

COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

VARIANTE AL PRG N. 1/2013

VARIANTE AL PS

Area industriale Bellaria

QUADRO CONOSCITIVO

Sovicille, luglio 2013

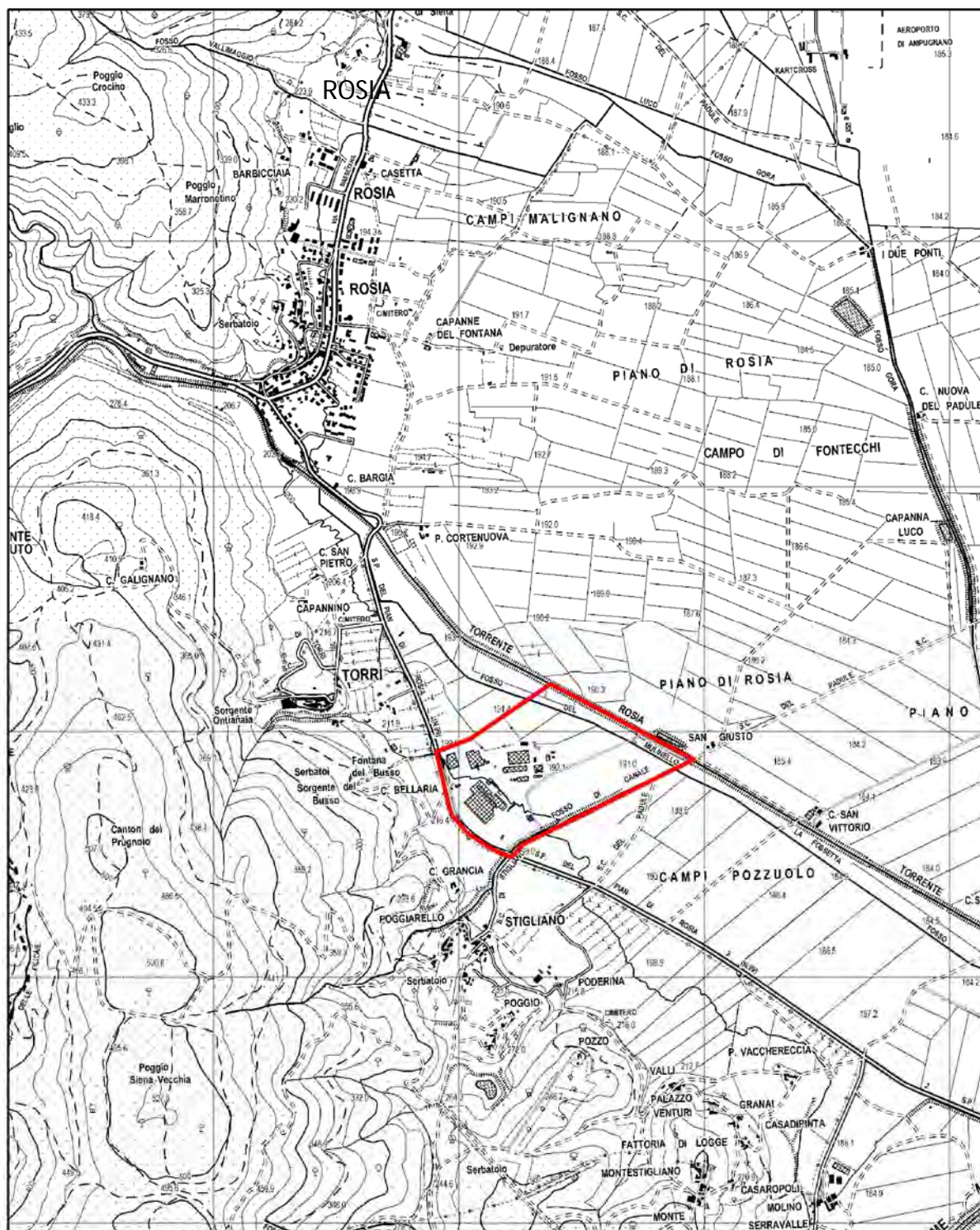
VARIANTE AL PRG n. 1/2013 - Area industriale Bellaria area oggetto della variante

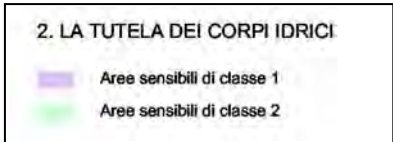
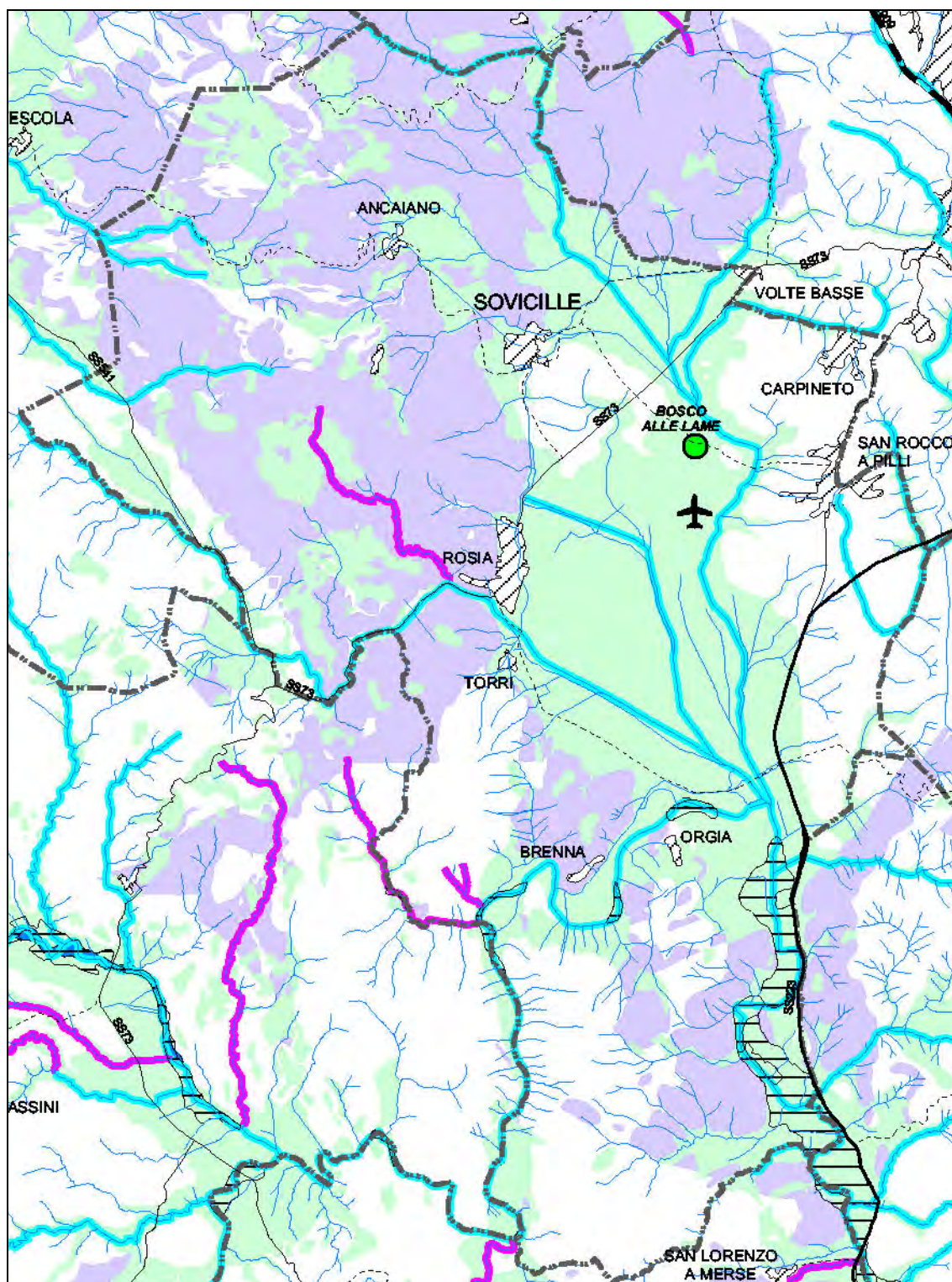
ortofoto AGEA 2010 scala 1:5.000

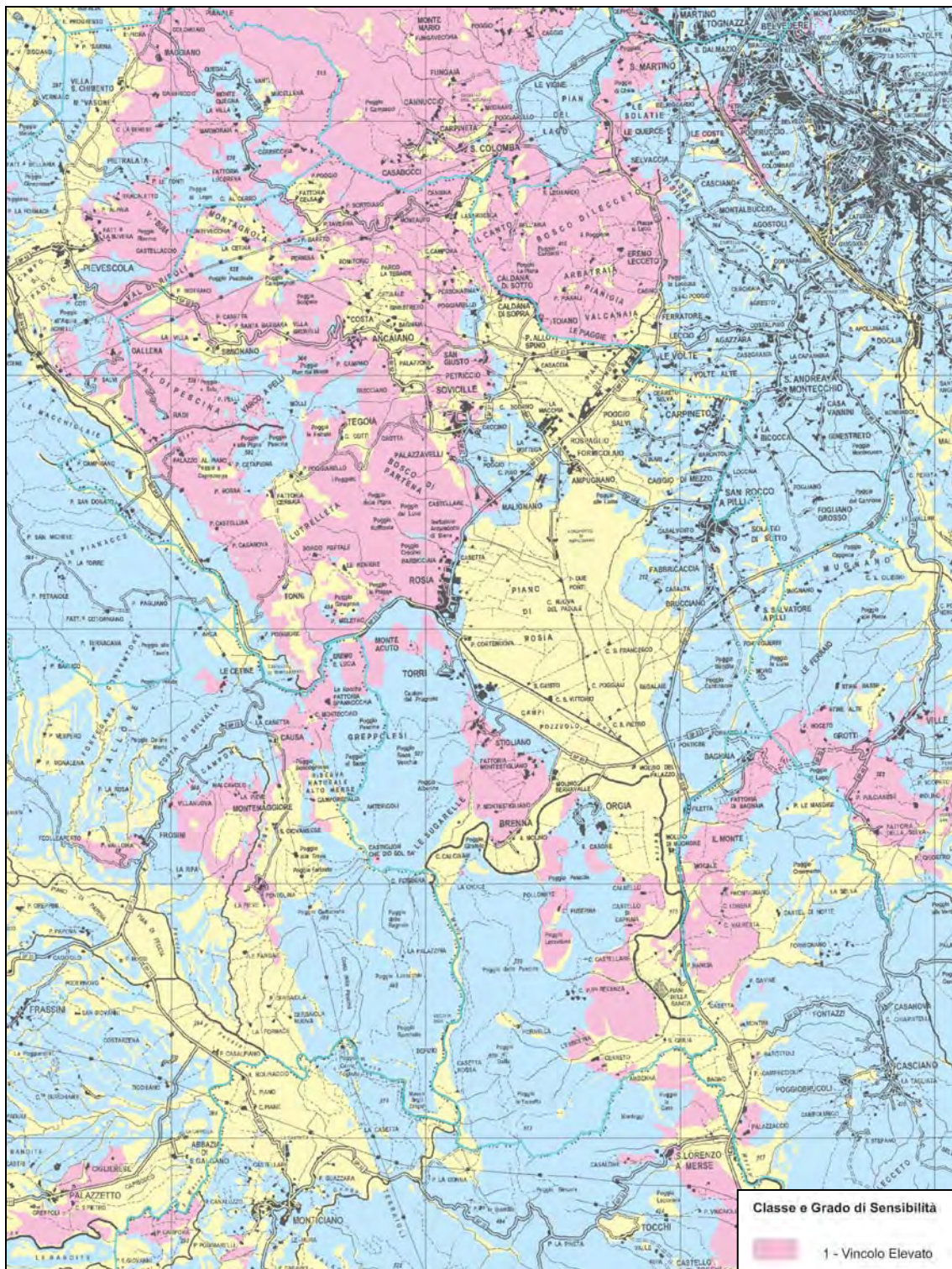


VARIANTE AL PRG n. 1/2013 - Area industriale Bellaria area oggetto della variante

