

Articolo 25 modificato
Cave e aree di degrado geofisico

Sono le parti di territorio, individuate in cartografia e nella tavola 7 del Quadro conoscitivo, 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.

Per le cave attive il Regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio, 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 PRAER e con le indicazioni del PTC della Provincia di Siena, 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.

In particolare il Regolamento urbanistico definirà la perimetrazione di dettaglio delle aree estrattive, adeguandosi agli esiti del PRAER approvato con Del. C.R. 27/2007, determinando le modalità di attuazione da applicarsi nei progetti di coltivazione e di risistemazione ambientale e funzionale, avvalendosi dei contenuti e dei criteri forniti dalle istruzioni tecniche di cui all'articolo 6 della L.R. 78/98, approvate tramite regolamento regionale. In particolare dovranno essere predisposte apposite linee guida per la gestione sostenibile delle attività di cava, con particolare riferimento alla tutela del paesaggio, delle risorse idriche, dell'area e delle componenti naturalistiche.

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

Articolo 25 adottato
Cave e aree di degrado geofisico

Sono le parti di territorio, individuate in cartografia e nella tavola 7 del Quadro conoscitivo, 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.

Per le cave attive il Regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio, 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 PRAER e con le indicazioni del PTC della Provincia di Siena, 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.

In particolare il Regolamento urbanistico definirà la perimetrazione di dettaglio delle aree estrattive, adeguandosi agli esiti del PRAER approvato con Del. C.R. 27/2007, determinando le modalità di attuazione da applicarsi nei progetti di coltivazione e di risistemazione ambientale e funzionale, avvalendosi dei contenuti e dei criteri forniti dalle istruzioni tecniche di cui all'articolo 6 della L.R. 78/98, approvate tramite regolamento regionale. In particolare dovranno essere predisposte apposite linee guida per la gestione sostenibile delle attività di cava, con particolare riferimento alla tutela del paesaggio, delle risorse idriche, dell'area e delle componenti naturalistiche.

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.

Il Regolamento Urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire e disciplinare tali interventi, precisa gli ambiti e le caratteristiche, i parametri di singoli piani di recupero che si ritengano necessari, individua fasi, programmi e risorse per gli interventi, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7 e 8, delle indicazioni contenute nel PRAER relative alle incentivazioni per il recupero di cave dismesse o di ravaneti di cave non più attive e nella L.R. 78/98, articoli 12, 13 e 14.

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 ai sensi dei DPR 357/97 e 120/2003 e LR 56/2000 e di adeguato progetto di recupero ambientale.

E' confermata la cava di Piscialembita quale ambito nel quale si potrà collocare, a seguito di apposito studio d'incidenza ai sensi dei DPR 357/97 e 120/2003 e delle valutazioni tecnico-geologiche e ambientali, 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.

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.

Il Regolamento Urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire e disciplinare tali interventi, precisa gli ambiti e le caratteristiche, i parametri di singoli piani di recupero che si ritengano necessari, individua fasi, programmi e risorse per gli interventi, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7 e 8, delle indicazioni contenute nel PRAER relative alle incentivazioni per il recupero di cave dismesse o di ravaneti di cave non più attive e nella L.R. 78/98, articoli 12, 13 e 14.

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 ai sensi dei DPR 357/97 e 120/2003 e LR 56/2000 e di adeguato progetto di recupero ambientale.

E' confermata la cava di Piscialembita quale ambito nel quale si potrà collocare, a seguito di apposito studio d'incidenza ai sensi dei DPR 357/97 e 120/2003 e delle valutazioni tecnico-geologiche e ambientali, 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.

In attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico sono ammissibili gli interventi previsti dalla variante urbanistica approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 1/200 relativamente all'attività estrattiva in loc. Brenna 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 al piano cave di cui alla Del.C.C. 1/2005 e temporalmente limitato a 6 anni dalla data di adozione del presente atto integrativo (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 progetto dovrà valorizzare i contenuti delle "Linee guida per il recupero ambientale dei siti interessati dalle attività estrattive in ambito golenale di Po nel tratto che interessa le Province di Piacenza, Parma e Reggio Emilia" (Regione Emilia Romagna, 2009), approvate con Del.G.R. Emilia Romagna n.2171 del 27.12.20071. 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 (*)

Articolo 27 modificato
UTOE 1 Sovicille capoluogo

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.

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

Articolo 27 adottato
UTOE 1 Sovicille capoluogo

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.

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.

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico, tenendo conto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

1) Predisporre un progetto particolareggiato del borgo storico, basato su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto) e analisi tipologiche che in modo scientifico codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi. Su questa base sarà possibile prevedere 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

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.

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico, tenendo conto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

1) Predisporre un progetto particolareggiato del borgo storico, basato su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto) e analisi tipologiche che in modo scientifico codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi. Su questa base sarà possibile prevedere 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.

