioni:

1. essere arealmente limitato all’interno del limite massimo delle aree estrattive come individuato nella variante di adeguamento al PAERP e temporalmente limitato a 6 anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell’approvazione della variante di adeguamento al PAERP approvata con D.C.C. n. 66 del 21/11/2012 (termine comprensivo della redazione del necessario studio di impatto ambientale e di

- incidenza sul progetto, del recupero ambientale dell'intera area e della demolizione delle infrastrutture esistenti).
2. essere implementato da un progetto di riqualificazione naturalistica dell'area di nuova escavazione e dell'intero sito estrattivo già coltivato e/o abbandonato, coerente con le caratteristiche del Sito Natura 2000".
 3. comprenda un programma di monitoraggio della qualità complessiva dell'ecosistema fluviale del Fiume Merse (metodi IBE Indice biotico Estesio), con almeno una stazione a monte e a valle del Sito, da realizzarsi nei 6 anni di progetto.

Il progetto di coltivazione dovrà rispettare il criterio del "cavare recuperando" sviluppando per lotti la coltivazione della cava ed il suo recupero ambientale, dovrà rispondere all'esigenza di ridurre gli impatti acustici, la dispersione di polveri e l'inquinamento luminoso, soprattutto rispetto al vicino centro abitato di Brenna.

Il recupero del sito estrattivo dovrà verificare anche la necessità di eventuali interventi di bonifica/risanamento di elementi potenzialmente inquinanti. Dovrà tener conto degli ulteriori elementi di mitigazione di cui agli artt. 7 – 8 – 11 – 14.

CAPITOLO II

Subsistemi territoriali / Unità di paesaggio

Subsistema A Montagnola

dimensionamento mq SUL		RESIDENZIALE e comm. vicinato		COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso	
		nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG
UTOE 1 Sovicille	Nuove aree	3.000									
	Completamento	2.750	550			2.300	400				
	Ristrutturazione Urbanistica		4.000								
		5.750	4.550	0	0	2.300	400	0	0	0	0
		10.300		0		2.700		0		0	
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) del subsistema A	Completamento		1.700			300		1.300			
	Ristrutturazione Urbanistica					900		1.600			
	Cambio di destin d'uso agricola		5.500			2.500		3.500			
			7.200		0		3.700		6.400		0
subsistema A		17.500		0		6.400		6.400		0	

Articolo 26

Il SIR della Montagnola Le aree agricole e le aree boscate

L'area dei rilievi della Montagnola, specificatamente perimetrata in cartografia, è classificata come Sito di Importanza Comunitaria e Sito d'Importanza Regionale (SIR) di cui alla Delibera C.R. 6/2004.

Il Sito è stato istituito ed inserito nella Rete Europea Natura 2000 per la presenza di habitat e specie di interesse comunitario e regionale, con particolare riferimento alle formazioni forestali (castagneti e leccete), alle praterie su calcare e alle tipiche garighe su ofioliti. Importanti presenze di specie di flora endemiche delle ofioliti, di invertebrati di interesse conservazionistico con alcuni endemismi locali e di importanti popolazioni di uccelli (ad esempio il biancone), mammiferi (ad esempio alcune specie di chirotteri) e rettili.

Vi sono anche importanti valori architettonici, storico-culturali, che hanno portato alla realizzazione di un paesaggio di grande qualità, anche con contenuti spirituali testimoniati dalla tradizionale presenza degli eremi agostiniani.

È una risorsa essenziale del territorio e un ambito prioritario per l'istituzione di nuove aree protette, nel rispetto del PTC della Provincia di Siena.

Gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e al ripristino della struttura agraria tradizionale, dei boschi, delle aree di interesse archeologico, della sentieristica e alla loro valorizzazione turistico-ambientale, per lo svago e per il tempo libero.

Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità, salvo che si configuri come il ripristino di assetti preesistenti, storicamente documentati, o piste forestali con fondo naturale, strettamente necessarie per l'antincendio.

Il Piano Operativo disciplina tali interventi secondo i criteri e le prescrizioni contenuti nella Relazione d'incidenza, allegata al Piano Strutturale e di cui è parte integrante e secondo gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7, 8 e 9 e secondo quanto contenuto nelle norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei SIR di cui alla Del. G.R. 5 luglio 2004, n° 644.

Inoltre dettaglia la disciplina del territorio rurale, in quanto zona con esclusiva o prevalente funzione agricola, nel rispetto del Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e del Regolamento d'attuazione DPGR n° 63/R del 25 agosto 2016 e del PTC della Provincia di Siena.

A tal fine il Piano Operativo:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale di tutela degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9;
- individua e classifica gli edifici di più recente costruzione e prescrive per essi gli interventi ammessi che possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23;
- disciplina le destinazioni d'uso degli immobili, eventualmente in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale, in modo da prevedere anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per la produzione di prodotti tipici. In questo quadro perimetra le aree relative alle strutture ricettive esistenti (campeggi, aree camper) e determina gli interventi ammessi che comunque rientrano nell'ambito dei servizi alle attività, con l'esclusione di insediamenti abitativi ordinari, permanenti o temporanei. Nel caso di attività alberghiere il Piano Operativo, in relazione ai caratteri tipologici degli edifici, può ammettere incrementi della superficie utile lorda fino al 30% dell'esistente per aggiungere posti letto e attrezzature di servizio.

In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Potrà essere ammessa l'installazione di manufatti di modesta dimensione e con struttura leggera per la conduzione di piccoli appezzamenti, nel rispetto delle condizioni previste nel DPGR 25/8/2016 n° 63/R.

Per il campeggio esistente "la Montagnola" è ammesso il suo ampliamento fino ad un massimo di 230 piazzole secondo le definizioni e con i servizi adeguati con le norme e i regolamenti regionali, nel rispetto delle valutazioni di incidenza e senza creare contrasti con gli elementi dello statuto del territorio.

Ai fini del progetto di valorizzazione ambientale e turistica si individua e definisce un primo ambito di valorizzazione: Il circuito delle ville e dei loro parchi (Celsa e Cetinale), dei poli del sistema religioso nell'età del Romanico (Molli, Tegoia, Radi, Simignano, Pernina, San Giusto), dei luoghi nativi del Peruzzi (Ancaiano). Comprende un circuito ricreativo e di visita destinato alla promozione storico-culturale del territorio con progetti di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio e delle architetture di pregio, Attraverso percorsi didattici e museali si individuano i punti di ristoro, i centri visita e di informazione nei centri abitati, i punti tappa, le aree attrezzate per la sosta; si completa la possibilità di fruizione dei sentieri esistenti, collegati ai luoghi di interesse storico-culturale, con la promozione di attività sportive ad essi connesse: trekking, bicicletta, palestre di roccia nelle cave dismesse.

Il subsistema è interessato da aree sensibili di classe 1 e 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

In generale, oltre alle considerazioni contenute nello studio di incidenza allegato al Piano Strutturale, valgono le seguenti misure di conservazione come inserite nelle norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei SIR di cui alla Del.G.R. 5 luglio 2004, n. 644, di cui tenere conto nell'ambito del Piano Operativo e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

I principali elementi di criticità interni al sito sono:

- la riduzione delle attività agro-pastorali tradizionali rischia di portare, nel medio-lungo periodo, a un calo dell'eterogeneità e alla perdita di ambienti e specie di elevato valore conservazionistico.
- l'abbandono dei castagneti da frutto.
- i bacini estrattivi marmiferi, attivi o abbandonati, con disturbo e consumo di habitat.
- locali situazioni di degradazione degli ecosistemi fluviali, per fenomeni di inquinamento fisico (discariche di cava).
- la gestione forestale non sempre adeguata agli obiettivi di conservazione del sito.
- la scomparsa o il degrado di pozze e piccoli specchi d'acqua permanenti o temporanei.
- i rimboschimenti di conifere e la diffusione spontanea di conifere su habitat ofiolitici.
- la distruzione dei muretti a secco e la cessazione delle operazioni di manutenzione.
- lo scarico illegale di inerti in stagni, doline e cave abbandonate, lungo il torrente Rosia.
- l'elevata antropizzazione delle aree circostanti.

Le conseguenti e principali misure di conservazione da adottare sono:

Principali obiettivi di conservazione

- la conservazione delle garighe presenti sulle ofioliti e delle loro specie vegetali caratteristiche.
- il mantenimento del buon livello di naturalità dell'area e della continuità delle formazioni forestali, favorendo l'incremento della maturità dei boschi, nelle stazioni più idonee.

- il mantenimento dei castagneti da frutto.
- il mantenimento di sufficienti livelli di eterogeneità ambientale, necessari a garantire la permanenza del biancone e di altre specie dipendenti dalla compresenza di boschi e zone aperte.
- la conservazione delle praterie e delle garighe presenti su sedimenti calcarei.
- la conservazione dei popolamenti di Chiroterri.
- la conservazione degli ecosistemi fluviali.
- la conservazione di pozze e piccoli specchi d'acqua.
- la conservazione di muretti a secco e ruderi, utilizzati come rifugio dal cervone, da altre specie di rettili e da invertebrati.

Indicazioni per le misure di conservazione

- la limitazione/razionalizzazione delle attività estrattive esistenti e il recupero naturalistico delle cave dismesse e delle discariche di cava, mantenendo, o realizzando ex novo, nicchie idonee alla nidificazione di rapaci.
- la verifica/adequamento della pianificazione forestale agli obiettivi di conservazione del sito, in modo da garantire il mantenimento dei livelli di continuità e naturalità dei boschi (in particolare nelle stazioni di farnia e di rovere e nelle fustaie transitorie di cerro), la conservazione di sufficienti livelli di eterogeneità delle formazioni forestali, la conservazione/recupero dei castagneti da frutto.
- le misure contrattuali, o se necessario gestionali, per mantenere le attività agropastorali tradizionali, al fine di garantire la permanenza di modeste estensioni di aree agricole e pascoli all'interno del complesso forestale e la conservazione dei muretti a secco.
- l'individuazione e protezione delle colonie di Chiroterri, se necessario anche mediante la regolamentazione spaziale e temporale delle attività speleologiche.
- la tutela/recupero di pozze e piccoli specchi d'acqua, tramite la rimozione dei rifiuti, l'eradicazione dell'ittiofauna introdotta, il controllo della popolazione di cinghiali, che ne favoriscono l'interrimento.

Articolo 27

UTOE 1 Sovicille capoluogo

1) DESCRIZIONE

Comprende il capoluogo comunale e il suo immediato ambito territoriale ed è costituita da:

- il borgo storico di Sovicille e le aree verdi e agricole di stretta pertinenza che, insieme, producono un effetto di particolare valore paesaggistico;
- i complessi rurali e i nuclei storici circostanti raggiunti dalla crescita edilizia e inglobati nel contesto urbanizzato;
- le aree urbanizzate di recente formazione.

La forte identità del borgo storico e la sua qualità paesaggistica e architettonica hanno imposto che l'espansione recente si dispiegasse verso sud, senza sovrapporsi alla struttura storica. La crescita si è organizzata prima lungo il nuovo asse viario rettilineo di accesso al borgo, ordinatamente e con edifici isolati mono o plurifamiliari. In una

fase più recente si è allungata verso ovest e ancora verso sud con complessi edilizi, in alcuni casi estranei alle caratteristiche dei luoghi, a schiera o in linea, realizzati con progettazioni unitarie e con lottizzazioni di edifici mono (villette) o plurifamiliari.

Dal basso il nuovo tessuto urbano appare abbastanza bene inserito nel contesto ambientale e paesaggistico, ma dall'alto evidenzia la perdita di una forma coerente e un'occupazione di suolo piuttosto disparata, da porre sotto controllo per evitare i problemi di funzionalità che vengono denunciati dalla comunità.