carta ecnica regionale scala 1:25.000





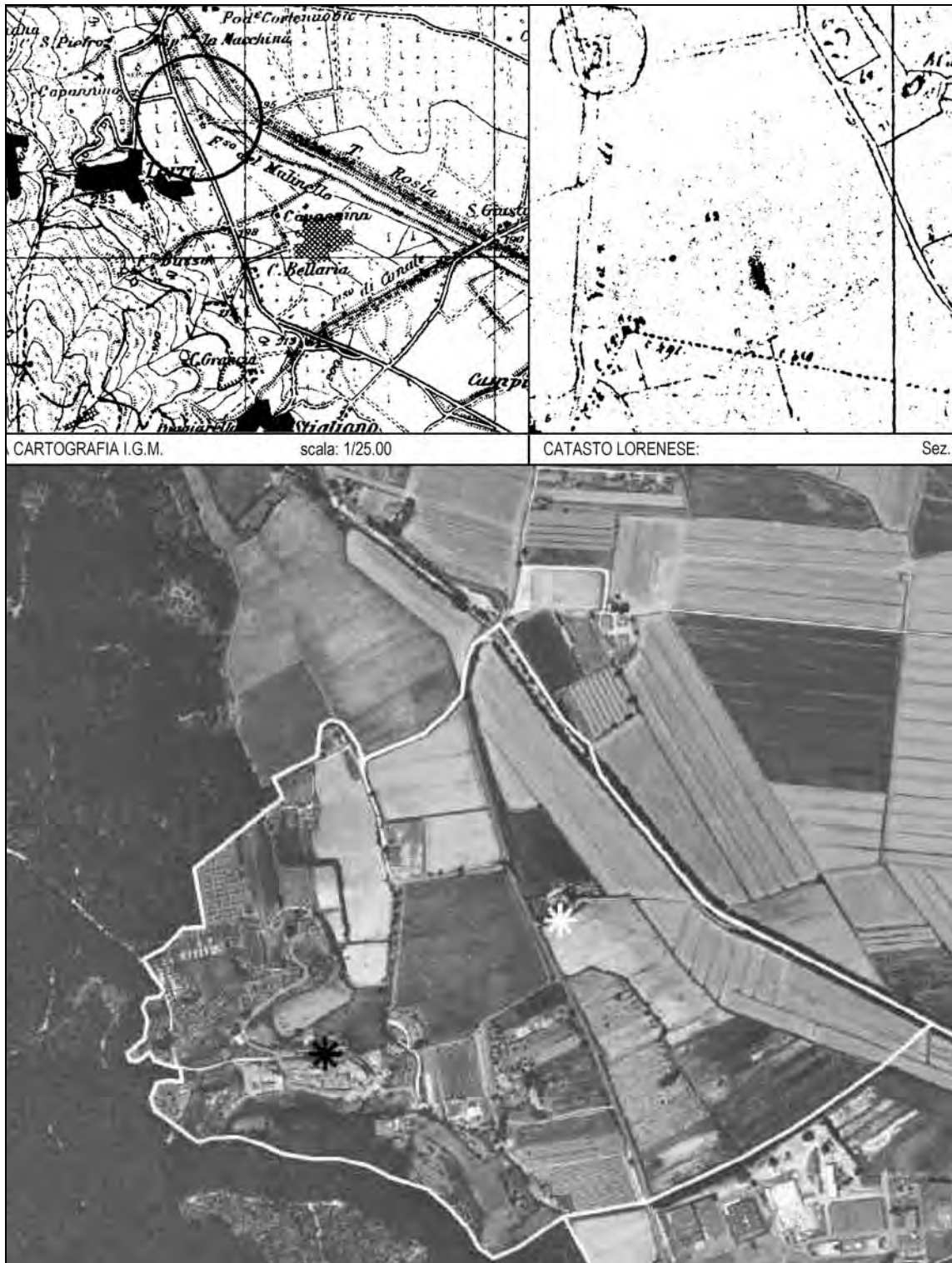


Classe e Grado di Sensibilità	
	1 - Vincolo Elevato
	2 - Vincolo Medio
	3 - Nessun Vincolo
	N.C. - Non Classificabile

P.T.C.P. 2010

Aree di pertinenza degli aggregati, centri minori, nuclei e beni storico artistici (recepita da PTCP 2000)

Area di pertinenza di Torri (A077) e Molinello (ES078)



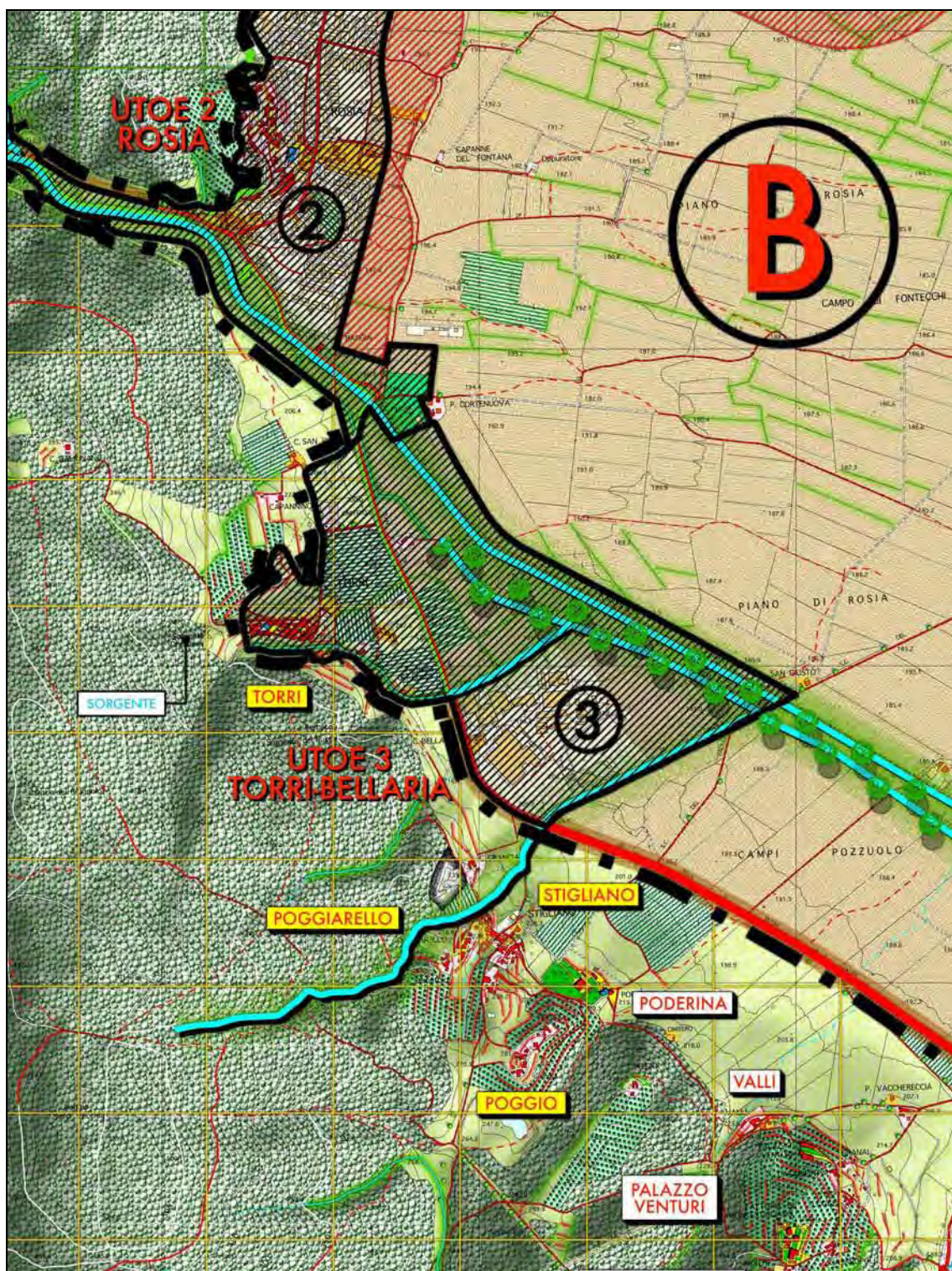
P.T.C.P. 2010

Aree di pertinenza degli aggregati, centri minori, nuclei e beni storico artistici (recepita da PTCP 2000)


Area di pertinenza di Stigliano (A081), Poggiarello (A080), Poggio (A083), La Poderina (V082) e Grancia (ES079)



PIANO STRUTTURALE - progetto
Tav 1p/M - Quadro generale delle previsioni
estratto - scala 1:20.000



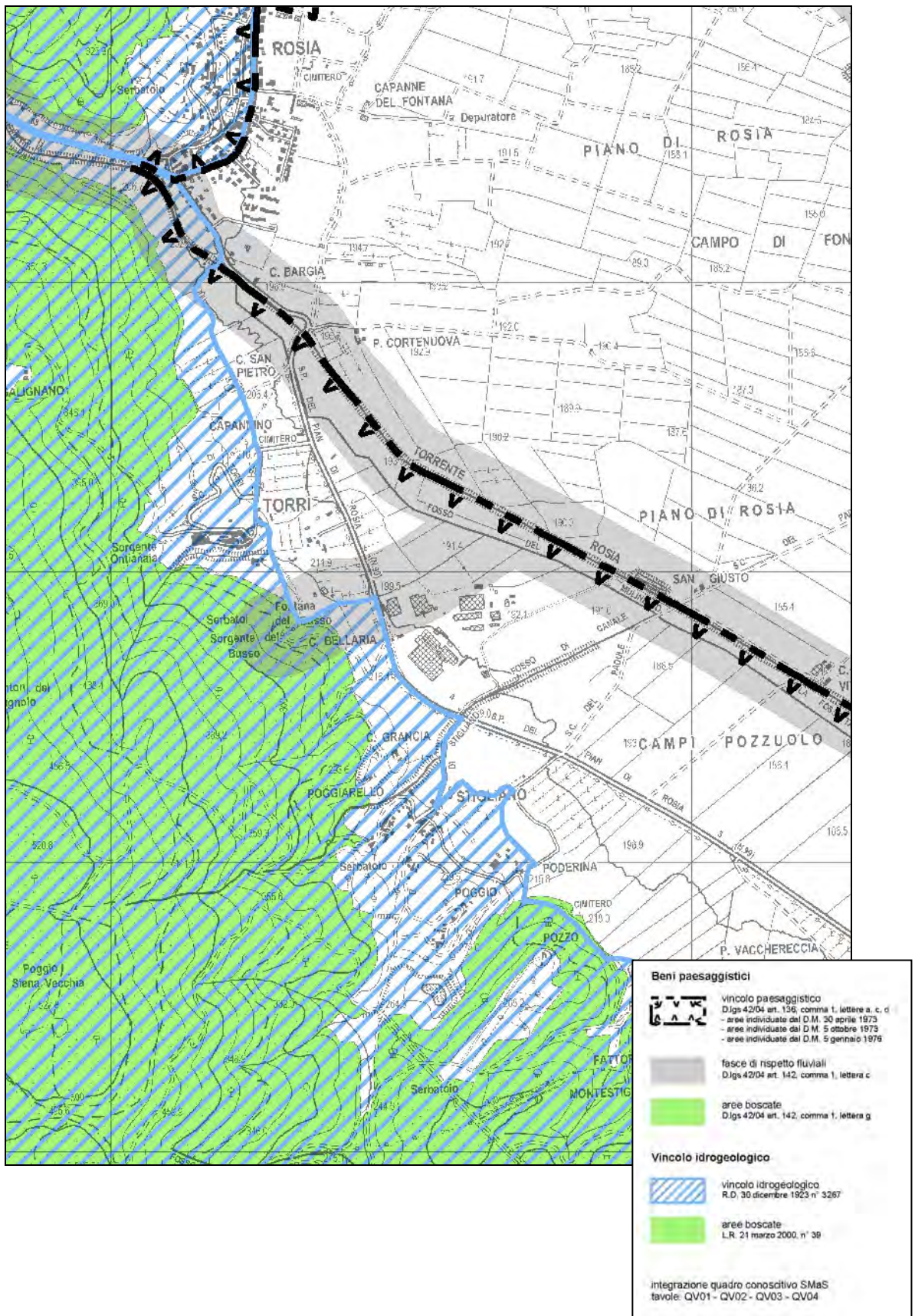
LE U.T.O.E.