2) Perimetrare in modo puntuale l'area di pertinenza del centro urbano, esterna all'UTOE e definita all'articolo L5 del PTC della Provincia di Siena come riportata nella tavola di Q.C n°10 del PS. Rappresenta 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, in quanto invariante strutturale come definita nel precedente articolo 6 e ambito territoriale omogeneo da tutelare e valorizzare ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs 22.1.2004 n.42 e successive modificazioni.

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 dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena.

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

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.

2) Perimetrare in modo puntuale l'area di pertinenza del centro urbano, esterna all'UTOE e definita all'articolo L5 del PTC della Provincia di Siena come riportata nella tavola di Q.C n°10 del PS. Rappresenta 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, in quanto invariante strutturale come definita nel precedente articolo 6 e ambito territoriale omogeneo da tutelare e valorizzare ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs 22.1.2004 n.42 e successive modificazioni.

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 dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena.

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 Regolamento urbanistico, 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

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 dell'articolo L7 del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità (comunque non inferiore al 30% della superficie fondiaria), prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze elementari delle famiglie. 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; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

In questo quadro devono 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 e ricettiva per un massimo di superficie utile lorda di mq. 4000 (mc,12.000). Il Regolamento urbanistico fornisce i parametri planivolumetrici, la disciplina d'uso, le modalità d'attuazione, gli elementi per la valutazione integrata. 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 devono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e di un rapporto di

e degli elementi dello statuto del territorio e delle invarianti individuate nelle tavole di piano e progettate secondo specifici criteri di valutazione dettati dal Regolamento urbanistico, 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

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 dell'articolo L7 del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità (comunque non inferiore al 30% della superficie fondiaria), prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze elementari delle famiglie. 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; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

In questo quadro devono 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 e ricettiva per un massimo di superficie utile lorda di mq. 4000 (mc,12.000). Il Regolamento urbanistico fornisce i parametri planivolumetrici, la disciplina d'uso, le modalità d'attuazione, gli elementi per la valutazione integrata. 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 devono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e 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 delle opere di urbanizzazione primaria e ai parcheggi pubblici e privati, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti, secondo quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste. Complessivamente gli interventi di completamento potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 2000 (mc. 6.000); con destinazione commerciale di vicinato un massimo di superficie utile lorda di mq. 750 (mc. 2.250); con destinazione direzionale un massimo di superficie utile lorda di mq. 2.700 (mc. 8.100) condizionata dall'obiettivo di limitare l'altezza dell'edificio e la sua visibilità, e comunque 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.). La realizzazione degli interventi in aree a sensibilità di classe 1 del PTC comporta inoltre la necessità di studi e **approfondimenti idrogeologici** al fine di verificarne/condizionarne la fattibilità.

6) Verificare le previsioni già vigenti e confermate, relative alle aree di nuovo impianto, in corso di attuazione o in itinere, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, proponendo eventuali aggiustamenti per il migliore inserimento, nel rispetto del precedente articolo 22.

L'intervento di maggiore entità (Scheda norma n°4, PEEP, mc. 22.500) deve concentrarsi sulla soluzione dei problemi di mobilità con il miglioramento dell'esistente o l'eventuale realizzazione di una strada di quartiere o locale di servizio (articolo L7, comma 2 PTC Provincia di Siena), senza impegnare terreni esterni all'UTOE stessa, che potrà progettare il Regolamento urbanistico. La dimensione massima di tali interventi è di superficie utile lorda di mq. 9.000 (mc. 27.000).

7) Completare gli interventi di nuova edificazione con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare i

copertura massimo del 30% per due piani fuori terra; in questo caso il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria e ai parcheggi pubblici e privati, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti, secondo quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste. Complessivamente gli interventi di completamento potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 2000 (mc. 6.000); con destinazione commerciale di vicinato un massimo di superficie utile lorda di mq. 750 (mc. 2.250); con destinazione direzionale un massimo di superficie utile lorda di mq. 700 (mc. 2.100)

6) Verificare le previsioni già vigenti e confermate, relative alle aree di nuovo impianto, in corso di attuazione o in itinere, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, proponendo eventuali aggiustamenti per il migliore inserimento, nel rispetto del precedente articolo 22.

L'intervento di maggiore entità (Scheda norma n°4, PEEP, mc. 22.500) deve concentrarsi sulla soluzione dei problemi di mobilità con il miglioramento dell'esistente o l'eventuale realizzazione di una strada di quartiere o locale di servizio (articolo L7, comma 2 PTC Provincia di Siena), senza impegnare terreni esterni all'UTOE stessa, che potrà progettare il Regolamento urbanistico. La dimensione massima di tali interventi è di superficie utile lorda di mq. 9.000 (mc. 27.000).

7) 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. Complessivamente tali interventi potranno riguardare al massimo una nuova superficie utile lorda di mq. 2000 (mc. 6.000);

8) Verificare la dotazione degli spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, le previsioni non attuate, modificandole o confermandole in relazione alla loro funzionalità e qualità, puntando all'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile.