La crescita ha raggiunto alcuni interessanti nuclei storici, coinvolgendoli nel contesto urbanizzato, per i quali è necessario mantenere la propria identità architettonica e tipologica.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica del borgo murato con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento e al rilancio residenziale. È importante infatti la conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità, sia per il loro valore culturale e paesaggistico che per attrarre visitatori che possono rappresentare una risorsa economica. Ma è altrettanto necessaria la presenza dei cittadini che lo rendono unico e delle attività che lo completano. Un borgo storico deve attrarre e deve essere inteso come un unico monumento dove alla contemplazione si associa, con pari valore, la vita di quella parte di cittadini che lo abita. Deve quindi rappresentare la comunità che lo possiede e deve essere vitale, altrimenti si trasforma in uno scenario vuoto e replicabile.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, anche con la manutenzione delle colture agrarie e della vegetazione tradizionale, dei percorsi campestri e dei sentieri, con il controllo delle trasformazioni d'uso dei suoli;
- la ri-fondazione urbana tramite il disegno di un limite che contenga il contesto edificato, riaffermi l'identità urbana e preservi il rapporto con la campagna;
- la cura del disegno per gli interventi già programmati e da programmare, con la verifica e la realizzazione degli spazi pubblici e l'integrazione corretta fra aree verdi, parcheggi, residenze, attrezzature, parti storiche e quelle boscate e di pregio ambientale e paesaggistico;
- la verifica e la formazione di una maglia viaria idonea a sostenere le esigenze prodotte dalle espansioni recenti, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici ed escludendo quindi soluzioni che si sviluppino a nord del borgo storico.

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL PIANO OPERATIVO

Per attuare tali obiettivi il Piano Operativo dovrà:

A) BORGIO STORICO

1) Predisporre un progetto particolareggiato, basato su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto), analisi tipologiche e schedatura degli edifici prevedendo la tutela con i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione ed eventuali adeguamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le

funzioni ammesse sono residenza, commerciale di vicinato, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati (attività sociali, assistenziali, direzionali), secondo la tipologia edilizia prevalente nel centro storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto darà indicazioni sui caratteri degli spazi aperti e pubblici, in rapporto con la definizione di una mobilità che favorisca la sosta esterna e l'accesso pedonale al borgo storico, e contribuirà alla messa a punto di politiche per la casa e per il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato, in modo da mantenere la popolazione nel centro, valorizzare gli elementi culturali anche al fine di una migliore organizzazione turistica.

B) AREA DI PERTINENZA DEL CENTRO URBANO

2) tenere conto della perimetrazione dell'area di pertinenza del centro urbano, esterna all'UTOE e definita dal PTC della Provincia di Siena, che costituisce l'ambito rurale di riferimento nel quale non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso dei suoli che modifichino i rapporti storicamente consolidati fra edificato e gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti.

C) EDIFICI DI INTERESSE ESTERNI AL BORGO STORICO

3) Schedare e classificare, rivedendo la disciplina vigente, gli edifici esterni al borgo storico di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto delle disposizioni del PTC della Provincia di Siena.

D) VIABILITÀ E ACCESSI: CRITERI D'INTERVENTO

4) Riordinare il doppio nodo stradale, posto all'origine del viale di accesso per il borgo storico, reso problematico dalla duplice funzione di incrocio fra le viabilità di supporto dei sistemi locali (s.p. 37 di Sovicille e s.p. 52 della Montagnola senese) e la rete di distribuzione dei quartieri recenti, oltre che punto nel quale si trovano il cimitero, attrezzature di interesse generale e commerciali. Il criterio è quello di studiare soluzioni geometriche in grado di smaltire in modo ordinato le diverse funzioni e, nello stesso tempo, migliorare l'accesso dai quartieri residenziali alla viabilità di supporto dei sistemi locali, riorganizzando la rete minore della viabilità di quartiere, anche in conseguenza dei nuovi interventi residenziali. Tali previsioni sono programmate nel rispetto dei caratteri morfologici e degli elementi dello statuto del territorio e delle invarianti individuate nelle tavole di piano e progettate secondo specifici criteri di valutazione dettati dal Piano Operativo.

In questo quadro si programma anche l'ulteriore qualificazione del viale di accesso rettilineo al borgo storico, accentuandone le caratteristiche di viale alberato, riorganizzando il sistema della sosta, rilocalizzando eventuali attività improprie e arricchendo il contesto di funzioni qualificate, aumentando la cura dell'arredo urbano, come definito all'articolo 15 del DPGR n°2 del 9.2.2007.

E) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

5) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità, prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici,

ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

In questo quadro possono essere individuati gli ambiti di degrado urbanistico, fisico ed igienico (articolo 9, DPGR n3/R del 9.2.2007), partendo dalla verifica delle previsioni non attuate del Piano previgente, disciplinando interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale. Il Piano Operativo fornisce i parametri planivolumetrici, la disciplina d'uso, le modalità d'attuazione. Inoltre devono essere previsti gli spazi di parcheggio indicati dalla L. 122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze, verde e attrezzature pubbliche.

Inoltre possono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra; in questo caso il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi pubblici e privati, secondo quanto precisato nel Piano Operativo e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste.

Gli approfondimenti su questi temi, da realizzare anche mediante apposita relazione paesaggistica del progetto, dovranno evidenziare quali siano i criteri e le modalità per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico dell'opera (tipologie architettoniche, qualità dei materiali, qualità del verde di arredo e di mascheramento, ecc.).

F) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

6) Completare gli interventi di nuova edificazione con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare i nuovi limiti urbani e di formare fronti omogenei che possano contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22.

G) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

7) Verificare la dotazione degli spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 14 di quadro conoscitivo, puntando all'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 35 mq ad abitante insediabile, considerata la funzione di capoluogo e i relativi servizi, che devono essere incrementati, anche come polo di attrazione turistica.

Il Piano Operativo definisce in via prioritaria il sistema della sosta esterno al centro storico, collocandolo lungo il fronte di ponente e la nuova viabilità, e completa la dotazione di parcheggi nel tessuto residenziale recente, con particolare attenzione all'area scolastica e agli altri ambiti nei quali si trovano i servizi al cittadino.

Inoltre qualifica, articolando per le diverse possibili fruizioni, il complesso di aree verdi, sportive, servizi, che si colloca in posizione di cerniera fra il borgo storico e i nuovi quartieri.

Dovrà valutare inoltre l'opportunità di localizzare, privilegiando il fronte sud dell'edificato, un'area pubblica da destinarsi a fiere, mercatale, eventi culturali, aree verdi, nel rispetto dei criteri ed indirizzi indicati nel precedente articolo 18 al punto 2).

H) DISPOSIZIONI GENERALI

8) Precisare gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree boscate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie, i muri a secco, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario.

9) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 1 e 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Subsistema B Pianura storica

dimensionamento mq SUL		RESIDENZIALE e comm. vicinato		COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso	
		nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG
UTOE 2 Rosia	Nuove aree	4.000	684								
	Completamento	2.500	1.800								
	Ristrutturazione Urbanistica	3.500	6.000			2.000		2.000			
		10.000	8.484	0	0	2.000	0	2.000	0	0	0
		18.484		0		2.000		2.000		0	
UTOE 3 Bellaria	Nuove aree									127.000	78.651
	Completamento										
	Ristrutturazione Urbanistica										
		0	0	0	0	0	0	0	0	127.000	78.651
		0		0		0		0		205.651	
UTOE 4 Volte Basse	Nuove aree	800									
	Completamento	500	500								
	Ristrutturazione Urbanistica										
		1.300	500	0	0	0	0	0	0	0	0
		1.800		0		0		0		0	
UTOE 5 Pian dei Mori	Nuove aree										
	Completamento				3.000		8.000				80.224
	Ristrutturazione Urbanistica										
		0	0	0	3.000	0	8.000	0	0	0	80.224
		0		3.000		8.000		0		80.224	
UTOE 6 La Macchia	Nuove aree									15.000	
	Completamento										43.926
	Ristrutturazione Urbanistica										
		0	0	0	0	0	0	0	0	15.000	43.926
		0		0		0		0		58.926	
UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano	Nuove aree										
	Completamento										
	Ristrutturazione Urbanistica										
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0		0		0		0		0	
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) del subsistema B	Completamento	560									
	Ristrutturazione Urbanistica					1.000		2.000			
	Cambio di destin d'uso agricola	6.500				2.500		3.000			
		7.060		0		3.500		5.000		0	
subsistema B		27.344		3.000		13.500		7.000		344.801	

Articolo 28

Le aree agricole di pianura

Sono le parti di territorio del Pian dei Mori e del Pian di Rosia, individuate in cartografia, caratterizzate da un tessuto agrario a maglia larga e a maglia media, come si individua nella tavola 13b del Quadro conoscitivo, prodotto da un fenomeno di trasformazione del tipico disegno geometrico dei campi, dovuto ad una semplificazione colturale con l'eliminazione di arborati a vite e olivo, siepi e vegetazione non colturale a favore del seminativo semplice. Il disegno più tipico dei campi e tracce più cospicue delle sistemazioni agrarie e degli elementi tradizionali del paesaggio si riscontrano nelle parti prossime ai centri abitati, ai rilievi collinari e lungo il sistema dei canali, fossi e torrenti che caratterizzano questa parte di pianura.

Gli interventi ammessi saranno rivolti alla manutenzione territoriale, alla tutela della tessitura a maglia media e della rete scolante, alla ristrutturazione e alla valorizzazione delle attività agricole da ottenere mediante:

- lo sviluppo di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale e siano coerenti con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate, come indicato nello statuto del territorio all'articolo 7 e 8 e dal PTC della Provincia di Siena.

Nei programmi aziendali sono comunque avvantaggiate, con l'introduzione di regimi speciali di aiuto, pratiche di produzione compatibili con le caratteristiche ambientali, quali per esempio concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fitosanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili, ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e ripristino delle alberature tradizionali.

Sono comunque limitati l'uso di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici, nonché lo spandimento agronomico dei liquami, per i quali il Comune può definire uno specifico Regolamento d'uso in accordo con le autorità e i servizi competenti.

- la rinaturalizzazione progettata e controllata di parti in abbandono in modo da favorire il riequilibrio ambientale, da realizzare in connessione con il circuito turistico/ambientale,
- la valorizzazione di elementi storici del disegno territoriale, quale il sistema dei canali con sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero, percorsi e spazi di sosta. Inoltre la verifica e l'adeguamento dell'assetto idraulico con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento.

Il Piano Operativo favorisce gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali, l'uso del territorio rurale per il tempo libero, per l'agriturismo e la produzione per autoconsumo, e attua gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7 e 8.

A tal fine il Piano Operativo:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9;
- individua e classifica gli edifici di più recente costruzione e prescrive per essi gli interventi ammessi che possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23.

Il Piano Operativo dovrà in ogni modo sempre fare riferimento agli indirizzi e alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio.

Il subsistema è interessato da aree sensibili di classe 1 e 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 29 **UTOE 2 Rosia**

1) DESCRIZIONE

Comprende l'area urbana di Rosia e il suo ambito territoriale, soprattutto di pianura, ed è costituita da:

- il borgo storico di Rosia con la pieve e il castello e le aree verdi e agricole di stretta pertinenza;
- le aree urbanizzate di recente formazione;
- il tratto urbano del torrente Rosia con le aree circostanti di interesse ambientale e sportivo.

Rosia è stata caratterizzata da una crescita edilizia recente piuttosto consistente che non ha prodotto un tessuto urbano bene strutturato, anche per le caratteristiche di nucleo lungo-strada, sviluppato intorno all'asse della viabilità (ora provinciale) per Siena. Il borgo storico è in posizione pedecollinare e fortemente condizionato dai caratteri morfologici del territorio: aspetti che se hanno consentito una sua sostanziale conservazione, non hanno permesso un dialogo con il tessuto moderno e una transizione mediata fra medioevo e contemporaneo. Giungendo dal basso ormai si è persa quasi del tutto la percezione del nucleo storico, per la compatta occupazione dei suoli sia a monte che a valle della provinciale.