 LIMITE URBANO/LIMITE U.T.O.E.

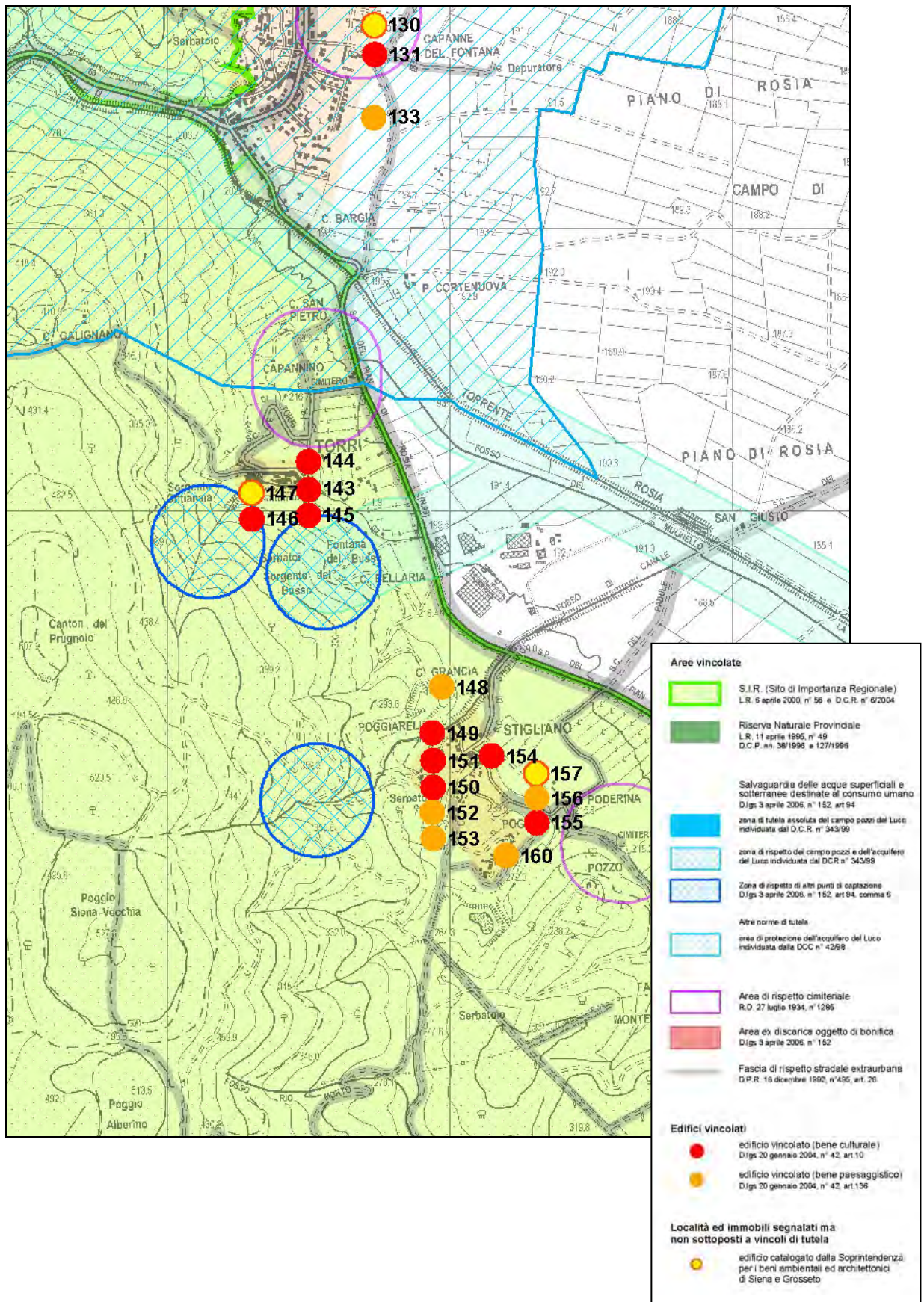
NEL SUBSISTEMA TERRITORIALE B - PIANURA STORICA

 3 TORRI - BELLARIA

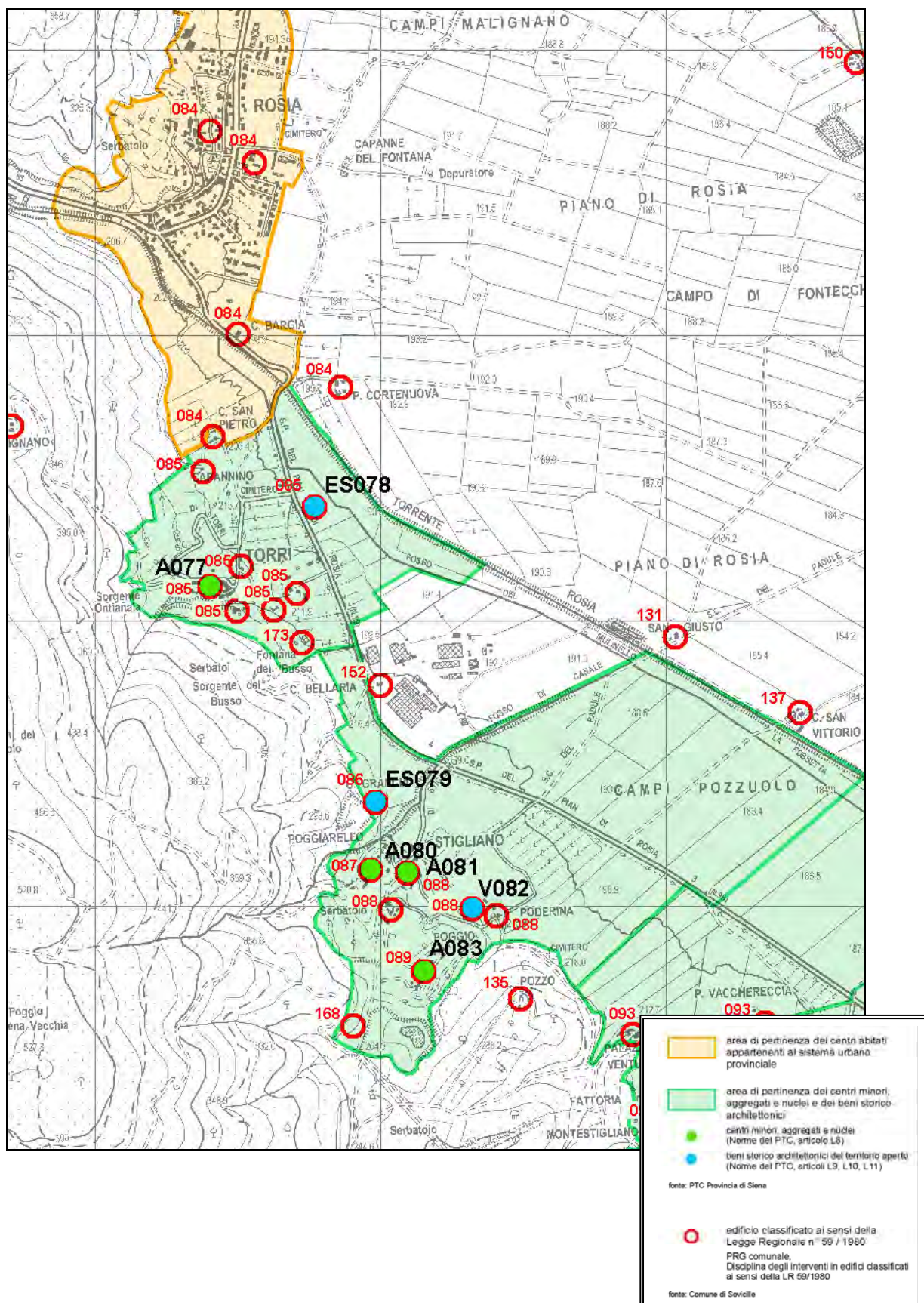
PIANO STRUTTURALE – quadro conoscitivo
Tav 4 - I vincoli ambientali
 estratto - scala 1:20.000



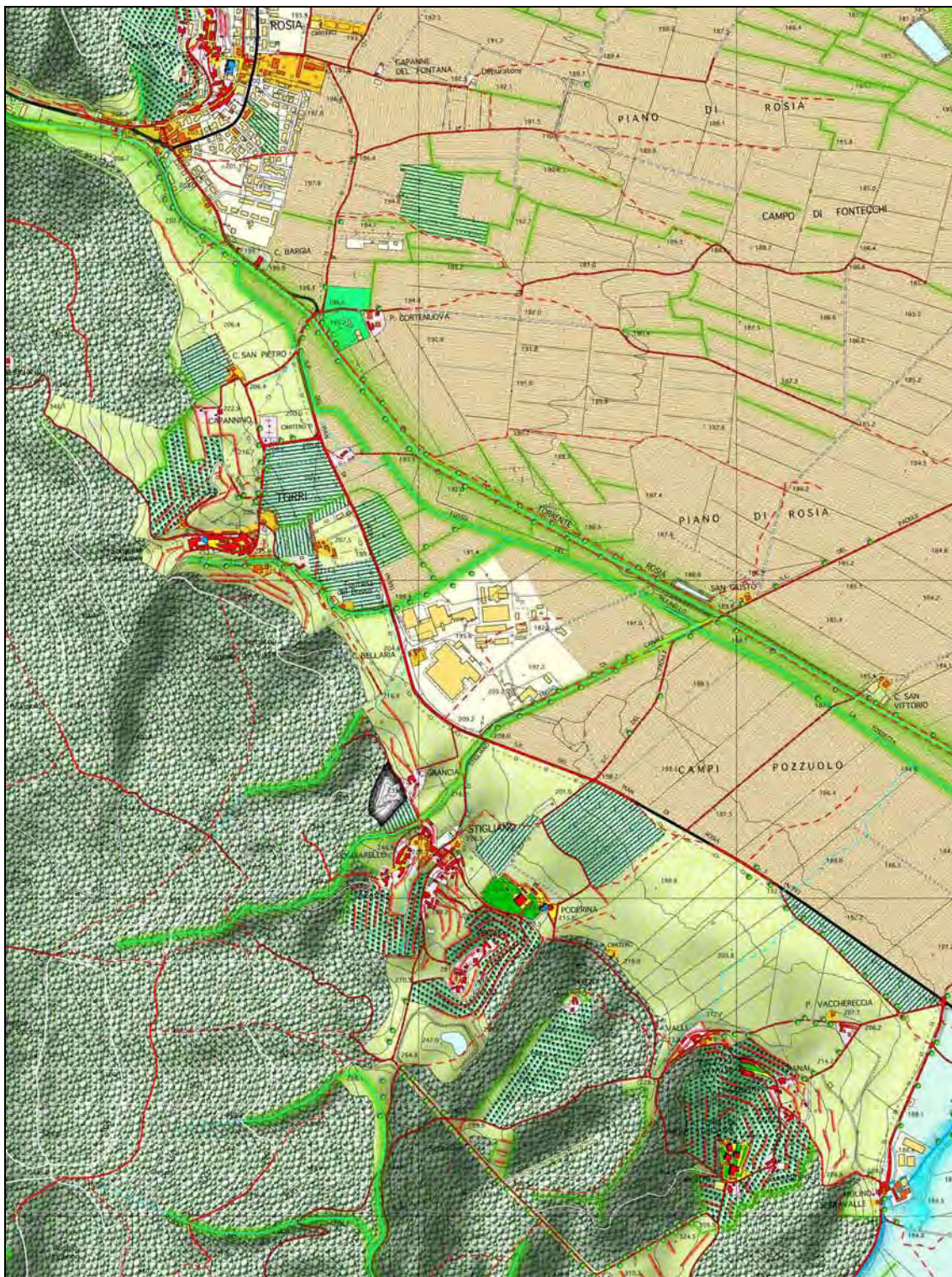
PIANO STRUTTURALE – quadro conoscitivo
Tav 5/M - Le aree e gli edifici vincolati
 estratto - scala 1:20.000