9) 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 e specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione al contesto ambientale. La nuova edificazione dovrà comunque mantenersi ad una distanza minima di 50 metri dal confine del Sito di Importanza Comunitaria "Montagnola Senese".

Articolo 30 Modificato UTOE 3 Torri / Bellaria

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

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. Complessivamente tali interventi potranno riguardare al massimo una nuova superficie utile lorda di mq. 2000 (mc. 6.000);

8) Verificare la dotazione degli spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, le previsioni non attuate, modificandole o confermandole in relazione alla loro funzionalità e qualità, puntando all'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile.

9) 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 e specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione al contesto ambientale. La nuova edificazione dovrà comunque mantenersi ad una distanza minima di 50 metri dal confine del Sito di Importanza Comunitaria "Montagnola Senese".

Articolo 30 adottato UTOE 3 Torri / Bellaria

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 invarianti 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 tra formazione possa avvenire nel loro rispetto. 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 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

sono tematiche di crescita ma anche di riconversione; elementi territoriali di valore paesaggistico e ambientale, compresi nelle invarianti 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. 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".

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

1) Perimetrare il borgo storico, il proprio sedime di riferimento e l'area di pertinenza dell'aggregato (definita all'articolo L8 del 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.

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 dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena.

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

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".

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

1) Perimetrare il borgo storico, il proprio sedime di riferimento e l'area di pertinenza dell'aggregato (definita all'articolo L8 del 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.

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 dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena.

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.

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 dal Torrente Rosia e di m 20 dal 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.

Vi sono 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 od indirettamente collegati e non 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 (PIP) o privata, con le caratteristiche successivamente specificate.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione devono essere valutati e programmati nel Regolamento urbanistico sulla base di specifici programmi di investimento aziendali, 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 possono raggiungere una superficie massima di 240.000 mq di superficie utile lorda (Volume v.pp. = 4x S.U.L.), da ottenere prioritariamente con la densificazione

Vi sono 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 (PIP) o privata, con le caratteristiche successivamente specificate.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione devono essere valutati e programmati nel Regolamento urbanistico solo sulla base di specifici programmi di investimento aziendali concordati e convenzionati con l'amministrazione comunale, 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. Complessivamente tali interventi possono raggiungere una superficie massima di 240.000 mq di superficie utile lorda, da ottenere prioritariamente con la densificazione dell'esistente

dell'esistente (per esempio rapporto di copertura maggiore, indici di edificabilità fino a 3 mc/mq) e con l'obiettivo generale del minore consumo di suolo. 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.

(per esempio rapporto di copertura maggiore, indici di edificabilità fino a 3 mc/mq) e con l'obiettivo generale del minore consumo di suolo. 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e 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 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.

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.

La trasformabilità è inoltre subordinata ad una verifica di dettaglio dei rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore (torrente Rosia, Fosso del Mulinello, Fosso di Canale), mediante censimento degli scarichi nei corpi d'acqua, analisi scarichi industriali attuali e previsti, analisi qualità delle acque dei corpi recettori e valutazione degli effetti cumulativi sui corsi d'acqua.

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 da 20 a 40 metri parallela alla viabilità provinciale, con

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.

La trasformabilità è inoltre subordinata ad una verifica di dettaglio dei rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore (torrente Rosia, Fosso del Mulinello, Fosso di Canale), mediante censimento degli scarichi nei corpi d'acqua, analisi scarichi industriali attuali e previsti, analisi qualità delle acque dei corpi recettori e valutazione degli effetti cumulativi sui corsi d'acqua.

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 da 20 a 40 metri parallela alla viabilità provinciale, con

idei 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 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 del sistema di approvvigionamento idrico, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a secondo dell'uso, installando impianti comuni per il trattamento di reflui industriali, ai fini del loro riutilizzo, 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, se possibile, 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.

4) Organizzare, 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, nel

idei arredi vegetazionali per mitigare e compensare gli effetti negativi sul paesaggio, ridotta a ml 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 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.

4) Organizzare, 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, 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 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.

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 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.

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.

(*) Art. 7 (L'acqua e il suo paesaggio):

- *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.***
- *Per garantire la conservazione e la qualità delle acque è opportuno: **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 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.***

Art.11 (La tutela dell'acqua):

- *"il risanamento degli elementi di criticità rispetto alla risorsa idrica con particolare riferimento ... **pianura alluvionale della Merse e alla presenza di scarichi non depurati nella Piana di Rosia**", "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”, o 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”.

- ***Inoltre la trasformabilità è subordinata ad una verifica di dettaglio, nel Regolamento urbanistico, dei rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, mediante censimento degli scarichi nei corpi d’acqua, analisi scarichi industriali attuali e previsti, analisi qualità delle acque dei corpi recettori e valutazione degli effetti cumulativi sui corsi d’acqua.***

Art. 8 (Il paesaggio naturale e rurale):

Conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio agricolo di pianura e di quello collinare.