Proprio per i caratteri di insediamento lineare, la prima crescita si è concentrata sulla viabilità principale, saturando tutti gli spazi vuoti e, quando si è reso necessario l'ulteriore sviluppo, questo si è realizzato con l'ispessimento del tessuto edilizio, ma senza un organico disegno che producesse un'organizzata rete viaria e un sistema di spazi pubblici in grado di strutturare l'edificato. La crescita si è appoggiata su percorsi campestri esistenti, seguendo tagli delle divisioni catastali o producendo mozziconi di strade funzionali alle singole lottizzazioni. In questo modo si sono introdotti veri e propri elementi a carattere periferico, determinati dalla ripetitività dei blocchi edilizi, dalle tipologie estranee ai caratteri dei luoghi, e dalla loro disposizione a terra, scelta per ottenere il maggiore sfruttamento fondiario.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione del borgo storico e delle sue funzioni e la tutela del proprio ambiente di riferimento ancora non trasformato, riaffermando la sua presenza importante nel contesto urbano e il ruolo di riferimento identitario per l'intera comunità, necessario per la valorizzazione di Rosia e per la riqualificazione del tessuto edilizio recente;
- la valorizzazione/riqualificazione del tessuto edificato recente, con la realizzazione di piazze e spazi pubblici, parcheggi e aree attrezzate e la nuova configurazione di una maglia viaria secondo un disegno gerarchico che separi i traffici principali di attraversamento, quelli di quartiere, gli spostamenti verso il territorio di pianura, i percorsi pedonali e quelli ciclabili;
- la cura del disegno urbano per gli interventi già programmati e da programmare, con l'integrazione corretta fra le parti storiche, aree verdi, parcheggi, residenze, attrezzature, e l'identificazione di un chiaro limite urbano, eventualmente da collegare con la nuova viabilità e con il torrente Rosia, che rappresenta un limite fisico e un importante riferimento ambientale, lungo il quale organizzare percorsi e spazi a verde necessari per la connessione con le aree sportive.

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL PIANO OPERATIVO

Per attuare tali obiettivi il Piano Operativo dovrà:

A) BORGO STORICO E AREA DI PERTINENZA DEL CENTRO URBANO

1) Perimetrare il borgo storico, anche in riferimento all'area di pertinenza del centro urbano (definita dal PTC della Provincia di Siena come riportata nella tavola di Q.C n°10 del PS) e predisporre un progetto particolareggiato, rivedendo le previsioni vigenti in contrasto con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione del tessuto storico nel contesto edificato complessivo. Il progetto si basa su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto) e analisi tipologiche e sulla schedatura degli edifici prevedendo la tutela con i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione ed eventuali adeguamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, commerciale di vicinato, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati (attività sociali, assistenziali, direzionali), secondo la tipologia edilizia prevalente nel borgo storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto darà indicazioni sui caratteri degli spazi verdi, liberi e pubblici, in rapporto con la definizione di una mobilità che favorisca i contatti con l'intero edificato, la sosta esterna, l'accesso pedonale. Infine contribuirà alla messa a punto di politiche per la casa e per il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato, per mantenere la popolazione nel centro, valorizzare le componenti culturali per una migliore fruizione turistica.

B) EDIFICI DI INTERESSE ESTERNI AL BORGO STORICO E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

2) Schedare e classificare, rivedendo la disciplina vigente, gli edifici esterni al borgo storico di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto del PTC della Provincia di Siena.

In questo quadro potranno essere individuati ambiti di **degrado urbanistico, fisico ed igienico** (articolo 9, DPGR n3/R del 9.2.2007), partendo dalla verifica delle previsioni non attuate del Piano previgente, disciplinando interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale, commerciale di vicinato, direzionale di servizio e ricettiva e con l'obiettivo di dotare l'area urbana di nuovi spazi pubblici, piazze e parcheggi, tramite il ridisegno del tessuto edificato.

Fra questi, già nel Piano strutturale, sono individuate tre aree, strategiche per la loro collocazione all'ingresso della zona urbana o per la posizione di cerniera nodale, contraddistinte da edifici dismessi, in abbandono, in alcuni casi non privi di interesse tipologico, da ristrutturare per razionalizzare e migliorare la funzionalità dell'esistente, per controllare la qualità dell'ambiente fisico, per recuperare spazi male utilizzati o in abbandono. Esse, individuate in cartografia, sono:

- 1) l'area dell'ex Consorzio agrario
- 2) l'area verso Campo alla Valle lungo il Rosia
- 3) l'area della nuova porta di levante, lungo il margine est dell'abitato.

Il Piano Operativo fornisce i parametri planivolumetrici, la disciplina d'uso, le modalità d'attuazione. Inoltre devono sempre essere previsti gli spazi di parcheggio indicati dalla L. 122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze, verde e attrezzature pubbliche.

C) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

3) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità, prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

Nel quadro di tali operazioni progettuali possono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi pubblici e privati, secondo quanto precisato nel Piano Operativo e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste.

D) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

4) Verificare le previsioni già vigenti e confermate, relative alle aree di nuovo impianto, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, e, in relazione alla posizione amministrativa, proporre eventuali aggiustamenti e trasferimenti volumetrici in aree più idonee per il migliore inserimento nel tessuto edificato e per raggiungere gli obiettivi della riqualificazione e del riequilibrio di spazi pubblici e attrezzature, nel rispetto del precedente articolo 22.

5) Completare gli interventi di nuova edificazione con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare i nuovi limiti urbani e di formare fronti omogenei che possano contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22.

E) VIABILITÀ E ACCESSI: CRITERI D'INTERVENTO

6) Per la realizzazione di una rete viaria più efficiente che favorisca l'alleggerimento dei volumi di traffico e la migliore distribuzione per i movimenti urbani, si individua una fascia di rispetto, che consenta la realizzazione di una viabilità a due corsie, alberata in quanto dovrà anche rappresentare il limite di levante dell'UTOE.

Tale strada deve consentire uno scorrimento esterno di Rosia e razionalizzare gli spostamenti verso l'area urbana, con la realizzazione di nodi opportunamente disciplinati per le immissioni alle altre infrastrutture viarie che hanno un diverso ruolo gerarchico nel sistema della mobilità locale.

Il tracciato sarà determinato in accordo con la Provincia di Siena e gli altri enti interessati, tenendo conto delle valutazioni di tipo ambientale e d'incidenza. In attesa del progetto definitivo in questa fascia non sono consentiti interventi che pregiudichino la possibilità di realizzare la strada e i relativi nodi.

Il Piano Operativo potrà inoltre valutare l'eventualità di realizzare, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, un tratto di strada che favorisca lo scorrimento locale dall'area degli impianti sportivi del Pontaccio in direzione Colonna di Montarrenti. Tale intervento quindi non comporterà variante al Piano strutturale.

F) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

7) Progettare l'aumento della dotazione di spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 15 di quadro conoscitivo, con l'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile.

Il Piano Operativo definisce in via prioritaria gli spazi pubblici carenti in relazione alla dotazione di legge, con particolare attenzione al sistema della sosta.

Il sistema della sosta viene riqualificato tenendo conto della programmazione e dei tempi di realizzazione della nuova viabilità e della conseguente riorganizzazione della mobilità in funzione dei nuovi accessi al complesso urbano.

Inoltre si localizzano nuove piazze/spazi pubblici, razionalizzando le ampie aree vuote interne al tessuto urbanizzato, ma non usate nel contesto urbano, e programmando interventi di ristrutturazione e di rinnovo urbano.

Considera i programmi relativi al sistema scolastico e l'ipotesi di uno spostamento delle scuole, con il concentramento anche in altra UTOE, per rispondere meglio agli standard relativi agli spazi e alla qualità dell'edilizia. Per il recupero delle risorse necessarie valuta la possibilità di cambio di destinazione, individuando le funzioni più idonee per il contesto urbano nel quale si colloca e per una commercializzazione del patrimonio edilizio.

Organizza un progetto (verde di connettività urbana, art. 13 DPGR n°2 9.2.2007) di valorizzazione ambientale del torrente Rosia, che rappresenta un limite fisico dell'abitato, prevedendo interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia

delle sponde del fiume, del verde, degli elementi di valore storico e documentario, con la sistemazione di percorsi, anche ciclabili, di collegamento con l'area urbana e le attrezzature sportive, in modo da riunire in un disegno organico spazi deputati allo svago, al tempo libero e allo sport e, di conseguenza, alla riqualificazione del tessuto edificato esistente.

G) DISPOSIZIONI GENERALI

8) Precisare gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree boscate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie, i muri a secco, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario.

9) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 1 e 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 30 UTOE 3 Torri / Bellaria

1) DESCRIZIONE

Comprende il sistema insediativo e storico-paesaggistico di Torri e la sua area di pertinenza, collinare e di pianura, in parte urbanizzata con attività produttive, ed è costituita da:

- il borgo storico e murato di Torri, i complessi edilizi storici localizzati nelle sue vicinanze, le aree verdi ed agricole di pertinenza che formano un quadro unitario di rilevante interesse paesaggistico, aperto alle visuali e ai punti di vista esterni;
- il sistema dei corsi d'acqua e dei canali con valore paesaggistico e ambientale e i terreni circostanti naturali o agricoli, importanti per funzioni connettive, di riequilibrio ambientale e per il migliore inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione;
- le aree urbanizzate produttive di recente formazione.

È un ambito estremamente delicato in quanto si combinano un centro di notevole interesse storico-culturale e architettonico; un'area produttiva dove sono insediate aziende con contenuti di qualità e vi sono tematiche di crescita ma anche di riconversione; elementi territoriali di valore paesaggistico e ambientale, compresi nelle invariati strutturali, da tutelare. Hanno un contatto diretto il medioevo, l'arte consolidata di stare su questo territorio, il contemporaneo, le trasformazioni suggerite da logiche economiche.

Il governo del territorio si deve dunque misurare con la tutela e la valorizzazione degli aspetti storico-culturali, con l'ordinato inserimento ambientale e, insieme, con l'adeguamento delle strutture produttive presenti, spinte dalle dinamiche economiche che impongono evoluzioni insediative e della mobilità. Questo difficile confronto si può risolvere con un metodo progettuale che porti al centro dell'attenzione gli elementi storici e strutturali del territorio, i valori ambientali e gli elementi da tutelare, le regole che hanno prodotto un determinato paesaggio, in modo che qualunque trasformazione possa avvenire nel loro rispetto.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica del borgo murato con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento delle funzioni residenziali e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie, dei vigneti e la valorizzazione delle produzioni vinicole che uniscono qualità produttiva ai valori dei luoghi, della vegetazione tradizionale, dei corsi d'acqua da organizzare anche come ambiti con funzioni connettive con Rosia e le aree sportive, dei percorsi campestri e dei sentieri, con il controllo delle trasformazioni d'uso dei suoli;
- la conservazione e la qualificazione del polo produttivo di Bellaria, riaffermando la presenza di imprese ad alto contenuto scientifico, migliorando la qualità e l'efficienza degli insediamenti esistenti, di quelli nuovi e degli spazi aperti, e l'inserimento nel delicato contesto ambientale e paesaggistico;
- il controllo della qualità paesaggistica e ambientale, con particolare attenzione a quella delle acque, necessaria anche con un ruolo di comunicazione sociale per cui l'efficienza e la qualità del territorio rappresenti e corrisponda ad una capacità e qualità della produzione.
- la conservazione del paesaggio agricolo circostante l'abitato di Torri ed interno al Sito di Importanza Comunitaria "Alta Val di Merse".
- il recepimento delle strategie del PTCP 2010 relativamente all'Atlante dei Paesaggi.