PIANO STRUTTURALE – quadro conoscitivo
Tav 10/M - Gli insediamenti di interesse storico e paesaggistico
 estratto - scala 1:20.000



PIANO STRUTTURALE – quadro conoscitivo
Tav 25 - Atlante delle permanenze e delle trasformazioni -
invarianti strutturali elementi cardine dell'identità dei luoghi
estratto - scala 1:20.000



L'ACQUA E IL SUO PAESAGGIO	
FOSSI E CANALI DELLA PIANURA STORICA E DEI POGGI ORIENTALI	
	SERPENNA, ROSIA, GORA, DEL MULINELLO, LUCCO, LUCHETTO, MAGNO, DEGLI ACQUIDOCCHI, ARNANO, RIGO, DELLE MACCHIE, TARLUZZO E LA LORO VEGETAZIONE RIPARIALE
TORRENTI E RII DELLA MONTAGNOLA	
	L'ELSA CON LA SUA SORGENTE E LA VEGETAZIONE RIPARIALE
	I FOSSI RIGO TAGLIO, DELLE LASTRE, DI FONTEVIVO, RIGONFIATOIO, CASELLA, DEL ROMITORIO, DI POGOLI, DI PAGACCINO, DEI CASTAGNI, RIGOMAGNO, RIO MORTO, RICAUSA E LA LORO VEGETAZIONE RIPARIALE
LE ACQUE DELLA VAL DI MERSE	
	IL CORSO DEL FIUME MERSE, GLI ARGINI E LE AREE DI GOLENA
	PALEOALVEI, AREE UMIDE PROSCIUGATE
	VEGETAZIONE RIPARIALE A CARATTERE PREVALENTEMENTE ARBOREO
	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 E LA LORO VEGETAZIONE RIPARIALE
	SPECCHI D'ACQUA
	L'ACQUEDOTTO E LE STRUTTURE CONNESSE
IL PAESAGGIO NATURALE E RURALE	
IL PAESAGGIO RURALE DELLA PIANURA STORICA CON LA MAGLIA AGRARIA TRADIZIONALE (vedi anche la tavola delle Tessiture Agrarie)	
	SISTEMAZIONI IDRAULICO-AGRARIE: FOSSETTI E CAPEZZAGNE ESISTENTI AL CATASTO LEOPOLDINO E CONSERVATI
	VIGNETI E COLTURE ARBOREE TRADIZIONALI
	ALBERATURE ISOLATE E IN FILARI
	BOSCHI DI PIANURA
IL PAESAGGIO DELLA MONTAGNOLA, DELLA VAL DI MERSE E DEI POGGI ORIENTALI CON LA MAGLIA AGRARIA TRADIZIONALE DI COLLINA E LE AREE BOSCADE	
	LA STRUTTURA MORFOLOGICA DEI RILIEVI, I CRINALI, GLI ELEMENTI DI INTERESSE GEOLOGICO
	FOSSETTI E/O LIMITI DI PROPRIETÀ ESISTENTI AL CATASTO LEOPOLDINO E CONSERVATI
	VIGNETI
	OLIVETI E COLTURE ARBOREE TRADIZIONALI
	MURI A RETTA, TERRAZZAMENTI
	BOSCHI DEI RILIEVI, DELLE TIPOLOGIE INDIVIDUATE NELLA TAVOLA DELL'USO DEL SUOLO, COMPRESI I CASTAGNETI
	PARCHI STORICI DI VALORE TERRITORIALE
	VIALI ALBERATI

L'INSEDIAMENTO	
	CENTRI URBANI STORICI
	AGGREGATI E NUCLEI STORICI
	CHIESE, PIEVI, ROMITORI, EDIFICI SPECIALISTICI RELIGIOSI
	VILLE, VILLE-FATTORIA E PARCHI/GIARDINI DI PERTINENZA
	CASTELLI E TORRI
	MULINI, EDIFICI SPECIALISTICI CIVILI
	EDILIZIA RURALE DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE AL CATASTO LEOPOLDINO
	EDILIZIA RURALE DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE AL CATASTO D'IMPIANTO
	VIABILITÀ STORICA PRINCIPALE
	VIABILITÀ STORICA SECONDARIA E PODERALE
PERMANENZE O TRASFORMAZIONI ESCLUSE DALLE INVARIANTI STRUTTURALI	
	AREE AGRICOLE DELLA PIANURA STORICA
	AREE AGRICOLE DELLA VAL DI MERSE
	AREE AGRICOLE DI COLLINA E DI CRINALE, RADURE E PRATI RILEVATI
	CAVE, AREE DI DEGRADO GEOFISICO
	TESSUTO EDILIZIO RECENTE
	EDILIZIA SPARSA RECENTE
	AREE SPORTIVE
	VIABILITÀ PRINCIPALE RECENTE
	VIABILITÀ SECONDARIA RECENTE
	AEROPORTO DI AMPUGNANO
	VIABILITÀ STORICA SCOMPARSA O NON RILEVATA IN CARTOGRAFIA
	TRACCIATI SCOMPARSI DEI CANALI RILEVATI NEL CATASTO LEOPOLDINO

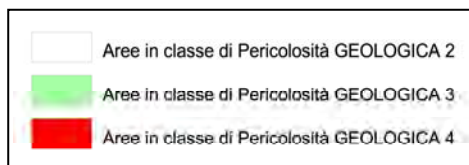
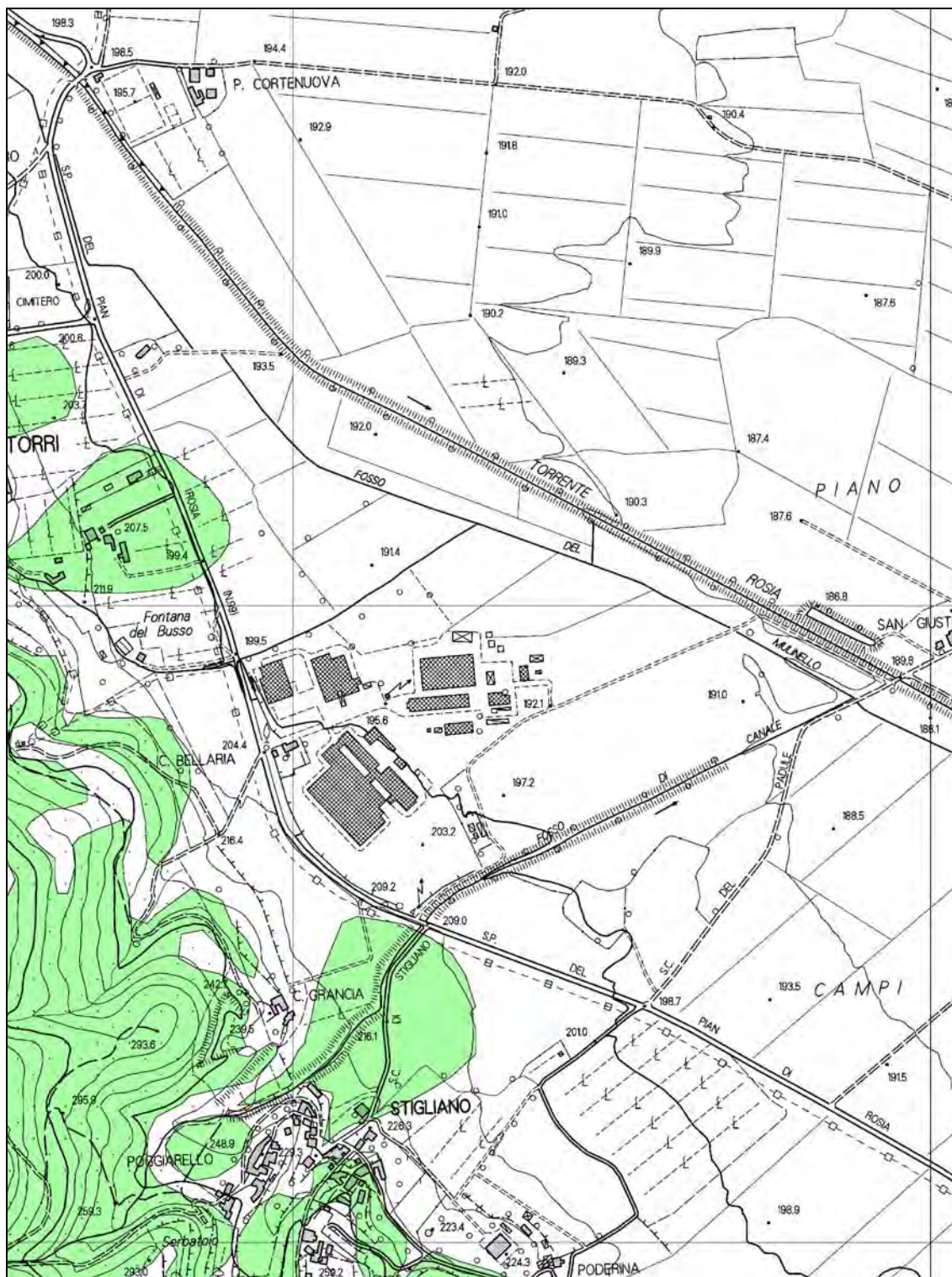
PIANO STRUTTURALE - progetto
Tav 28 - UTOE Torri - Bellaria
estratto - scala 1:5.000



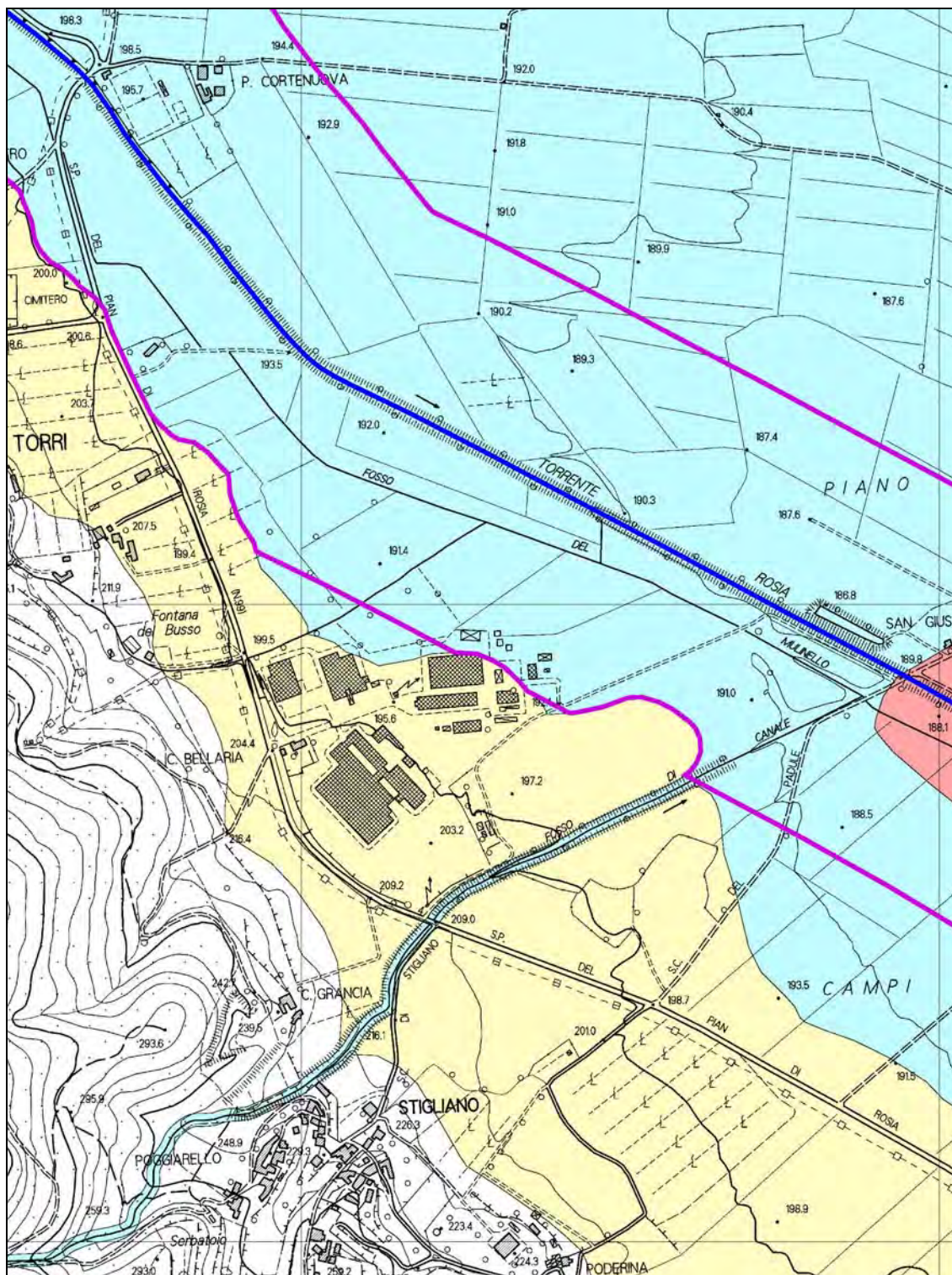
LEGENDA U.T.O.E.