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL PIANO OPERATIVO

Per attuare tali obiettivi il Piano Operativo, nel rispetto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

A) BORGIO STORICO E AREA DI PERTINENZA DELL'AGGREGATO

1) Perimetrare il borgo storico, il proprio sedime di riferimento e l'area di pertinenza dell'aggregato (definita dal PTC della Provincia di Siena come riportata nella tavola di Q.C n°10 del PS) e predisporre un progetto particolareggiato, che tuteli i valori storico-architettonici e ne valorizzi la qualità, con la cura e l'uso appropriato degli spazi aperti urbani. Il progetto si basa su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto) e analisi tipologiche e sulla schedatura degli edifici prevedendo la tutela con i vari interventi di restauro e ripristino, con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, commerciale di vicinato, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati (attività sociali, assistenziali), secondo la tipologia edilizia prevalente nel borgo storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto darà indicazioni sui caratteri degli spazi verdi, liberi e pubblici, valuta, anche sulla base delle previsioni previgenti, la localizzazione di spazi per parcheggi, per favorire la sosta esterna e l'accesso pedonale. Infine contribuirà alla messa a punto di politiche per il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato, per mantenere la popolazione nel centro, per valorizzare gli elementi culturali anche per una ordinata e non stravolgente fruizione turistica.

B) EDIFICI DI INTERESSE ESTERNI AL BORGIO STORICO

2) Schedare e classificare, rivedendo la disciplina vigente, gli edifici esterni al borgo storico di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di

restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto del PTC della Provincia di Siena.

C) AREA PRODUTTIVA DI BELLARIA

3) Valutare in modo particolareggiato lo stato di attuazione delle previsioni vigenti nell'area produttiva di Bellaria, dettagliare gli interventi ammessi e l'ambito complessivo, mettere in atto approfondimenti relativamente al tema dell'inserimento paesistico degli interventi, della riduzione del consumo di suolo, della limitazione dei fenomeni di inquinamento acustico e luminoso, del mantenimento dei livelli di sicurezza idraulica e di qualità delle acque, individuando una fascia non edificabile di m 100 rispetto al Torrente Rosia e di m 20 rispetto al Fosso Canale.

Riassumere tutti gli elementi di mitigazione, artt. 7 – 8 - 11, funzionali ad un migliore inserimento delle opere previste nell'area, tenendo conto degli elementi dello statuto del territorio, individuati anche in cartografia, in particolare proteggendo la struttura idraulica, senza modificarla o condizionarla, salvaguardando il reticolo dei fossi principali (da individuare con specifici studi idrogeologici) di scolo che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione, inoltre l'area deve essere valorizzata con interventi di rinaturalizzazione delle sponde, con piantumazione di fasce alberate di specie idonee e tipiche che sottolineino le permanenze degli elementi strutturali e la realizzazione di aree verdi e piste ciclabili.

Possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione e la destinazione d'uso è per funzioni industriali e artigianali per imprese ad alto contenuto scientifico, oltre che magazzini, uffici, laboratori, mostre, servizi e attrezzature, direttamente collegati alle attività produttive stesse.

Gli interventi sono diretti quando si riferiscono a lotti già edificati o urbanizzati, altrimenti si realizzano con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, con le caratteristiche successivamente specificate.

Questi ulteriori interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione devono essere valutati anche in relazione al migliore inserimento ambientale e paesaggistico del complesso insediativo e al contributo per gli interventi necessari alla sistemazione dei luoghi, nel rispetto degli obiettivi di piano strutturale.

Gli interventi di nuova edificazione devono prioritariamente consistere nella densificazione dell'esistente con l'obiettivo generale del minore consumo di suolo. Nuove edificazioni ed ampliamenti che prevedano superfici aggiuntive entro il 20% della Superficie Utile Lorda produttiva esistente possono essere realizzati con intervento diretto. Le altezze dovranno consentire, dalla pianura, le vedute di interesse paesaggistico verso Torri e gli altri borghi storici circostanti, quali Stigliano, Poggio, Poggiarello e comunque non dovranno essere superiori alle attuali, salvo per eventuali singoli volumi tecnici.

I progetti di trasformazione tramite piano attuativo devono essere caratterizzati da un 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 e gli edifici devono essere realizzati in modo da ridurre i consumi di risorse, in particolare nel rispetto dei precedenti articoli 15 e 22.

D) PRESCRIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE (AREA PRODUTTIVA DI BELLARIA)

Le prescrizioni alle trasformazioni devono precisare:

- l'inserimento di una fascia di rispetto da 20 a 40 metri parallela alla viabilità provinciale, con idonei arredi vegetazionali per mitigare e compensare gli effetti negativi sul paesaggio, ridotta a m 10 quando si sia in presenza di aree pertinenziali già edificate ad uso produttivo che necessitano di riqualificazione urbanistica e ambientale ovvero nei casi in cui sia necessario provvedere ad opere di regimazione idraulica.
- la descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
- gli schemi planimetrici dell'intervento in scala almeno 1/2.000, con la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, schemi tipologici degli edifici e principali caratteristiche attuative dei progetti, schema dei servizi per il ciclo dei rifiuti;
- la descrizione e la quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
- il contenimento dei consumi energetici, con l'adozione di tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie fra le diverse attività;
- lo schema della rete idrica con l'individuazione del sistema di approvvigionamento idrico;
- lo schema di massima delle convenzioni per l'attuazione coordinata di ogni intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

I Piani Attuativi dovranno definire quali siano i criteri e le modalità alle quali attenersi nei progetti per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico del complesso degli interventi previsti dal piano, in modo tale da garantire il conseguimento di obiettivi di qualità paesaggistica nel processo di attuazione del piano. In particolare le N.T.A. del piano dovranno definire e contenere gli obiettivi generali di qualità paesaggistica da perseguire con l'attuazione del piano, la definizione tipologica degli interventi di inserimento paesaggistico da adottare per le singole parti del piano, i criteri progettuali da adottare nei progetti per garantire il corretto inserimento paesaggistico degli stessi. A tale scopo, dovranno essere redatti appositi elaborati progettuali di piano che definiscano il quadro complessivo degli interventi di inserimento paesaggistico, con lo scopo di garantire la coerenza complessiva degli stessi, sia in relazione agli interventi previsti dal piano, sia per quanto attiene agli ambiti di paesaggio entro i quali si collocano ed intervengono le previsioni di trasformazione previste dal piano.

Inoltre, dovrà essere redatta una Relazione Paesaggistica che prenda in esame il complesso degli interventi previsti dal piano, allo scopo di dare conto della coerenza degli stessi dal punto di vista della compatibilità paesaggistica, in riferimento ai valori presenti nell'area interessata dal Piano Attuativo. Tale relazione dovrà permettere anche la valutazione complessiva degli effetti conseguenti all'attuazione del piano sulla componente paesaggistica, e definire le eventuali ulteriori azioni di mitigazione e compensazione di tali effetti. Per i contenuti minimi previsti nella Relazione Paesaggistica si farà riferimento a quanto contenuto nell'allegato del D.P.C.M. 12-12-2005. La relazione dovrà verificare l'inserimento/compatibilità paesaggistica generale dell'area produttiva, ma con particolare riferimento alla zona derivante dalla ripermimetrazione dell'area di Torri che costituisce l'elemento di maggiore criticità paesaggistica.

Nell'ambito della verifica di ottimale inserimento paesaggistico dovranno essere individuate le metodologie atte a ridurre i fenomeni di inquinamento luminoso ed acustico delle nuove aree.

In relazione alla tipologia di attività produttive che andranno a localizzarsi nell'area a livello di piano attuativo e di progetto dovranno inoltre essere sviluppati i temi del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni in aria e acqua.

E) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

4) Verificare la dotazione di standard, per Torri, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 18 di quadro conoscitivo, con l'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 18 mq ad abitante insediabile.

Dato il carattere di centro urbano in un contesto verde, tali spazi si concentrano nella realizzazione di parcheggi, nel rispetto del precedente punto A), per residenti e visitatori, per i quali il Piano Operativo cura particolarmente l'inserimento nel quadro paesaggistico. Le aree per i parcheggi si localizzano lungo la viabilità di accesso, in ambiti con morfologia tale da non implicare consistenti movimenti di terra, facilmente mascherabili con alberature idonee, senza interferire con le vedute verso il borgo.

Verificare anche negli interventi diretti assoggettati a Progetto Unitario Convenzionato la dotazione di standard, per Bellaria, come definiti dal D.M 1444/1968.

In questo quadro si organizza, in continuità con la medesima previsione contenuta nell'UTOE 2, il progetto (verde di connettività urbana, art. 13 DPGR n°2 9.2.2007) di valorizzazione ambientale del torrente Rosia, del fosso Mulinello, fosso Torri e del fosso Stigliano, prevedendo interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde del fiume, del verde, degli elementi di valore storico e documentario (quali per esempio l'antico mulino) con la sistemazione di percorsi, anche ciclabili, di collegamento con le aree insediate e le attrezzature sportive, in modo da riunire in un disegno organico spazi deputati allo svago, al tempo libero e allo sport e, di conseguenza, al riequilibrio ambientale del tessuto edificato produttivo esistente.

F) DISPOSIZIONI GENERALI

5) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 31 UTOE 4 Volte Basse

1) DESCRIZIONE

Comprende l'area residenziale delle Volte Basse ed il suo immediato ambito territoriale ed è costituita da:

- il nucleo storico, in parte nel Comune di Siena;
- la lottizzazione recente

Costituisce una delle porte d'ingresso da Nord al territorio comunale, rappresentandone anche una strozzatura, con il nucleo storico posto in curva lungo una viabilità di supporto dei sistemi locali (s.p. 73 Senese Aretina). Il tessuto edilizio si è formato in

epoca recente con una lottizzazione residenziale elementare e monofunzionale, di edifici singoli, a carattere mono o plurifamiliare, collocati al centro del proprio lotto di appartenenza, lungo due viabilità d'impianto e, in parte, utilizzando tracciati viari esistenti. Per questi caratteri stenta ad assumere un vero e proprio volto urbano, anche se rappresenta, per popolazione, il quarto centro del comune.

È anche il terminale del sistema di aree produttive di Pian dei Mori ed è oggetto, insieme all'insediamento sul fronte senese, di un confronto per le decisioni pianificatorie con il comune capoluogo e la Provincia, soprattutto in relazione alla soluzione della strettoia viaria, da risolvere con una variante alla provinciale senese/aretina.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- il consolidamento del centro urbano mediante: 1) il completamento dell'edificato con un disegno strutturante che ne delinea i confini; 2) la formazione di spazi pubblici centrali con attrezzature di interesse collettivo, necessarie per la costruzione della scena urbana e per creare luoghi di incontro sociale, culturale, politico e per la riflessione spirituale; 3) la realizzazione della variante alla provinciale che liberi il nucleo storico dei flussi di traffico di attraversamento, in accordo con Comune di Siena e Provincia; 4) la maggiore integrazione formale e funzionale fra nucleo storico e tessuto edificato recente, necessaria anche per recuperare un'identità dei luoghi;
- la costruzione di un rapporto strategico con le aree produttive di Pian dei Mori in modo da integrare zone altrimenti a carattere monofunzionale, valorizzando il patrimonio edilizio esistente, gli spazi aperti male utilizzati, gli elementi dello statuto dei luoghi;
- la promozione come punto di base per la documentazione del patrimonio boschivo e storico-culturale/spirituale di Lecceto e di partenza per le escursioni, arricchendo così con nuove funzioni il contesto edificato.

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL PIANO OPERATIVO

Per attuare tali obiettivi il Piano Operativo dovrà:

A) EDIFICI DI INTERESSE STORICO

1) Schedare e classificare gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto del PTC della Provincia di Siena, e programmare interventi sugli spazi liberi e verdi, tali da accrescere le connessioni fra tessuto edificato recente e i complessi storici.

B) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

2) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità, prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

C) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

3) Gli interventi di nuova edificazione, con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, hanno l'obiettivo di rafforzare i nuovi limiti urbani e di formare un fronte omogeneo che possa contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22 e del successivo punto D.

Le trasformazioni negli ambiti di pertinenza individuati dal PTC sono da evitare. Qualora si rendessero necessarie sono ammissibili a seguito di verifica di compatibilità paesistica come prevista dal PTC.

D) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

4) Verificare le previsioni in corso di attuazione, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, i parcheggi e l'esito sul contesto edificato, e proporre eventuali interventi di mitigazione e integrativi per il migliore inserimento nel tessuto edificato e per raggiungere gli obiettivi della riqualificazione e del riequilibrio di attrezzature e spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 17 di quadro conoscitivo. L'obiettivo è di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile.

Il Piano Operativo definisce in via prioritaria un nuovo luogo centrale, in grado di caratterizzare in senso urbano il contesto edificato con la realizzazione di una piazza, necessaria per la costruzione della scena urbana, con attrezzature di interesse pubblico e collettivo, religiose, culturali, politiche, con attrezzature ricettive e di ristoro, coordinato con eventuali edifici residenziali, (vedi punto C) per completare un disegno concluso dello spazio.

Tale operazione deve essere collegata sia agli interventi di completamento e addizione del tessuto edificato che alla valorizzazione di elementi della campagna ai margini dell'UTOE che hanno la funzione di migliorare la qualità fisica ed ambientale dei luoghi e di arricchire gli spazi del tempo libero.

5) Inoltre deve favorire il raccordo con le aree produttive di Pian dei Mori, tramite la realizzazione di un sistema di percorsi, organizzato secondo le diverse modalità, che favorisca l'integrazione delle funzioni ed eventuali ristrutturazioni che valorizzino il patrimonio edilizio esistente, partendo dalla formazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo il torrente Rigo, invariante strutturale che viene così anche ad assumere funzioni di verde di connettività urbana. Le due UTOE si mantengono comunque separate, conservando inedita la fascia di verde che li divide, in quanto costituisce un importante corridoio ecologico e un'apertura che garantisce vedute di interesse paesaggistico.

E) COPIANIFICAZIONE

6) Partecipare alla progettazione della variante della provinciale senese-aretina, con le strutture tecniche del Comune di Siena e della Provincia di Siena, e pianificare l'UTOE secondo un disegno programmatico organico con le decisioni, condivise, di pianificazione del piano strutturale limitrofo.

F) DISPOSIZIONI GENERALI

7) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 32 UTOE 5 Pian dei Mori

1) DESCRIZIONE

Comprende l'insediamento produttivo disposto lungo la provinciale Senese-aretina.

È caratterizzata da una forma allungata a cuneo che segue l'andamento del torrente Rigo, il quale ne costituisce il limite di ponente. Nella punta meridionale si ha l'incontro del Rigo (con le acque delle Masse di Siena) e del Fosso Arnano, che scende dalla Montagnola, determinando un settore ambientalmente delicato. Qui si è realizzato il primo nucleo insediativo, caratterizzato da capannoni disposti con un andamento parallelo alla provinciale, senza un chiaro impianto urbanistico. Più a nord si ha invece un insediamento di capannoni più ordinato, realizzati lungo una viabilità d'impianto ad anello, perpendicolare alla provinciale.

Complessivamente dunque è un'area specializzata monofunzionale, che tende a svuotarsi dopo le ore di lavoro, con un tessuto edilizio vario di capannoni, edifici in linea, in cui permangono aree libere e non utilizzate.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti, in sintonia con politiche e strategie del PTC della Provincia di Siena, sono:

- il rilancio dell'area come polo produttivo e insediativo multi-funzionale, tramite la riqualificazione e il riordino degli insediamenti esistenti, l'aumento della cura degli spazi aperti, la riorganizzazione del sistema infrastrutturale, con soluzioni idonee alla movimentazione del trasporto merci e la razionalizzazione degli accessi, la dotazione di attrezzature e servizi, la verifica della qualità ambientale e delle acque, l'ordinata programmazione del completamento edilizio, che tenda ad eliminare sprechi di territorio;
- la costruzione di un rapporto strategico con l'area residenziale di Volte Basse in modo da integrare zone altrimenti a carattere monofunzionale, che vivono in orari distinti;
- il migliore inserimento paesaggistica e ambientale, tramite il rispetto delle invarianti strutturali nelle progettazioni e la valorizzazione del torrente Rigo come elemento strutturale di connessione fra i vari insediamenti, riferimento fondamentale per la riqualificazione dell'esistente.

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL PIANO OPERATIVO

Per attuare tali obiettivi il Piano Operativo dovrà:

A) TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

1) Valutare in modo puntuale il tessuto edilizio esistente, dettagliare gli interventi ammessi, confermando o modificando le previsioni ancora non attuate, tenendo conto preventivamente delle potenziali situazioni di vulnerabilità idrogeologica e definendo

gli strumenti d'attuazione preliminari, attraverso uno studio per la valutazione del rischio idraulico.

Vi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e nuova edificazione e la destinazione d'uso è per funzioni industriali, artigianali, direzionali, ricettive, commerciali, per uffici, laboratori, mostre, servizi alla persona e attrezzature per la pausa di lavoro, il tempo libero e lo sport, attività commerciali di vicinato; le residenze solo negli edifici che hanno già questa destinazione o per guardianaggio all'attività produttiva.

Gli interventi sono diretti quando si riferiscono a singoli lotti già edificati o urbanizzati, altrimenti si realizzano con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica (PIP) o privata, con le caratteristiche successivamente specificate.

Il Piano Operativo classifica il tessuto edilizio recente secondo i propri caratteri e propone gli interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento e completamento, stabilendone la dimensione sempre nel rispetto dell'articolo 16 del DPGR n°2/R del 9.2.2007 per contenere l'impermeabilità dei suoli, idonei ad ottenere la riqualificazione del contesto edificato e l'efficienza delle imprese.

B) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Progettare il completamento degli spazi liberi, precisando gli eventuali distinti ambiti funzionali, le fasi, le modalità d'attuazione e le caratteristiche dei singoli interventi anche in relazione al migliore inserimento ambientale e paesaggistico e al contributo per gli interventi necessari alla sistemazione dei luoghi, nel rispetto degli obiettivi evidenziati.

Tali previsioni, comprensive degli interventi di ampliamento e completamento di cui alla lett. A), dovranno comunque rispettare un RC massimo del 50%. L'altezza massima sarà di ml 9 o minore qualora opportuno per conservare le vedute di interesse paesaggistico verso borghi e beni culturali della Montagnola.

Gli interventi di nuova edificazione, devono tenere conto degli elementi dello statuto del territorio, individuati anche in cartografia, in particolare proteggendo la struttura idraulica, senza modificarla o condizionarla, salvaguardando il reticolo dei fossi di scolo che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione. Inoltre deve essere valorizzata la presenza del torrente Rigo con interventi di rinaturalizzazione delle sponde, piantumazione di fasce alberate di specie idonee e tipiche, la realizzazione di aree verdi e piste ciclabili.

C) PRESCRIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE

La trasformabilità è subordinata all'esecuzione delle verifiche idrologico-idrauliche previste dalla Regione Toscana e dal PTC della Provincia di Siena. In presenza di rischio idraulico, qualora l'area oggetto di previsione risultasse interessata da allagamenti o ristagni, dovranno essere previsti e attuati interventi di messa in sicurezza idraulica che non aggravino le condizioni di rischio dell'ambito territoriale adiacente.

Inoltre condizione generale alla trasformabilità è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione e i relativi allacci e di quanto previsto nel successivo comma relativo alle prescrizioni e alla mitigazione di eventuali effetti negativi.

Le prescrizioni alle trasformazioni devono inoltre precisare:

- l'inserimento di una fascia di rispetto lungo il Rigo con idonei arredi vegetazionali per mitigare e compensare gli effetti negativi sul paesaggio ed eventualmente la realizzazione di filari alberati paralleli alla viabilità provinciale, sempre per migliorare il paesaggio e realizzare percorsi alternativi all'uso delle auto, pedonali e ciclabili ovvero nei casi in cui sia necessario provvedere ad opere di regimazione idraulica.
- la descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
- gli schemi planimetrici dell'intervento in scala almeno 1/2.000, con la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, schemi tipologici degli edifici e principali caratteristiche attuative dei progetti, schema dei servizi per la raccolta dei rifiuti con individuazione della piazzola per la raccolta differenziata;
- la descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente fisico, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- la descrizione e la quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
- il contenimento dei consumi energetici, con l'adozione di tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie fra le diverse attività;
- lo schema della rete idrica con l'individuazione di un sistema autonomo di approvvigionamento idrico, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a secondo dell'uso, installando impianti comuni per il trattamento di reflui industriali e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana; schema della rete fognante, con recapito finale dei reflui in idoneo impianto di depurazione industriale consortile autonomo, alla quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;
- lo schema di massima delle convenzioni per l'attuazione coordinata di ogni intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

D) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

2) Verificare la dotazione di standard, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione, indicato anche nella tavola 17 di quadro conoscitivo.

In questo quadro organizza il raccordo con le aree residenziali di Volte Basse, partendo dal progetto (verde di connettività urbana, art. 13 DPGR n°2 9.2.2007) di valorizzazione ambientale del torrente Rigo nel quadro degli interventi di nuova edificazione e della conseguente sistemazione paesaggistica previsti al punto precedente, prevedendo interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde del corso d'acqua, del verde, con la sistemazione di percorsi, anche ciclabili, di collegamento con le aree insediate, in modo da riunire in un disegno organico spazi deputati allo svago, al tempo libero e allo sport e, di conseguenza, al riequilibrio ambientale del tessuto edificato produttivo esistente.

E) DISPOSIZIONI GENERALI

3) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 33 **UTOE 6 La Macchia**

1) DESCRIZIONE

Comprende l'insediamento produttivo disposto lungo la viabilità di raccordo di sistemi locali, strada provinciale di Ampugnano, separato dall'insediamento di Pian dei Mori dal corridoio territoriale, di interesse ambientale, nel quale scorrono il fosso delle Macchie, l'Arnano e il Rigo.

È caratterizzata da un insediamento compatto sufficientemente ordinato ma privo di servizi e spazi pubblici, e interventi recenti lo hanno densificato senza l'ulteriore realizzazione di infrastrutture. Gli edifici sono realizzati in modo vario, sia dal punto di vista tipologico che costruttivo, disposti in modo compatto lungo una doppia viabilità d'impianto che forma una sorta di anello con andamento perpendicolare alla provinciale d'Ampugnano, che ne rappresenta l'accesso principale.

Complessivamente dunque è un'area specializzata monofunzionale, che tende a svuotarsi dopo le ore di lavoro, con un tessuto edilizio vario di capannoni, edifici in linea, in cui vi sono aree libere che consentono il potenziamento insediativo.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti, in sintonia con l'articolo P1 del PTC della Provincia di Siena, sono:

- la conferma dell'area come polo produttivo, disponibile per accogliere imprese piccole e medie del territorio senese, favorendo un sistema consortile di gestione con l'obiettivo di orientare la formazione di un distretto che tenda alla specializzazione produttiva;
- la riqualificazione e il riordino degli insediamenti esistenti, l'aumento della cura degli spazi aperti, l'adeguamento della viabilità interna, collegato alla riorganizzazione degli accessi, con soluzioni idonee alla movimentazione del trasporto merci, la dotazione di attrezzature e servizi, la verifica della qualità ambientale e delle acque, l'ordinata programmazione del completamento edilizio, che tenda ad eliminare sprechi di territorio;
- la realizzazione di sinergie con l'area produttiva di Pian dei Mori, anche attraverso accordi gestionali e selezioni insediative, in modo da integrare distinte funzioni, servizi alla persona e alle imprese, attrezzature, logistiche per le imprese, assistenza tecnologica e integrazione produttiva, così da ottimizzare i completamenti insediativi e proporsi in modo competitivo sul mercato;
- il migliore inserimento paesaggistica e ambientale, tramite il rispetto delle invarianti strutturali nelle progettazioni e la valorizzazione del fosso delle Macchie, riferimento fondamentale per la riqualificazione dell'esistente e per il riequilibrio ambientale.