	LIMITE URBANO / LIMITE U.T.O.E.
	AREA DI PERTINENZA DEL CENTRO URBANO (P.T.C. Art. L5)
	BORGO STORICO
	EDIFICIO DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO E TIPOLOGICO
	TESSUTO EDILIZIO RECENTE
	TESSUTO PRODUTTIVO RECENTE
	SCUOLA, ATTREZZATURA PUBBLICA
	VERDE PUBBLICO E SPORTIVO
	PARCO STORICO
	PARCO FLUVIALE, VERDE DI CONNESSIONE
	PARCHEGGIO PUBBLICO
	AMBITI CON PREVISIONI IN CORSO O IN ITINERE
	AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
	AREE INTERNE ALL'U.T.O.E.
	CIMITERO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO
	VIABILITÀ STORICA
	VIABILITÀ RECENTE
	AMBITO DI RISPETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITÀ LOCALE

PIANO STRUTTURALE - indagini geologiche
Tav 7 b/M (NE) - Pericolosità geologica
estratto - scala 1:10.000

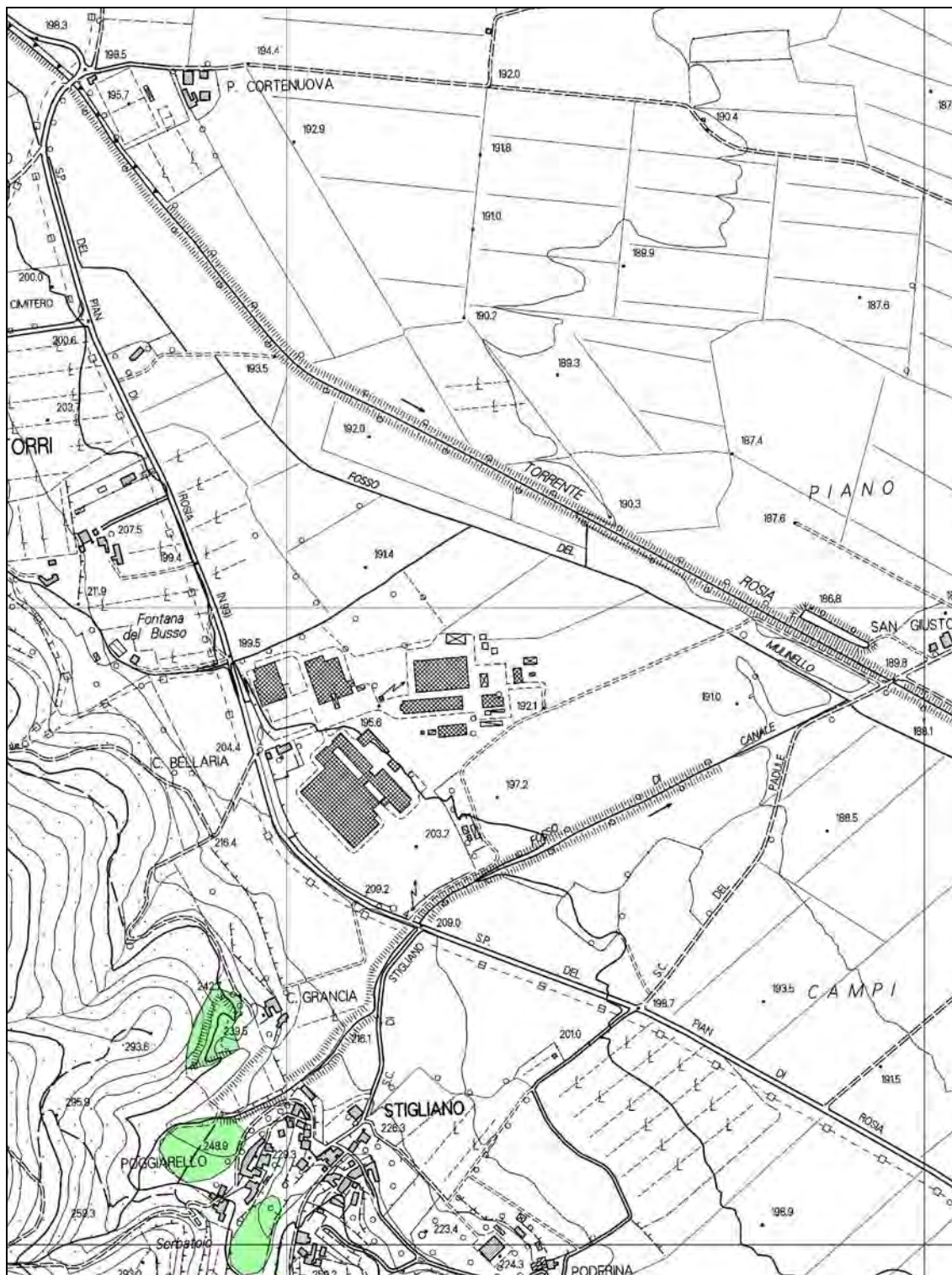


PIANO STRUTTURALE - indagini geologiche
Tav 8b (NE) - Pericolosità idraulica
 estratto - scala 1:10.000



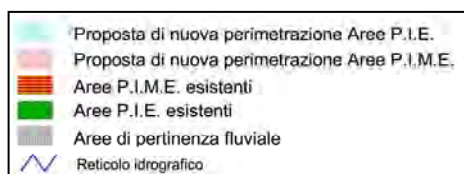
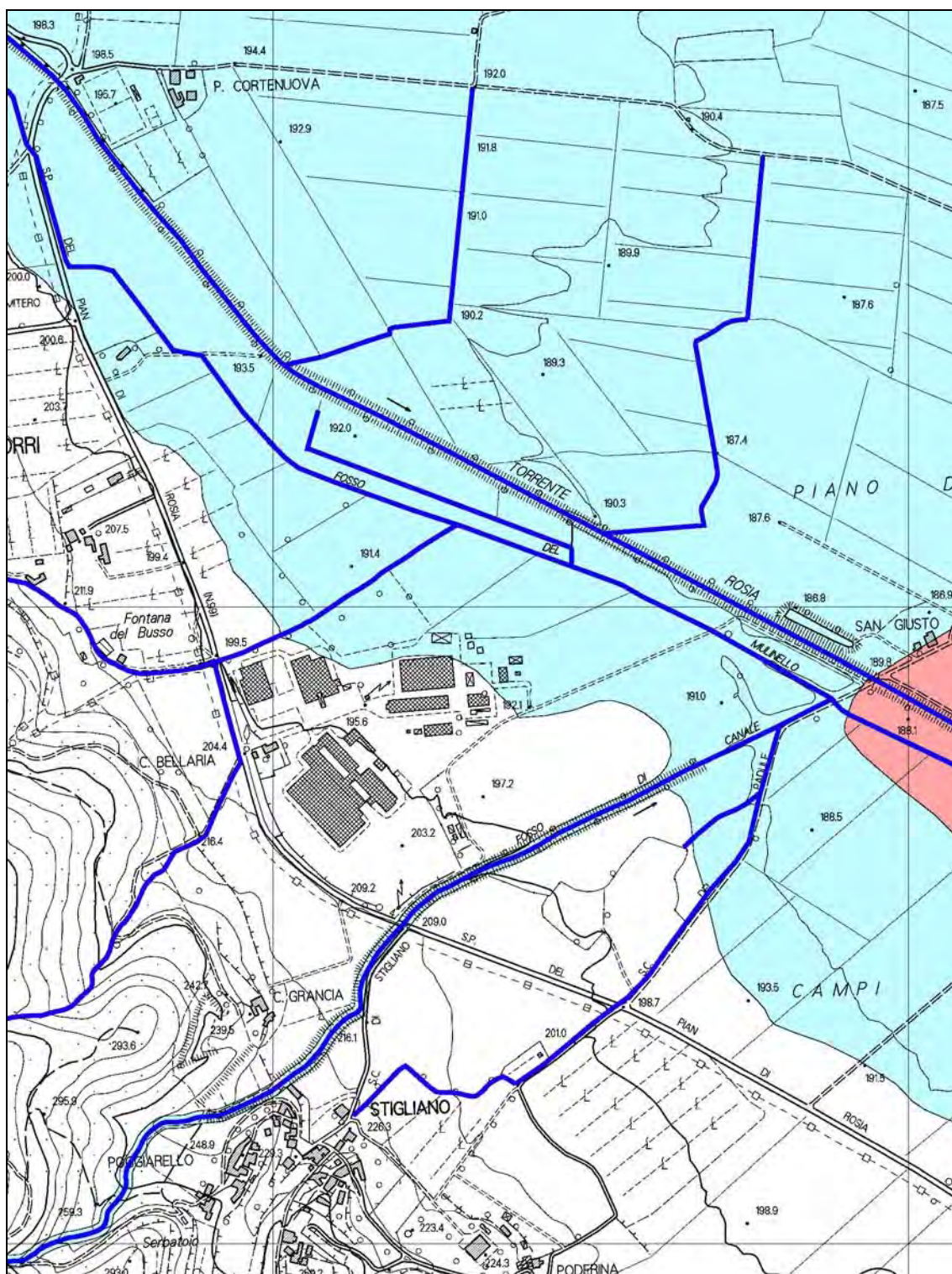
	CLASSE 1 - Pericolosità irrilevante		Corsi d'acqua classificati in Ambito A (DCR 12/00 - allegati 4 e 5)
	CLASSE 2 - Pericolosità bassa		Corsi d'acqua classificati in Ambito AB (DCR 12/00 - allegati 4 e 5)
	CLASSE 3 - Pericolosità media		Confine comunale
	CLASSE 4 - Pericolosità elevata		Limite Ambito B

PIANO STRUTTURALE - indagini geologiche
Tav 9b/M (NE) - Adeguamento al P.A.I. Ombrone
(Geomorfologia)
 estratto - scala 1:10.000



PIANO STRUTTURALE - indagini geologiche Tav 10b/M (NE) - Adeguamento al P.A.I. Ombrone (aspetti idraulici)