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL PIANO OPERATIVO

Per attuare tali obiettivi il Piano Operativo dovrà:

A) TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

- 1) Valutare in modo puntuale il tessuto edilizio esistente, dettagliare gli interventi ammessi, confermando o modificando le previsioni ancora non attuate.

Vi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e nuova edificazione e la destinazione d'uso è per funzioni industriali, artigianali, con relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con tali attività produttive.

Gli interventi sono diretti quando si riferiscono a singoli lotti già edificati o urbanizzati, altrimenti si realizzano con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica (PIP) o privata, con le caratteristiche successivamente specificate.

Il Piano Operativo classifica il tessuto edilizio recente secondo i propri caratteri e propone gli interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento e completamento, stabilendone la dimensione sempre nel rispetto dell'articolo 16 del DPGR n°2/R del 9.2.2007 per contenere l'impermeabilità dei suoli, idonei ad ottenere la riqualificazione del contesto edificato e l'efficienza delle imprese.

B) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Progetta il completamento degli spazi liberi, precisando gli eventuali distinti ambiti funzionali, le fasi, le modalità d'attuazione e le caratteristiche dei singoli interventi anche in relazione al migliore inserimento ambientale e paesaggistico e al contributo per gli interventi necessari alla sistemazione dei luoghi, nel rispetto degli obiettivi evidenziati.

Tali previsioni, comprensive degli interventi di ampliamento e completamento di cui alla lett. A), dovranno comunque rispettare un RC massimo del 50% con un'altezza massima di ml 9 o minore qualora opportuno per conservare le vedute di interesse paesaggistico verso borghi e beni culturali della Montagnola.

Gli interventi di nuova edificazione devono tenere conto degli elementi dello statuto del territorio, individuati anche in cartografia, in particolare proteggendo la struttura idraulica, senza modificarla o condizionarla, salvaguardando il reticolo dei fossi di scolo che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione. Inoltre deve essere valorizzata la presenza del fosso delle Macchie con interventi di rinaturalizzazione delle sponde, piantumazione di fasce alberate di specie idonee e tipiche, la realizzazione di aree verdi e piste ciclabili che rappresentino un collegamento con l'area di Pian dei Mori e delle Volte Basse.

C) PRESCRIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE

La trasformabilità è subordinata all'esecuzione delle verifiche idrologico-idrauliche previste dalla Regione Toscana e dal PTC della Provincia di Siena.

Inoltre condizione generale alla trasformabilità è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione e i relativi allacci e di quanto previsto nel successivo comma relativo alle prescrizioni e alla mitigazione di eventuali effetti negativi.

Le prescrizioni alle trasformazioni devono inoltre precisare:

- l'inserimento di una fascia di rispetto lungo il fosso delle Macchie con idonei arredi vegetazionali per mitigare e compensare gli effetti negativi sul paesaggio ed eventualmente la realizzazione di filari alberati paralleli alla viabilità provinciale, sempre per migliorare il paesaggio e realizzare percorsi alternativi

- all'uso delle auto, pedonali e ciclabili ovvero nei casi in cui sia necessario provvedere ad opere di regimazione idraulica.
- la descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
 - gli schemi planimetrici dell'intervento in scala almeno 1/2.000, con la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, schemi tipologici degli edifici e principali caratteristiche attuative dei progetti, schema dei servizi per la raccolta dei rifiuti con individuazione della piazzola per la raccolta differenziata;
 - la descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente fisico, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - la descrizione e la quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
 - il contenimento dei consumi energetici, con l'adozione di tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie fra le diverse attività;
 - lo schema della rete idrica con l'individuazione di un sistema autonomo di approvvigionamento idrico, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a secondo dell'uso, installando impianti comuni per il trattamento di reflui industriali e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana; schema della rete fognante, con recapito finale dei reflui in idoneo impianto di depurazione industriale consortile autonomo, alla quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;
 - lo schema di massima delle convenzioni per l'attuazione coordinata di ogni intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

D) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

2) Verificare la dotazione di standard, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione, indicato anche nella tavola 24 di quadro conoscitivo.

In questo quadro organizza il raccordo con le aree produttive di Pian dei Mori e con quella residenziale di Volte Basse, partendo dal progetto (verde di connettività urbana, art. 13 DPGR n°2 9.2.2007) di valorizzazione ambientale del torrente Rigo e del Fosso delle Macchie, nel quadro degli interventi di nuova edificazione e della conseguente sistemazione paesaggistica previsti al punto precedente, prevedendo interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde del corso d'acqua, del verde, con la sistemazione di percorsi, anche ciclabili, di collegamento con le aree insediate, in modo da riunire in un disegno organico spazi deputati allo svago, al tempo libero e allo sport e, di conseguenza, al riequilibrio ambientale del tessuto edificato produttivo esistente.

E) DISPOSIZIONI GENERALI

3) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 34

UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano

Comprende i terreni nei quali si estende l'aeroporto di Ampugnano, circa 180 ettari, con le strutture aeroportuali, la pista, i piazzali e i servizi aeroportuali.

Nell'ambito dell'UTOE sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso collegate alle attività aeroportuali e ai servizi per i passeggeri e le merci previa definizione della dovuta intesa con il Ministero.

Condizione per qualunque trasformazione strutturale, previa definizione della dovuta intesa con il Ministero, è la redazione di valutazioni d'impatto ambientale che pongano particolare attenzione alle tematiche relative alle acque di superficie, all'assetto idrogeologico, al rumore e all'inquinamento atmosferico, in modo da privilegiare, nelle scelte, soluzioni che tengano prioritariamente conto delle tematiche ambientali, connesse alle problematiche delle comunità circostanti l'aeroporto. Inoltre è necessario il rispetto di uno studio d'incidenza che valuti le implicazioni di tipo naturalistico in relazione ai SIR/SIC della Montagnola e dell'Alta Val di Merse.

Inoltre condizione prioritaria per la trasformabilità dei luoghi è il buon inserimento paesaggistico che si determina con il mantenimento della struttura ad albero del sistema dei canali (l'albero della vita), come identificato all'articolo 7 e il rispetto delle invarianti strutturali definite nei precedenti articoli.

L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme. Vista la presenza ai margini dell'UTOE dell'acquifero del Luco nonché la concomitanza del confine con l'area di protezione dell'acquifero e vista la presenza della relativa falda soggiacente, gli eventuali interventi dovranno comunque essere attentamente valutati ai fini della riduzione dell'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo.

Subsistema C Poggi orientali

dimensionamento mq SUL		RESIDENZIALE e comm. vicinato		COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso	
		nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG
UTOE 8 San Rocco a Pilli	Nuove aree	3.000	2.261								
	Completamento	4.500	2.500	1.500		1.500					
	Ristrutturazione Urbanistica	3.000									
		10.500	4.761	1.500	0	1.500	0	0	0	0	0
		15.261		1.500		1.500		0		0	
UTOE 9 Carpineto	Nuove aree										
	Completamento	3.500									
	Ristrutturazione Urbanistica										
		3.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3.500		0		0		0		0	
UTOE 10 Bagnaia	Nuove aree							5.350			
	Completamento							767			
	Ristrutturazione Urbanistica										
		0	0	0	0	0	0	0	6.117	0	0
		0		0		0		6.117		0	
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) del subsistema C	Completamento					300					
	Ristrutturazione Urbanistica					1.000		1.000			
	Cambio di destin d'uso agricola	3.500				1.500		2.000			
		3.500		0		2.800		3.000		0	
subsistema C		22.261		1.500		4.300		9.117		0	

Articolo 35 Le aree agricole di collina

Sono le parti di territorio riferibili alle colline sabbiose e argillose, individuate in cartografia, caratterizzate da un tessuto agrario a maglia media, come si individua nella tavola 13b del Quadro conoscitivo, prodotto da un processo di semplificazione degli assetti originari. Sono coltivate a seminativo, anche arborato, vite e olivo, promiscuo a orto nelle aree più prossime all'abitato e sono destinate al pascolo o al seminativo asciutto. Restano comunque tracce del disegno più tipico dei campi e degli elementi tradizionali del paesaggio.

Gli interventi ammessi saranno rivolti alla manutenzione territoriale, alla tutela della tessitura a maglia media e della rete scolante, con eventuali interventi di ricostituzione di una maglia più tradizionale, e alla valorizzazione delle attività agricole da ottenere mediante:

- lo sviluppo di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale e siano coerenti con le esigenze di mantenimento delle

strutture paesaggistiche storicizzate, come indicato nello statuto del territorio all'articolo 7 e 8 e dal PTC della Provincia di Siena.

Nei programmi aziendali sono comunque avvantaggiate, con l'introduzione di regimi speciali di aiuto, pratiche di produzione compatibili con le caratteristiche ambientali, quali per esempio concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fitosanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, produzione di energia da fonti rinnovabili, ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e ripristino delle alberature tradizionali.

Sono comunque limitati l'uso di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici, nonché lo spandimento agronomico dei liquami, per i quali il Comune può definire uno specifico Regolamento d'uso in accordo con le autorità e i servizi competenti.

- la rinaturalizzazione progettata e controllata di parti in abbandono in modo da favorire il riequilibrio ambientale, da realizzare in connessione con il circuito turistico/ambientale,
- la valorizzazione di elementi storici del disegno territoriale, quale i viali alberati, le coltivazioni arboree, particolari sistemazioni agrarie.

Il Piano Operativo favorisce gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali, l'uso del territorio rurale per il tempo libero, per l'agriturismo e la produzione per autoconsumo, e attua gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7 e 8.

A tal fine il Piano Operativo:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9;
- individua e classifica gli edifici di più recente costruzione e prescrive per essi gli interventi ammessi che possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23.

Il Piano Operativo dovrà in ogni modo sempre fare riferimento agli indirizzi e alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio.

Il subsistema è marginalmente interessato da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 36 **UTOE 8 San Rocco a Pilli**

1) DESCRIZIONE

Comprende l'area di San Rocco a Pilli e il suo immediato ambito territoriale ed è costituita da:

- il tessuto edificato di San Rocco a Pilli
- l'insediamento lineare di Fabbricaccia/Castello;
- i versanti collinari verdi che si insinuano nell'edificato, separando le diverse parti urbane.