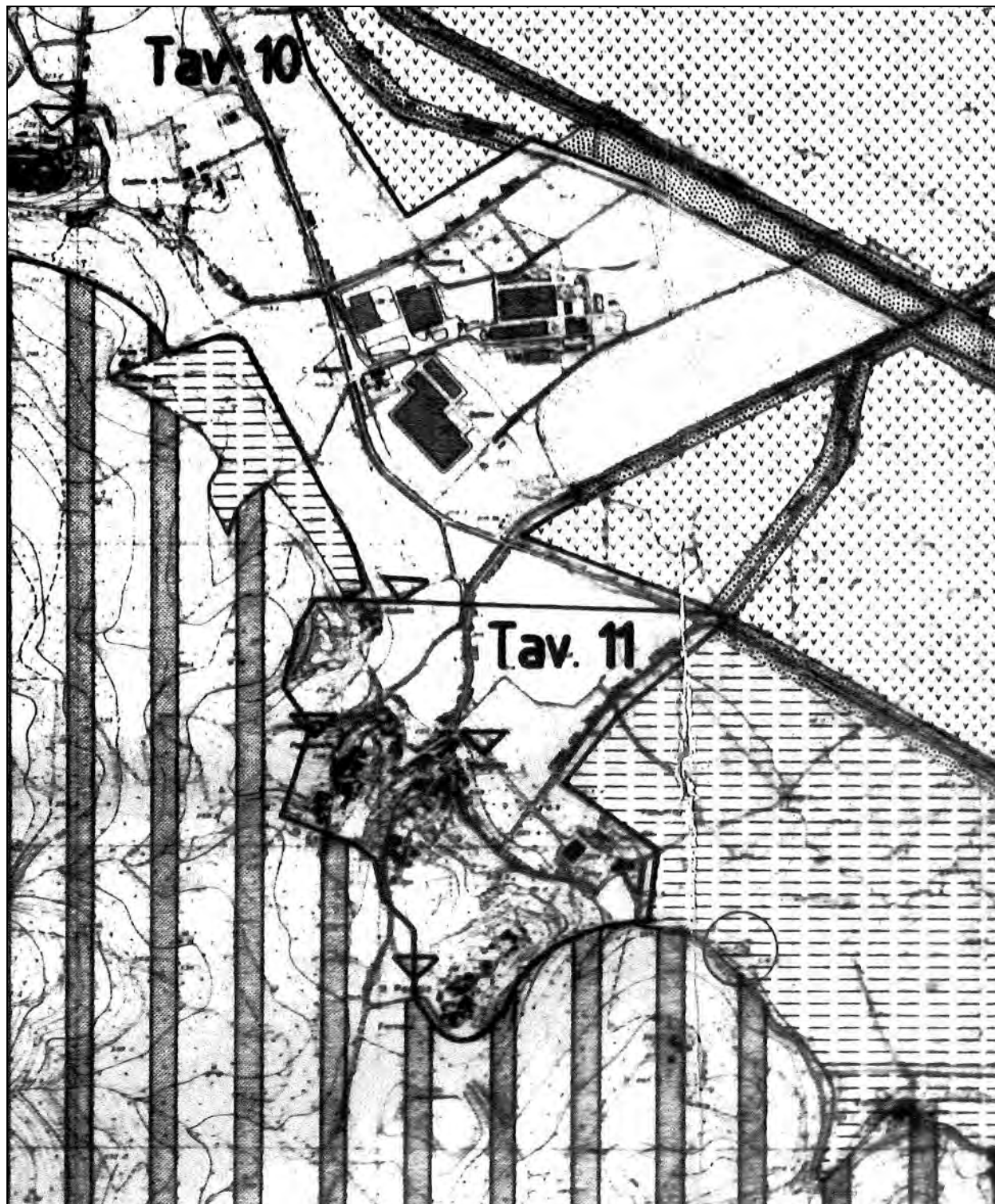
estratto - scala 1:10.000



PIANO REGOLATORE GENERALE

Tav 4 B – Quadro generale delle previsioni

estratto - scala 1:10.000

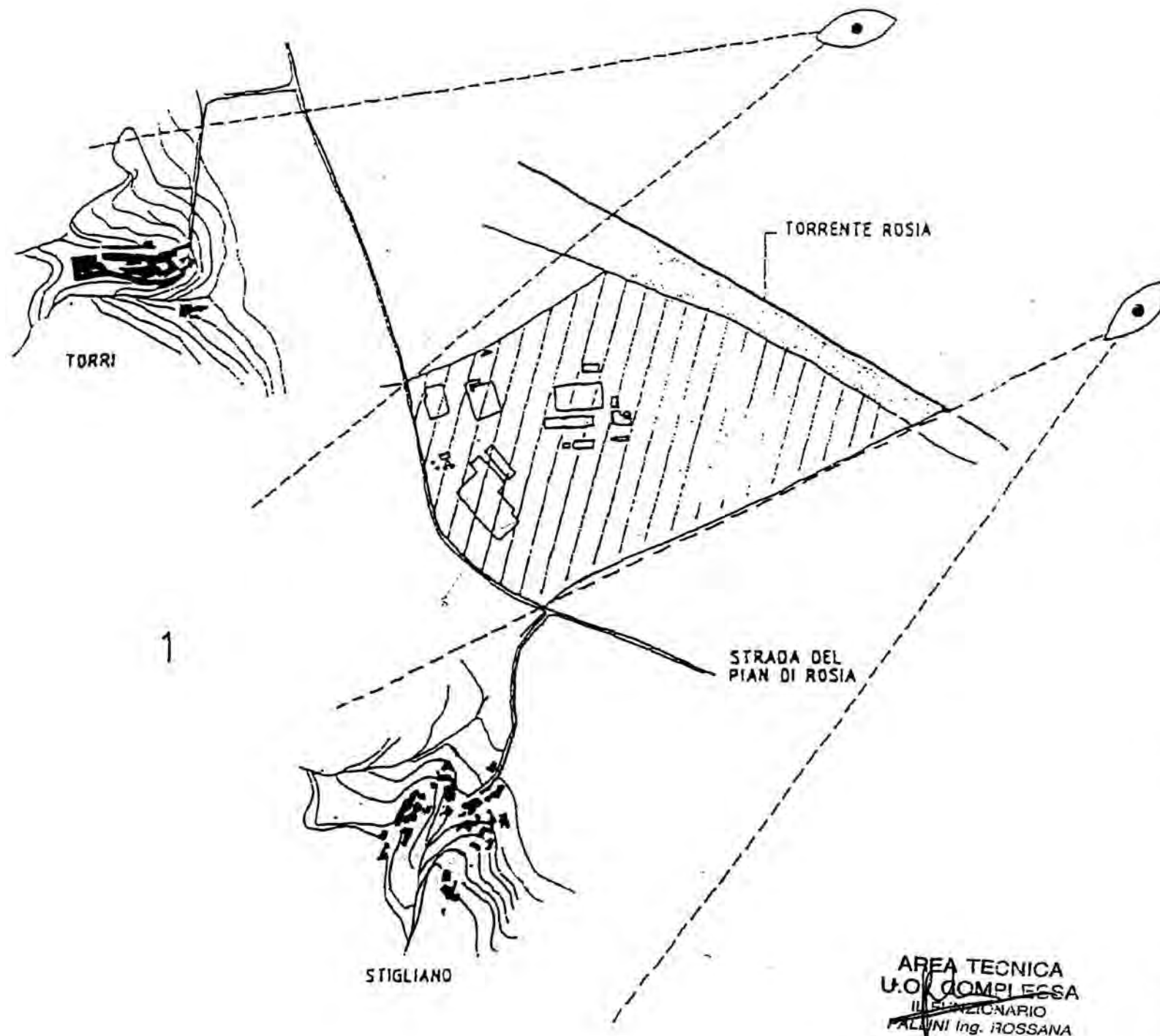


PIANO REGOLATORE GENERALE

Tav 10 - Bellaria

estratto - scala 1:5.000 (da originale in scala 1:2.000)





CRITERI PERCETTIVI DI DELIMITAZIONE DELL'AREA

Destinazione d'uso

Attività industriali e di ricerca.

Parametri urbanistici.

- **Indice di fabbricabilità : 2.5**
- **Rapporto di copertura : 1/3**
- **Altezza massima : mt. 14**
- **Distanza dai confini: mt.5 ; dalla strada provinciale : mt. 20**
- **Strumento attuativo : Concessione convenzionata ove occorra.**

Morfologia

1. L'area dell'insediamento produttivo di Bellaria è definita dalla scheda 30m e schema 1.
2. Verso il fosso del mulinello è prevista, in modo non prescrittivo, una fascia di rispetto in forma di "argine" che dovrà essere alberata e contenere eventualmente, in forma adeguata, gli impianti tecnologici di servizio come depuratore, etc.
3. La edificazione dell'intera area industriale di Bellaria potrà procedere anche per fasi distinte per superfici il cui perimetro fisico comprenda anche parti diverse delle singole aree A-B-C senza alcuna priorità a condizione che per ogni superficie, di cui si propone l'edificazione, sia presentato un programma complessivo di utilizzazione basato su precisi termini attuativi oggetto di concessione con verifica degli indici urbanistici estesa all'intera area industriale e non limitata alla superficie di progetto.
4. I nuovi volumi dovranno essere caratterizzati dalla stessa qualità, in termini di proporzioni, degli edifici esistenti, anche le sistemazioni esterne ed i parcheggi dovranno uniformarsi all'esistente.
5. L'intera area dovrà essere bordata da adeguate alberature.
6. Gli accessi e la rete viaria principale dovranno preferibilmente seguire le indicazioni della scheda 30aM schema 3.
7. La edificazione dei singoli edifici è possibile nell'ambito di progetti unitari di cui al punto 3.
8. Sono ammesse tuttavia demolizioni in caso di documentata necessità o di obsolescenza degli edifici.
9. Gli spazi esterni dovranno essere progettati specificando materiali di pavimentazione, alberature, apparecchi di illuminazione, etc.
10. La realizzazione di ogni intervento è subordinata al rispetto delle norme di tutela igienico-ambientale, nonché al particolare pregio ambientale dell'area circostante soggetta a vincolo paesistico.
11. In fase di progettazione degli accessi alla Strada Provinciale dovrà essere posta particolare attenzione al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale.

Specifiche Tecniche

A- Contenuti del programma complessivo di utilizzazione : questo programma fissa per le superfici di progetto le caratteristiche complessive dell'intervento individuando la viabilità principale e secondaria, le opere infrastrutturali e, previa verifica degli standard urbanistici da estendersi all'intera area industriale, i singoli campi edificatori (lotti , comparti) . Per ogni campo edificatorio sarà fissata la superficie ed il volume massimo ammissibile con indicazione sommaria delle tipologie, il tutto finalizzato alla descrizione dell'inserimento ambientale del progetto complessivo. Definito il programma, le tipologie previste potranno comunque variare per destinazione, dimensione e forma fino a raggiungere la superficie coperta ed il volume massimo previsto per ogni campo edificatorio senza che questo costituisca variante al programma stesso che comunque sarà necessaria qualora si modifichino i perimetri dei singoli campi edificatori o la viabilità principale .

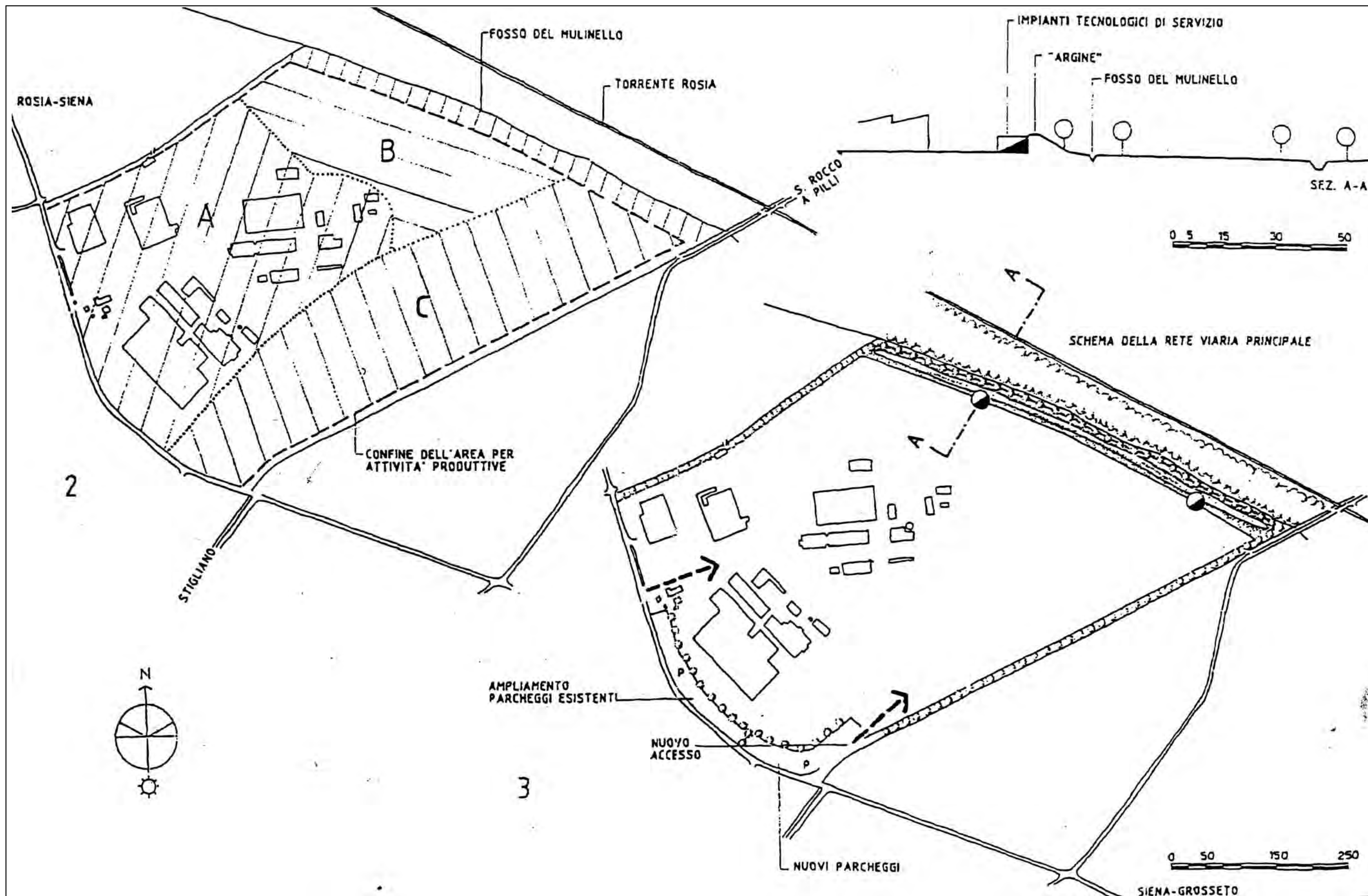
B. Volumi tecnici: Sono da intendersi volumi tecnici e pertanto non soggetti alla verifica degli indici urbanistici i seguenti manufatti e/o elementi, supportati da documentata necessità oggettiva e tecnologica:

- Portali ancorati a terra necessari al sostegno di parti impiantistiche e delle energie di processo anche se coperti e tamponati lateralmente nelle parti emergenti il portale stesso .
- Sottostazioni elettriche - fine corsa ascensori
- Torri piezometriche, serbatoi di accumulo dell'acqua e relativi locali accessori per l'impiantistica di servizio
- Impianti di depurazione e relativi manufatti di servizio ed eventuali piccoli manufatti a servizio dell'isola ecologica
- Macchine ed attrezzature necessarie al condizionamento e trattamento dell'aria, chillers, etc, eventualmente carenate e/o schermate sul loro perimetro e copertura.

C. Altezza : L'altezza degli edifici si misura a monte ed a valle di questi come la distanza tra il punto determinato dalla intersezione del profilo originario del terreno con il piano di facciata e l'intradosso del solaio di copertura. Per edifici di lunghezza complessiva maggiore di mt. 12 è ammessa una maggiore altezza a valle pari a mt. 3.00 qualunque sia il dislivello del terreno naturale. (Per monte si intende il prospetto che si "affaccia" verso la strada provinciale, per valle il prospetto diametralmente opposto).

- Sono escluse dalla verifica dell'altezza le parti tecniche di cui all'ultimo capoverso del punto precedente e le eventuali torri per i liquidi ed i gas di processo subordinatamente alla presentazione di adeguata documentazione relativa alla necessità e sull'inesistenza di soluzioni alternative .

Parcheggi: Il requisito degli standard dei parcheggi si intende soddisfatto se applicato ai locali destinati a laboratorio di produzione ed uffici in ragione di 0.25 mq di parcheggio ogni 10 mc. di volume utile ; tale parametro non si applica ai magazzini, impianti tecnologici, portinerie etc. Dovrà comunque essere garantito il posto auto per il numero massimo dei dipendenti presenti oltre ai visitatori.



PIANO STRUTTURALE - Norme tecniche d'attuazione

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 previsioni del PTC negli articoli capo H/I e delle Schede dei paesaggi allegate al P.I.T, di cui si assumono gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie, da approfondire espressamente nel Regolamento urbanistico, 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. 15.1.1976, 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. 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 definite all'articolo 22 del PIT. Sono quindi obiettivi di governo, da raggiungere tenendo conto degli indirizzi e dei criteri per il Regolamento urbanistico 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 di cui all'articolo 21 del PIT e delle prescrizioni correlate.

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

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. Il Regolamento urbanistico definisce una fascia di protezione di circa 25 metri per sponda, misurata dal corso dell'acqua, destinata a sistemazioni a verde e naturalistiche e a percorsi pedonali e ciclabili. Tale fascia può essere ridotta quando si sia in presenza di aree urbane, di aree pertinenziali già edificate, che necessitano di riqualificazione urbanistica e ambientale; può essere estesa sulla base di

specifici progetti di sistemazione a verde, necessari per il migliore inserimento ambientale di insediamenti o per prescrizioni dello studio geologico tecnico e idrogeologico.

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'espanto dei boschi ripariali e in genere della vegetazione igrofila nelle aree di pertinenza fluviale, salvo che 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.

Occorre limitare gli abbattimenti soltanto agli esemplari di alto fusto morti, pericolanti, debolmente radicati, che potrebbero costituire un potenziale pericolo in quanto facilmente scalzabili e asportabili in caso di piena. I tagli di vegetazione in alveo devono essere effettuati preferibilmente nel periodo tardo-autunnale ed invernale, escludendo tassativamente il periodo marzo-giugno in cui è massimo il danno all'avifauna nidificante e all'ecosistema fluviale.

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, DLgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni.

Il Regolamento urbanistico, oltre quanto già indicato ai punti precedenti, definisce l'alveo fluviale, le aree golenali, i paleoalvei, individua le gore e il sistema dei mulini di interesse storico-culturale, le aree di tutela dei caratteri ambientali del corso d'acqua e della sua vegetazione, favorendo anche la presenza e il ripristino di aree umide, con la perimetrazione di adeguate fasce di rispetto, ai sensi del precedente comma.

Inoltre determina gli usi compatibili dei manufatti edilizi esistenti, le trasformazioni e le attività ammissibili, individua quelle in contrasto con il contesto ambientale e paesaggistico e definisce i programmi per il ripristino e il recupero ambientale, anche 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, con fasce di rispetto da recepire ed individuare puntualmente nel Regolamento urbanistico.

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.

Il Regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio, con gli enti o uffici preposti alla tutela delle acque, sviluppano 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 più 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 di norma individuati, tramite confronti catastali e cartografici, nella tavola 25; le tessiture agrarie sono perimetrate 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 poderalo 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 Regolamento urbanistico, nel rispetto dell'articolo M1 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 familiari e quanto previsto all'articolo M3 del 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 Regolamento urbanistico 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.

(.....)

Articolo 10

Disposizioni correlate alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio geologico del territorio comunale, allegato come parte integrante e sostanziale, comprendendo anche le norme tecniche del PAI Ombrone relativamente alle aree classificate come PFE, PFME, PIE, PIME negli elaborati geologici (per dettagli prescrittivi, vedi appendice 1)-. I condizionamenti geologici e idraulici alle trasformazioni sono contenuti nella disciplina relativa alla pericolosità geomorfologica, idraulica ed alla vulnerabilità idrogeologica. Essa è parte sostanziale e prescrittiva delle norme tecniche per la trasformabilità del territorio comunale ed è precisata nelle Norme Geologico Tecniche di Attuazione redatte in fase di Regolamento Urbanistico.

In particolare il territorio comunale è stato diviso in 3 classi di pericolosità geologica, sulla base delle quali si determina, in fase di R.U ed in rapporto alle singole destinazioni d'uso, la fattibilità degli interventi.

La classificazione è la seguente:

Classe 2 (pericolosità bassa): le zone inserite in questa classe corrispondono a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla specifica progettazione edilizia.

Classe 3 (pericolosità limitata): è stata individuata in estesi areali prossimi alle aree in frana (ma al di fuori delle aree di diretta influenza), in zone dove sono diffusi episodi di deformazione superficiale, in altre dove il grado di fratturazione dei litotipi è abbastanza spinto e coincide con tratti assai acclivi e in zone aventi pendenze superiori al 30%. In generale comunque è riferito ad aree dove non sono presenti significativi fenomeni attivi, ma dove le condizioni litologiche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio.

Classe 4 (Pericolosità elevata): le aree inserite in questa classe, coincidono con zone dove sono presenti frane attive e/o quiescenti comprese le relative aree di influenza.

Il territorio comunale è stato diviso in 4 classi di pericolosità idraulica, sulla base delle quali si determina, in fase di R.U ed in rapporto alle singole destinazioni d'uso, la fattibilità degli interventi. Esse sono:

Classe 1 (pericolosità irrilevante): coincide con aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua 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 ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda

Classe 2 (pericolosità bassa): coincide con 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 ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda

Classe 3 (pericolosità media): coincide con aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- A) vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni
- B) sono in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda

Classe 4 (pericolosità alta): coincide con aree di fondovalle per le quali ricorrono entrambi le seguenti condizioni:

- A) vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni
- B) sono in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda

Tutela degli acquiferi (a stralcio PTC e carta vulnerabilità acquiferi del P.S)

Disciplina delle aree sensibili di classe 1

1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, così come individuati nella tav. P04 del PTC, sono esclusi usi ed attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero soggiacente.

2. Tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:

- 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;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze 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;
- la realizzazione di oleodotti.

3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, 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. 152/99.

Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

4. 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.

Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano;

5. 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. 152/99.

6. Fino alla definizione, da parte dell'ATO 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.

7. 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.

8. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

9. 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.

10. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, si prevedono 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.

11. Le ATO e le Autorità di Bacino possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.

Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. PO4 del PTC, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.
3. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
 - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
4. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
5. La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".
6. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.
7. Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione regolarmente autorizzati ai sensi del D.Lgs 152/99 ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs n. 99/1992. Devono essere escluse da tale intervento le aree a pericolosità idraulica media e cioè interessata da tempi di ricorrenza compresi tra 20 e 200 anni, nel periodo maggiormente piovoso compreso tra ottobre e aprile. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC.
8. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.

Per le UTOE nelle quali vi sono comprese aree sensibili di classe 1, si prende in esame l'eventuale rilocalizzazione degli interventi, da valutare nell'ambito della stesura del Regolamento urbanistico. Per le UTOE nelle quali vi sono presenti aree classificate a pericolosità elevata nella Carta della pericolosità idraulica, devono essere effettuate le valutazioni adeguate con la vigente disciplina in materia di rischio idraulico.

Per l'Aeroporto di Ampugnano, interessato da aree sensibili di classe 2, vista, ai propri margini, la presenza 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 essere attentamente valutati ai fini della riduzione dell'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo.

Articolo 11 **La tutela dell'acqua**

In relazione ai fabbisogni idrici civili, produttivi e agricoli, con il Regolamento urbanistico si dovrà subordinare la previsione di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e gli interventi di trasformazione d'uso colturale, oltre a quanto specificato nel precedente articolo 7, 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 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.

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. Inoltre il Regolamento urbanistico specifica ulteriormente, sulla base della Carta delle risorse idropotabili inserita nel quadro conoscitivo (vedi capitolo 7, Le acque) i punti di captazione, pozzi sorgenti (5 sorgenti, un pozzo, 21 depositi, 12 impianti di sollevamento) e le relative zone di tutela, nel rispetto del D.L 152/1999 e 258/2000
- 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;

-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.