San Rocco a Pilli è in posizione strategica da un punto di vista dei collegamenti viari con il capoluogo ed è una realtà insediativa recente, la principale dell'intero comune per popolazione residente. Trova una sua forma, non priva di qualità, seguendo la morfologia prevalente dei bassi rilievi su cui s'insedia. L'area urbana è cresciuta senza una struttura storica-insediativa di riferimento, ma con le regole di un'urbanistica moderna. È condizionata dai caratteri degli strumenti attuativi e dalle previsioni di piano fondate sulla definizione di zone monofunzionali, che si devono confrontare con problemi derivati dalle difficoltà di acquisire terreni e di costruire parti organiche di città ricche di qualità. L'esito, comune agli insediamenti costruiti di recente, è che i cittadini non sempre ne percepiscono il senso di area urbana, come siamo abituati ad identificare nella città compatta storica e allora si ricorre a definizioni, come dormitorio, che denunciano un malessere, talvolta superiore rispetto alla realtà.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la valorizzazione/riqualificazione del tessuto edificato, mediante la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario ormai inglobati nell'edificato recente, con un ruolo di riferimento per rafforzare l'identità dei luoghi. Inoltre con la realizzazione di piazze e spazi pubblici, parcheggi e aree attrezzate, necessarie per migliorare la scena urbana e diversificare le funzioni presenti nel tessuto edificato.
- la migliore organizzazione della rete stradale, inserendo nuovi tratti carrabili al fine di limitare il traffico di attraversamento del centro abitato, ottimizzare gli spostamenti di quartiere, favorire i percorsi pedonali e, in relazione ai saliscendi, quelli ciclabili;
- la cura del disegno urbano per gli interventi già programmati e da programmare, con l'integrazione corretta fra le parti storiche, aree verdi, parcheggi, residenze, attrezzature, e l'identificazione di un chiaro limite urbano, eventualmente da collegare con la nuova viabilità e con gli elementi del sistema naturale (canali, versanti collinari, alberature) che devono essere conservati, come parte qualificante e identitaria dell'area urbana stessa.

3) INDIRIZZI PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL PIANO OPERATIVO

Per attuare tali obiettivi il Piano Operativo dovrà:

A) AREA DI PERTINENZA DEL CENTRO URBANO ED EDIFICI DI INTERESSE

1) Tenere conto della perimetrazione dell'area di pertinenza del centro urbano, esterna all'UTOE e definita dal PTC della Provincia di Siena, che costituisce l'ambito rurale di riferimento nel quale non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso dei suoli che modifichino i rapporti storicamente consolidati fra edificato e gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti.

2) Schedare e classificare gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto del PTC della Provincia di Siena.

B) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

3) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità, prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

In questo quadro possono essere individuati gli eventuali ambiti di degrado urbanistico, fisico ed igienico (articolo 9, DPGR n3/R del 9.2.2007) e i lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra; in entrambi i casi il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi pubblici e privati, secondo quanto precisato nel Piano Operativo e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste.

C) SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

4) Progettare l'aumento della dotazione di spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 16 di quadro conoscitivo. L'obiettivo è di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile.

Tale operazione deve essere collegata sia agli interventi di completamento e addizione del tessuto edificato che alla valorizzazione di elementi della campagna inseriti all'interno dell'UTOE che hanno la funzione di migliorare la qualità fisica ed ambientale dei luoghi e di arricchire gli spazi del tempo libero. In questo senso il Piano Operativo deve precisare gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie, le vedute, gli elementi di interesse morfologico, le alberature in filari e sparse, da integrare alle alberature del limite urbano e, infine, specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione al contesto ambientale.

In questo quadro si valuta, mediante studi a scala più particolareggiata, il completamento della viabilità a ponente del centro abitato, in parte già esistente fino al campo sportivo, e di quella a levante, già prevista nel piano previgente e da riprogettare nel suo tracciato e nell'ingresso alla provinciale, tenendo conto di percorsi già esistenti, degli interventi di trasformazione edilizia recenti o in corso, dei delicati elementi presenti di tipo ambientale e paesaggistico, del ruolo di limite urbano, da evidenziare con adeguate alberature.

Il criterio di cui tenere conto è quello di organizzare una rete con uno schema gerarchico in grado di separare i traffici, favorendo la migliore distribuzione per i movimenti

urbani e l'alleggerimento dei volumi di traffico lungo l'asse centrale. Per questo le strade avranno un carattere strettamente urbano e di servizio alla residenza e sono programmate nel rispetto dei caratteri morfologici e degli elementi dello statuto del territorio e delle invarianti individuate nelle tavole di piano e progettate secondo specifici criteri di valutazione dettati dal Piano Operativo.

D) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

5) Verificare le previsioni già vigenti e confermate, relative alle aree di nuovo impianto, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, e, in relazione alla posizione amministrativa, tenendo conto del PTC, proporre eventuali aggiustamenti e trasferimenti volumetrici in aree più idonee per il migliore inserimento nel tessuto edificato e per raggiungere gli obiettivi della riqualificazione e del riequilibrio di spazi pubblici e attrezzature, nel rispetto del precedente articolo 22.

6) Completare gli interventi di nuova edificazione con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare i nuovi limiti urbani e di formare fronti omogenei che possano contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22.

Eventuali trasformazioni in aree di pertinenza dal PTC sono subordinate alla verifica di compatibilità paesistica e l'eventuale edificazione deve avvenire secondo una direzione di crescita coerente con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai punti di vista esterni principali.

E) DISPOSIZIONI GENERALI

7) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 37 UTOE 9 Carpineto

1) DESCRIZIONE

Comprende l'area residenziale di Carpineto ed il suo immediato ambito territoriale ed è costituita da:

- la villa ed il nucleo storico di Carpineto
- la lottizzazione recente

È un'estesa lottizzazione, isolata nel territorio, di ville recenti con ampi giardini, realizzata utilizzando come viabilità d'impianto la strada storica di crinale e costruendo una struttura urbanistica di minima entità, sufficiente per rispondere all'esigenza primaria di raggiungere le singole abitazioni.

Nella lottizzazione sono stati inglobati la villa di Carpineto e alcuni edifici che ne costituiscono il nucleo storico insediativo.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la tutela del complesso villa di Carpineto, del nucleo e delle strutture storiche, come elementi centrali per il recupero di un'identità dei luoghi;
- il controllo della qualità del contesto edificato, confermando le caratteristiche di insediamenti a bassa densità con giardini privati, e migliorando la qualità delle infrastrutture e la dotazione di spazi pubblici (verde e parcheggi) l'accessibilità al quartiere, la fluidificazione della percorribilità interna, l'adeguamento delle reti tecnologiche dei sottoservizi;
- l'identificazione di un chiaro limite che, evidenziando gli importanti valori paesaggistici e ambientali espressi dalle numerose invarianti strutturali presenti (morfologia, boschi, corsi d'acqua, percorsi, sistemazioni agrarie tipiche) ne dia il senso di un episodio concluso e irripetibile.

3) INDIRIZZI PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL PIANO OPERATIVO

Per attuare tali obiettivi il Piano Operativo dovrà:

A) EDIFICI DI INTERESSE STORICO

1) Schedare e classificare gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto del PTC della Provincia di Siena, e programmare interventi anche sugli spazi liberi e verdi, che ne valorizzino la presenza all'interno del contesto edificato.

B) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

2) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto del PTC della Provincia di Siena), confermando l'attuale bassa densità edificatoria e i rapporti fra volumi edificati e spazi scoperti che hanno determinato la forte presenza dei giardini e del verde privato, prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

In questo quadro si individuano anche i lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, nel rispetto degli indici fondiari e di un rapporto di copertura equivalente a quanto stabilito nel piano previgente, per due piani fuori terra. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato, se non presenti, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, dei parcheggi pubblici e privati, e di quanto precisato nel Piano Operativo e nelle relative convenzioni che dovranno essere previste, in attuazione degli obiettivi stabiliti nel punto successivo.

C) SPAZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

3) Valutare, nel quadro delle operazioni previste nel punto precedente e in quello successivo, l'opportunità e la possibilità di aumentare la funzione di rete del sistema viario, mediante piccoli adeguamenti geometrici e completamenti funzionali, migliorando le infrastrutture a servizio dei pedoni, i percorsi ciclabili, recuperando spazi per parcheggi e per la sosta, spazi di pubblica utilità, ambiti per attrezzature che si possano proporre come punti di incontro e scambio sociale. L'obiettivo è quello di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, pari a 18 mq ad abitante insediabile, con esclusione delle aree scolastiche.

E) DISPOSIZIONI GENERALI

4) Precisare il limite urbano in modo da ricomprendere ambiti necessari per l'adeguamento di urbanizzazioni e servizi, precisando gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree boscate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie, i muri a secco, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario.

5) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Articolo 38 UTOE 10 Bagnaia

Con riferimento alla disciplina del PTC della provincia di Siena, l'intera tenuta di Bagnaia è definita "ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica" così come perimetrata negli strumenti urbanistici generali dei Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille.

1) DESCRIZIONE

Essa costituisce una forma integrata di utilizzo turistico, caratterizzato da un progetto imprenditoriale a gestione unitaria. Tale progetto potrà svilupparsi con diverse modalità insediative rispondenti alle diverse articolazioni della domanda.

L'U.T.O.E. comprende terreni oggetto di un intervento di trasformazione per la creazione di un campo da golf di 18 buche e delle strutture connesse, realizzato sulla base di un progetto di interesse provinciale e di attuazione intercomunale, già disciplinato per la parte di Sovicille con la variante di PRG approvata dal Consiglio comunale con delibera n°64 del 28.6.2002 e oggetto di successiva variante approvata a novembre 2016.

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la realizzazione dell'intervento secondo tempi, modalità e fasi certe e concordate, che garantiscano una trasformazione equilibrata dei luoghi, programmando in modo coordinato tutte le relazioni territoriali e la costruzione unitaria di strutture sportive, infrastrutture, servizi, reti, depurazione e quant'altro, in modo che le trasformazioni edilizie non siano isolate in un contesto territoriale ancora agricolo;
- il migliore inserimento paesaggistico, con il controllo delle vedute, delle dimensioni e della qualità dei progetti, e inserimento ambientale, soprattutto in relazione al tema delle aree fluviali e al controllo della qualità delle acque.

3) INDIRIZZI PRESCRIZIONI E CRITERI

Fermo restando il dimensionamento massimo stabilito dal PRG vigente - così come modificato dalle varianti sopra citate - relativo alle attività turistico ricettive, alle attività di servizio connesse ed alle strutture di supporto per il campo da golf, uno schema progettuale prescrittivo dovrà precisare la superficie coperta massima, gli spazi scoperti

di pertinenza, i limiti precisi dell'intervento, le caratteristiche dei volumi interrati e gli schemi degli spostamenti pedonali e carrabili nel nuovo complesso.

Inoltre nel rispetto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, si dovrà:

1) Verificare e valutare la puntuale localizzazione degli interventi e la loro consistenza, da definire nell'atto di governo del territorio che dovrà discendere da un piano guida unitario per i tre Comuni corredato da un adeguato piano industriale, e sulla base di un unico progetto che consenta di controllare il migliore inserimento nel paesaggio, a seguito di un programma temporale completo per le opere e le volumetrie tecniche e di servizio necessarie al campo da golf, curando l'unitarietà dei permessi e delle realizzazioni.

2) Valutare le modalità insediative nell'area del podere San Giovanni, in quanto ambito già soggetto a trasformazione poiché interno al campo da golf.

La nuova edificazione deve avvenire in continuità con l'esistente puntando ad una integrazione architettonica ed urbanistica. La scelta tipologica deve quindi proporre soluzioni compatte che escludano la realizzazione di edifici separati e sparsi sul territorio. Un borgo compatto organizzato intorno ad uno spazio aperto comune, secondo uno schema che si conforma ad assetti ed architetture tipiche dei luoghi. L'obiettivo è quello di avere un minore consumo dei suoli e di garantire una migliore qualità dell'intervento, realizzando un qualcosa che potrebbe essere sempre esistito.

Le nuove volumetrie a uso turistico dovranno essere attuate nel rispetto dell'attuale conformazione morfologica dei luoghi, evitando il ricorso a consistenti movimenti di terra e privilegiando, viceversa, inserimenti che assecondino l'attuale andamento clivometrico del terreno. I progetti dovranno documentare le scelte insediative finalizzate alla salvaguardia delle visuali esistenti ed al corretto e naturale inserimento paesistico dei manufatti e dell'assetto degli spazi aperti in maniera coerente con il valore identitario del contesto rurale nel quale si interviene.

L'organizzazione degli spazi dovrà essere strettamente connessa alla fruizione turistico e ad essa funzionale, senza prefigurare suddivisioni delle pertinenze che configurino tipologie insediative proprie delle lottizzazioni di tipo urbano.