Per la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano si fa riferimento ai contenuti dell'art. 21 del D.Lgs. n. 152/1999 .

La zona di tutela assoluta e' 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 tutela assoluta del Luco è compresa all'interno del perimetro individuato dalla D.C.R. n. 343/1999, come riportato nella Tav. 5 del Quadro Conoscitivo.

La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e puo' 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 seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

La zona di rispetto ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ad esclusione del campo pozzi del Luco la cui zona di rispetto risulta individuata nella Tav. n. 5 del Quadro Conoscitivo in ottemperanza ai contenuti della D.C.R. n. 343/1999.

Le zone di protezione risultano individuate nella Tav. n. 5 del Quadro conoscitivo relativamente solo al campo pozzi del Luco. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da valutare nel Regolamento Urbanistico.

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 dell'articolo G1 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 Regolamento urbanistico 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 20

Il dimensionamento del piano

Il dimensionamento del piano è stato determinato dall'incontro delle indagini di tipo socio-economico, (per la residenza: indice d'affollamento, domande legate al disagio economico,

dinamica sociale e fenomeni d'immigrazione, tendenze d'area vasta determinate dallo SMAS e dalla Provincia di Siena) con le valutazioni di tipo ambientale e quelle territoriali e paesaggistiche.

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)

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 prescinde dai volumi interrati.

1) UTOE: COMPLETAMENTO, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E NUOVO IMPIANTO

Il dimensionamento, nel rispetto della L.R. 1/2005 e del DPGR n°3/R del 9.2.2007, è articolato per le funzioni residenziali considerate in interventi nel tessuto edilizio recente (completamenti e ristrutturazioni urbanistiche) e nuove edificazioni in addizione (già previste nel piano previgente e confermate e di nuova previsione), per la funzione industriale e artigianale, per quella commerciale, turistico ricettiva, direzionale. Il commerciale di vicinato è compreso nella dimensione della funzione residenziale, nel rispetto del DPGR 3R del 9.2.2007.

Tali previsioni 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.

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 e sono fissati in almeno mq 24 per abitante insediabile, da suddividere secondo le proporzioni indicate nel suddetto D.M. e nel rispetto degli obiettivi indicati negli articoli relativi alle singole UTOE. Il Regolamento urbanistico, 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, e sviluppa la verifica complessiva sull'intero territorio comunale nel rispetto del D.M. 1444/1968.

Il Regolamento urbanistico può individuare aree per orti privati, disciplinando la possibilità di installare manufatti precari 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 Regolamento urbanistico ne stabilirà le dimensioni massime, l'organizzazione generale, e percorsi pedonali, i caratteri delle recinzioni, le convenzioni con l'amministrazione comunale.

In sede di Regolamento Urbanistico è consentito uno scostamento dei perimetri delle UTOE, ad esclusione della UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano, rispetto alle previsioni di piano nei limiti del 2% della superficie totale dell'UTOE stessa, calcolata con sistemi informatici idonei alla misurazione dell'area del poligono che la descrive, esclusivamente per motivi di interesse, pubblico e collettivo, senza che ciò costituisca variante al Piano strutturale.

Il Regolamento urbanistico 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.

Le previsioni soggette a piano attuativo non adottate nei cinque anni successivi all'entrata in vigore del Regolamento urbanistico decadono e possono essere riprogettate e rilocalizzate sempre all'interno del limite urbano.

I percorsi e le alberature sono collegati all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico e possono rappresentare interventi prioritari e vincolanti per il rilascio dei permessi di costruire .

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 fondiarie, 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 dell'articolo L2 del PTC di Siena.

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

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

Si realizzano con piani attuativi (di cui all'articolo 65 della L.R. 1/05) di iniziativa pubblica (PEEP) o privata.

Per ogni U.T.O.E. sono definiti obiettivi, destinazioni, quantità edificabili, spazi pubblici; il Regolamento Urbanistico 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'erosione 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 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 REGOLAMENTO URBANISTICO

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

(....)

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.

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 240.000¹ mq di superficie utile lorda (Volume v.pp. = 4x S.U.L.), da ottenere prioritariamente con la densificazione 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono raggiungere una superficie massima di 70.000 mq di superficie utile lorda

I progetti di trasformazione 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

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

¹ Comprensivi dei mq e dei mc già previsti dal PRG vigente, realizzati o non realizzati dopo il 2005, escluso ciò che è stato realizzato fino al 2005

previsti e attuati interventi di messa in sicurezza idraulica che non aggravino le condizioni di rischio dell'ambito territoriale adiacente.

La trasformabilità è subordinata alla verifica dell'art. 13.29 del PTCP 2010 adottato

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 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 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.

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

(...)

Verificare la dotazione di standard, per Bellaria, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione, indicato anche nella tavola 24 di quadro conoscitivo. Il Regolamento urbanistico localizza parcheggi pubblici e spazi destinati ad attività collettive in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti produttivi.

In questo quadro 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, nel quadro degli interventi di nuova edificazione e della conseguente sistemazione paesaggistica previsti ai punti precedenti, 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) Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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 (Delibera Consiglio comunale 52/2010).

La realizzazione degli interventi in aree a sensibilità di classe 2 del PTC adottato comporta l'applicazione delle norme di cui all'Art. 10.1.3 del PTCP stesso.

(*) 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.

art. 30 subsistema B "Pianura storica" UTOE n.3 - BELLARIA										
dimensionamento in mq. di SUL	Residenziale e commerciale di vicinato		Commerciale medie strutture		Direzionale e servizi		Turistico ricettivo		Produttivo	
	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG
Nuove aree									127.000 ¹	113.000 ¹
Completamento urbanistico										
Ristrutturazioni urbanistiche									70.000 ²	
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
									197.000	113.000
									310.000	

1. per un totale di mq. 240.000, dei quali mq 113.000 previsione di PRG residua alla data di avvio del procedimento del Piano strutturale
2. mq 70.000 (ristrutturazioni urbanistiche) equivalente a quanto già attuato alla data di avvio del procedimento del Piano strutturale

Verifica degli standard urbanistici				
insediamenti industriali			spazi pubblici, escluse sedi stradali	
superficie dell'insediamento	*	DM 1444/68	mq	*
spazi pubblici esistenti			mq	0

* da definire in sede di regolamento urbanistico

APPENDICE 1

Stralcio Norme prescrittive del PAI per le aree a rischio idraulico e geomorfologico indicate nelle carte geologiche di adeguamento al PAI (Tavv. 9 a'-a-b-c 10 a-b-c)

AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA

(...)

Art. 6 Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E) (i.v.)

1. Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale

esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

3 Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

4. Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano

8. Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è

consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;

- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

9. Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.

10. Nelle aree P.I.E. sono consentiti, oltre agli interventi di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 5:

a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

b) le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.

11. I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme tecniche d'attuazione

Art.30 - Aree per attività produttive (14)

Le prescrizioni del presente articolo riguardano tutte le aree destinate ad attività produttive con l'eccezione dell'area di Bellaria, per la quale valgono le prescrizioni generali e specifiche di cui alla relativa scheda norma n.30.

(...)

P.T.C.P. 2010

Disciplina

Art. 10.1.3 Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. ST IG 1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.
3. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.
4. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
 - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
6. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.
7. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
8. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2.
9. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
10. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
11. La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.
12. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

13. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto), mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

14. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi: - incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna; - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale; - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale; - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

15. Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

16. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle presenti norme.

17. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 13.13 Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale)

1. Le aree di pertinenza degli aggregati, insieme alle aree di pertinenza dei beni storici e architettonici di cui al successivo punto 13.14, sono capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale. In tal rango, esse sono contenute nel presente PTCP, che ne dà gli indirizzi ed i criteri per la regolamentazione degli interventi è di competenza comunale ed è definita in coerenza a detti indirizzi e criteri.

2. Dette aree, così come censite dal PTCP 2000, sono aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e sono confermate dal presente PTCP, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, sono individuate in rapporto al valore intrinseco della struttura edilizia, e in rapporto al ruolo paesaggistico dell'aggregato, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali ed ai punti di vista esterni.

3. Ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici tali da non sostenere nuova edificazione, oppure se l'aggregato ha i caratteri di un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di costruire la nuova residenza rurale in completamento degli aggregati, fermo restando che essa deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.

4. Le aree di pertinenza assumono una rilevante importanza paesaggistica, e come tali vengono normate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, in coerenza a quanto dettato dal presente PTCP.

5. In questo quadro, detti strumenti e atti verificano che la sommatoria delle aree di pertinenza dia luogo o meno a porzioni territoriali continue, fatto che segnala la rilevanza territoriale e non puntuale dei valori per i quali tali pertinenze sono rilevate dal PTCP. Di conseguenza gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali normano il mantenimento di tali valori e individuano coerentemente gli interventi ammissibili, specificando le regole e le modalità per le valutazioni da condurre in seno alla formazione del PAPMAA.

6. In relazione a quanto sopra stabilito, devono essere effettuate: - specifica conoscenza di dettaglio dei valori territoriali e paesistico-ambientali delle aree e riconoscimento dei valori spaziali e di relazione dei medesimi con i beni storico architettonici; - specifica valutazione

dell'equilibrio fra le esigenze delle attività produttive agricole e gli obiettivi della tutela del paesaggio; - specifica presa d'atto della eventuale avvenuta cessazione delle attività agricole con conseguente rilievo degli effetti degli usi in atto o previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo.

7. Ogni eventuale progetto di trasformazione, pertanto, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree.

8. Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni.

9. In tali aree:

- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa dagli atti di governo comunali previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza oggetto del presente punto; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse;

- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione agricola è ammessa dagli atti di governo comunali con rinvio a PAPMAA fermo restando che il predetto PAPMAA deve contenere dimostrazione che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione.

10. Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.

11. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.

12. Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal presente PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;

13. Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),

14. L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente.

15. Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.

16. Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. né L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa fatto salvo quando stabilito all'art. 13.18.5

17. Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.

18. In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado. Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo comunali regolamentano l'eventuale obbligo di piano attuativo o di progetto unitario che garantisca la contestualità e la correttezza delle opere edilizie e degli interventi paesistico-ambientali.

19. Ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici tali da non sostenere nuova edificazione, oppure se l'aggregato ha i caratteri di un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di costruire la nuova residenza rurale in completamento degli aggregati, fermo restando che essa deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.

Art. 13.14 Pertinenze dei beni storico-architettonici

1. Le pertinenze dei beni storico-architettonici così come censite dal PTCP 2000, aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e confermate, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, dal presente PTCP, corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative.

2. In quanto aree di rilevante importanza paesaggistica, esse sono assimilate alle emergenze paesaggistiche definite dal presente PTCP, e devono essere oggetto di specifica normativa negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo comunali, in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT/PPR e nel presente PTCP per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio.

3. Il presente PTCP non distingue, ai fini della normativa che gli atti di governo dei Comuni detteranno in coerenza con le presenti norme, il "bene generatore" (chiesa, villa, podere etc). Detto bene generatore è individuato nel quadro conoscitivo ai fini della tutela della sua "identificazione/identità" storicamente consolidata.

4. Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali devono contenere il riconoscimento delle fragilità e dei valori paesaggistici puntuali delle pertinenze e del bene, nonché le fragilità e i valori paesaggistici dell'insieme territoriale che si può formare nella sovrapposizione-congiunzione di aree di pertinenza sia di aggregati che di beni, e dei vari tipi di questi ultimi.

5. In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, con le pertinenze di cui al precedente punto 13.13, la loro tutela è affidata alle competenze provinciali, e di norma sono inedificabili.

6. Tuttavia, i Comuni possono, di concerto con la Provincia in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, effettuare studi specifici, e conseguenti catalogazioni dei beni, tali da rendere ammissibili interventi altrimenti vietati, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico.

Qualora da tali approfondimenti dovesse derivare la possibilità di trasformazioni, esse devono rispettare i seguenti criteri :

- ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha

instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);

- è fondamentale il disegno degli spazi aperti;

- nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;

- qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrato purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;

- in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;

- in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;

- i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;

- i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente punto 13.13;

- è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; anche se le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;

- è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.