Ciascun intervento di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e/o di sostituzione edilizia si attuerà attraverso un Piano Attuativo con allegata convenzione urbanistica contenente il vincolo di gestione unitaria centralizzata di tutti i servizi di conduzione e di manutenzione degli insediamenti e delle attrezzature. Tale vincolo dovrà essere assunto dal soggetto attuatore anche per i propri eredi, successori e/o aventi causa, a qualsiasi titolo, e per ogni caso di cessione totale o parziale dei beni immobili insistenti sull'ambito unitario della comunità turistica di Bagnaia e dei diritti reali ad essi connessi.

3) Precisare gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree boscate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie residue, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario e gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali e quanto previsto dalla relazione d'incidenza allegata e parte integrante del Piano strutturale.

I risultati dello Studio di incidenza, ove previsto come per legge, sul mosaico delle previsioni urbanistiche nell'area di Bagnaia, una volta approvato dall'Ente competente,

diventano cogenti e condizionanti le previsioni nell'UTOE Bagnaia, con particolare riferimento alle mitigazioni e compensazioni indicate.

4) Vengono fatti salvi dal Piano Strutturale, entro i termini di validità dei Piani Attuativi, i contenuti di cui al Piano attuativo convenzionato in attuazione delle previsioni del PRG in relazione all'impianto del golf – approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 97 del 24.09.2004, ed i contenuti di cui al Piano attuativo convenzionato in attuazione delle previsioni del PRG in relazione all'insediamento turistico ricettivo in loc. Santa Caterina – approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 98 del 24.09.2004 - ad esclusione dell'albergo ivi previsto.

5) L'UTOE è interessata da aree sensibili di classe 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Subsistema D Val di Merse

dimensionamento mq SUL		RESIDENZIALE e comm. vicinato		COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso	
		nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) del subsistema D	Completamento	1.200				300					
	Ristrutturazione Urbanistica					2.500		3.500			
	Cambio di destin d'uso agricola	6.500				2.500		4.000			
		7.700		0		5.300		7.500		0	
subsistema D		7.700		0		5.300		7.500		0	

Articolo 39

Il SIR dell'Alta Val di Merse Le aree agricole e le aree boscate

L'area dei rilievi dell'Alta Val di Merse, specificatamente perimetrata in cartografia, è classificata come Sito di Importanza Comunitaria e Sito d'Importanza Regionale (SIR) di cui alla Delibera C.R. 6/2004, in quanto si estende in contesti ambientali di elevato interesse naturalistico e paesaggistico.

L'importanza del sito è legata ai suoi elevati livelli di naturalità, con una estesa copertura forestale scarsamente soggetta a disturbo antropico, alla presenza di ecosistemi fluviali di medio corso in buono stato di conservazione, e alla presenza di habitat e specie animali e vegetali di interesse. Di elevata qualità risulta la presenza di popolamenti autoctoni di ittiofauna, la presenza di numerosi rapaci nidificanti nelle aree forestali, quali ad esempio il biancone e il nibbio bruno, mentre i bassi livelli di disturbo antropico consentono la presenza del gatto selvatico.

Vi sono anche importanti valori architettonici e storico-culturali, che hanno portato alla realizzazione di un paesaggio di grande qualità, con insediamenti posti in posizione pedecollinare o di crinale, rivolti verso le aree pianeggianti.

È una risorsa essenziale del territorio e un ambito prioritario per l'istituzione di nuove aree protette, nel rispetto del PTC della Provincia di Siena.

Gli interventi ammessi tendono al mantenimento e al ripristino della struttura agraria tradizionale, dei boschi, delle aree di interesse archeologico, della sentieristica e alla loro valorizzazione turistico-ambientale, per lo svago e per il tempo libero.

Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità, salvo che si configuri come il ripristino di assetti preesistenti, storicamente documentati, o piste forestali con fondo naturale, strettamente necessarie per l'antincendio.

Il Piano Operativo disciplina tali interventi secondo i criteri e le prescrizioni contenuti nella Relazione d'incidenza, allegata al Piano Strutturale e di cui è parte integrante e secondo gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7, 8 e 9 e secondo quanto contenuto nelle norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei SIR di cui alla Del. G.R. 5 luglio 2004, n° 644.

Inoltre dettaglia la disciplina del territorio rurale, in quanto zona con esclusiva o prevalente funzione agricola, nel rispetto del Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e del Regolamento d'attuazione DPGR n° 63/R del 25 e del PTC della Provincia di Siena.

A tal fine il Piano Operativo:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9;
- individua e classifica gli edifici di più recente costruzione e prescrive per essi gli interventi ammessi che possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23.
- disciplina le destinazioni d'uso degli immobili, eventualmente in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale, in modo da prevedere anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per la produzione di prodotti tipici. In questo quadro perimetra le aree relative alle strutture ricettive esistenti (campeggi, aree camper) e determina gli interventi ammessi che comunque rientrano nell'ambito dei servizi alle attività, con l'esclusione di insediamenti abitativi ordinari, permanenti o temporanei. Nel caso di attività alberghiere il Piano Operativo, in relazione ai caratteri tipologici degli edifici, può ammettere incrementi della superficie utile lorda fino al 30% dell'esistente per aggiungere posti letto e attrezzature di servizio.

In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Potrà essere ammessa l'installazione di manufatti di modesta dimensione e con struttura leggera per la conduzione di piccoli appezzamenti, nel rispetto delle condizioni previste nel DPGR 25/8/2016 n° 63/R.

Ai fini del progetto di valorizzazione ambientale e turistica si individua e definisce in via prioritaria i seguenti ambiti di valorizzazione:

A) Brenna e la valle della Merse. Comprende un'area di notevole pregio destinata alla promozione e valorizzazione storico-culturale, ambientale e naturalistica con progetti di recupero del patrimonio edilizio e delle architetture di pregio, di ripristino ambientale e di riconversione di attività produttive. In particolare si dovrà sviluppare un progetto articolato nel rispetto del precedente articolo 24, tenendo conto delle seguenti tematiche:

- il sistema degli antichi mulini e delle relative infrastrutture e manufatti idraulici (gore, bottacci, serbatoi, chiuse), i luoghi significativi per l'osservazione e la conoscenza del paesaggio, i siti di interesse archeologico e archeologico medievale, le aree dove si potranno realizzare punti tappa, rifugi, aree attrezzate per la sosta, centri visita e d'informazione;
- le parti di interesse naturalistico con la tutela degli elementi di valore, il corso del fiume e i paleoalvei, con l'eventuale ripristino di condizioni naturali: il ritorno dell'acqua e la ricostruzione di ambienti umidi bonificati, con l'obiettivo di incrementare l'avifauna, la vegetazione igrofila, di realizzare un'area di sperimentazione scientifica e didattica, con l'organizzazione di percorsi ciclabili, sentieri, di strutture per l'osservazione naturalistica, per la documentazione storica, il ristoro e la ricezione turistica, usufruendo di regimi speciali di finanziamento connessi con i regolamenti comunitari.
- le aree di degrado geofisico, programmando la dismissione delle attività e organizzando la riconversione produttiva con l'individuazione di nuove funzioni collegate al disegno complessivo di valorizzazione;
- il borgo di Brenna con la disciplina degli interventi previsti all'articolo 20 e delle destinazioni d'uso tra le quali prevedere anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per la promozione dei prodotti tipici e gli insediamenti sparsi esistenti, con la disciplina degli interventi tesi al recupero dell'esistente che dovrà costituire un serbatoio di edifici per il pernottamento e per le varie attività collegate al progetto di valorizzazione;
- la fruizione dei sentieri esistenti, collegati ai luoghi di interesse storico-culturale, con la realizzazione di un sistema di percorsi per la promozione di attività sportive ad essi connesse e per l'osservazione naturalistica;
- gli ulteriori interventi di riqualificazione ambientale individuati nelle misure di conservazione, definite nei successivi punti.

B) Orgia, il museo etnografico del bosco e della mezzadria, il parco di Monte Stigliano e Stigliano. Comprende un'area ricreativa e di visita destinata alla promozione e valorizzazione ambientale, paesaggistica e storico-culturale, con il rilancio e il completamento del circuito di percorsi già organizzato nel territorio e collegato all'attività del Museo del Bosco. Attraverso percorsi didattici e museali si individuano i punti di ristoro, i centri visita e di informazione nel museo e nel centro abitato di Orgia e di Stigliano, i punti tappa, le aree attrezzate per la sosta; si completa la possibilità di fruizione dei sentieri esistenti, collegati ai luoghi di interesse storico-culturale, con la promozione di attività sportive ad essi connesse: trekking, bicicletta.

Il subsistema è interessato da aree sensibili di classe 1 e 2, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi stabilite dal PTC, come riportato all'art. 10 delle presenti norme.

Oltre alle considerazioni contenute nello studio di incidenza allegato al Piano Strutturale, valgono le seguenti misure di conservazione come inserite nelle norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei SIR di cui alla Del.G.R. 5 luglio 2004, n. 644, di cui tenere conto nell'ambito del Piano Operativo e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica:

I principali elementi di criticità interni al sito sono:

- gli incendi.
- la gestione selvicolturale non sempre adeguata rispetto agli obiettivi di conservazione.
- i rimboschimenti di conifere, con diffusione spontanea del pino marittimo nei boschi degradati e negli ambienti aperti.
- la scomparsa delle brughiere, per progressiva chiusura delle pinete di pino marittimo e per cessazione dei tagli delle "scope" a fini produttivi.
- l'eccessivo carico di pascolo nei recinti di allevamento di ungulati selvatici e, in generale, l'eccessiva presenza di cinghiali.
- l'inquinamento delle acque, in gran parte imputabile alle discariche di miniera.
- la presenza di specie alloctone di pesci.
- il carico turistico elevato nei mesi estivi (balneazione).
- la realizzazione di elettrodotti ad alta tensione.
- la riduzione della vegetazione ripariale a opera delle attività agricole.
- la presenza di siti estrattivi abbandonati.
- la perdita di aree aperte per opere di rimboschimento o ricolonizzazione spontanea dei coltivi abbandonati.
- la presenza di siti estrattivi nelle aree limitrofe

Le conseguenti e principali misure di conservazione da adottare sono:

Principali obiettivi di conservazione

- la tutela/riqualificazione degli ecosistemi fluviali e dei relativi popolamenti faunistici.
- la tutela dell'eterogeneità del mosaico ambientale e salvaguardia degli stadi pionieri e intermedi delle successioni.
- la tutela delle specie animali di maggiore interesse conservazionistico e ricostituzione di popolazioni vitali di lontra.
- il mantenimento della continuità delle estese e ininterrotte cenosi forestali, tutela e incremento dei livelli di naturalità e maturità.
- l'incremento della diffusione di rovere e progressiva sostituzione del pino marittimo con latifoglie autoctone.

Indicazioni per le misure di conservazione:

- applicazione del piano di gestione al territorio delle riserve.
- misure gestionali e/o normative per il risanamento/bonifica di eventuali fonti di inquinamento delle acque (discariche di miniera, scarichi civili, ecc.).
- limitazione degli interventi di gestione idraulica in alveo a quelli strettamente necessari, per motivi di sicurezza, e definizione di un protocollo tecnico per

l'esecuzione di tali interventi (valido anche per gli altri SIR con importanti tratti fluviali).

- misure gestionali o contrattuali per riqualificazione/ampliamento delle fasce ripariali.
- misure gestionali o contrattuali per l'avviamento di interventi selvicolturali di miglioramento ecologico dei soprassuoli artificiali.
- misure contrattuali per la cessazione delle pratiche agricole in aree esondabili, da "restituire" progressivamente alla competenza fluviale.
- controllo degli scarichi di rifiuti solidi in alveo.