

Comune di Sovicille

Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE

**NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE**

testo aggiornato

variante agli strumenti urbanistici
per adeguamento al PAERP
DCC n.66/2012

Novembre 2012

gruppo di lavoro

ufficio di piano: Marcella Carbone, Mauro Orlandini, Garante dell'informazione

Studio Associato di Urbanistica e Architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

Monica Coletta, Mary Barrica, Andrea Frassinetti - studi agronomici

Massimo Marrocchesi - studi geologici

Leonardo Lombardi, Cristina Castelli, Michele Angelo Giunti (NEMO srl) - relazione di incidenza

Luana Garzia - quadro di riferimento normativo

coordinatore Giovanni Maffei Cardellini

responsabile del procedimento: Rossana Pallini

Mauro Tozzi, assessore alla programmazione

Alessandro Masi, Sindaco

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

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

TITOLO II: STATUTO DEL TERRITORIO

CAPITOLO I: Definizioni

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

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

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

CAPITOLO III: Tutela delle risorse ambientali

- Articolo 10: Disposizioni correlate alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche
- Articolo 11: La tutela dell'acqua
- Articolo 12: La tutela dell'aria
- Articolo 13: La tutela del suolo e del sottosuolo
- Articolo 13bis: Tutela archeologica
- Articolo 14: La tutela delle risorse naturalistiche
- Articolo 15: Il risparmio energetico
- Articolo 16: La tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Articolo 17: La gestione dei rifiuti
- Articolo 18: Disposizioni relative al sistema produttivo

TITOLO III: STRATEGIA DELLO SVILUPPO

CAPITOLO I Sistema territoriale

Articolo 19: Infrastrutture per la mobilità

Articolo 20: Il dimensionamento del piano

Articolo 21: Il limite urbano / limite dell'UTOE

Articolo 22: Caratteristiche delle aree di nuovo impianto urbano

Articolo 23: I borghi e i nuclei storici

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

Articolo 25: Cave e aree di degrado geofisico

CAPITOLO II: Subsistemi territoriali / Unità di paesaggio

Subsistema A Montagnola

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

Articolo 27: UTOE 1 Sovicille capoluogo

Subsistema B Pianura storica

Articolo 28: Le aree agricole di pianura

Articolo 29: UTOE 2 Rosia

Articolo 30: UTOE 3 Torri / Bellaria

Articolo 31: UTOE 4 Volte Basse

Articolo 32: UTOE 5 Pian dei Mori

Articolo 33: UTOE 6 La Macchia

Articolo 34: UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano

Subsistema C Poggi orientali

Articolo 35: Le aree agricole di collina

Articolo 36: UTOE 8: San Rocco a Pilli

Articolo 37: UTOE 9 Carpineto

Articolo 38: UTOE 10 Bagnaia

Subsistema D Subsistema D Val di Merse

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

APPENDICE 1

Stralcio Norme prescrittive del PAI per le aree a rischio idraulico e geomorfologico indicate nelle carte geologiche di adeguamento al PAI

Tabelle di sintesi del dimensionamento

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Finalità e caratteristiche del piano strutturale

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

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

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

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

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

Contiene lo Statuto del territorio, con il quale si definisce il perimetro dei subsistemi, le invarianti strutturali, i principi del governo del territorio, i criteri per l'uso e la tutela delle risorse essenziali. Inoltre contiene la disciplina per la valorizzazione e la tutela del paesaggio e dei beni architettonici e culturali ai sensi del D.L. 42/2004 come modificato dal D.L. 157/2006, nel rispetto delle schede di paesaggio contenute nel PIT.

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

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

Le indagini geologiche ed idrogeologiche, parte del piano, individuano i gradi di pericolosità relativi all'uso e alle trasformazioni del territorio, secondo quanto prescritto dalla normativa e dalle istruzioni tecniche della Regione Toscana e della Provincia di Siena.

Articolo 2 **Elaborati del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto:

- Norme tecniche d'attuazione
- Tav 1p - Quadro generale delle previsioni, scala 1/20.000
- Relazione di sintesi
- Studio e valutazione d'incidenza
- Studio geologico tecnico del territorio comunale e carta della pericolosità

Quadro conoscitivo

Relazione, Atlante cartografico

Tav 1 – Il catasto leopoldino

Tav 2 – Il territorio a fine ottocento

Tav 3 – Il territorio a fine novecento

Tav 4 – I vincoli ambientali

Tav 5 – Le aree e gli edifici vincolati

Tav 5bis – Valutazione del rischio archeologico

Tav 6 – Le acque

Tav 7 – Le cave

Tav 8 – Le reti tecnologiche

Tav 9a – La viabilità

Tav 9b – La viabilità di interesse paesaggistico

Tav 10 – Gli insediamenti di interesse storico e paesaggistico

Tav 11a – Il sistema degli insediamenti

Tav 11b – Il sistema degli insediamenti

Tav 11c – Il sistema degli insediamenti

Tav 12a – L'uso del suolo

Tav 12b – L'uso del suolo

Tav 12c – L'uso del suolo

Tav 13a – Le tessiture agrarie

Tav 13b – Le tessiture agrarie

Tav 13c – Le tessiture agrarie

Tav 14 – Gli spazi pubblici, Sovicille

Tav 15 – Gli spazi pubblici, Rosia

Tav 16 – Gli spazi pubblici, San Rocco a Pilli

Tav 17 – Gli spazi pubblici, Ancaiano, Tegoia, Volte Basse, Carpineto

Tav 18 – Gli spazi pubblici, Torri, Stigliano, Brenna, Orgia

Tav 19 – L'attuazione del PRG, Sovicille

Tav 20 – L'attuazione del PRG, Rosia

- Tav 21 – L’attuazione del PRG, San Rocco a Pilli
- Tav 22 – L’attuazione del PRG, Ancaiano, Tegoia, Volte Basse, Carpineto
- Tav 23 – L’attuazione del PRG, Torri, Stigliano, Brenna, Orgia
- Tav 24 – L’attuazione del PRG, Aree produttive
- Tav 25 – Atlante delle permanenze e delle trasformazioni – Invarianti strutturali elementi cardine dell’identità dei luoghi
- Tav 26 – Sintesi tematica delle invarianti. Elementi del paesaggio naturale e rurale
- Tav 27 – Sintesi tematica delle invarianti. Gli insediamenti: confronto fra assetto storico e attuale
- Tav 28 – Valutazioni e progetto: UTOE 1 Sovicille
- Tav 29 – Valutazioni e progetto: UTOE 2 Rosia e UTOE 3 Torri/Bellaria
- Tav 30 – Valutazioni e progetto: UTOE 4 Volte Basse, UTOE 5 Pian dei Mori e UTOE 6 La Macchia
- Tav 31 – Valutazioni e progetto: UTOE 8 San Rocco a Pilli, UTOE 9 Carpineto

Articolo 3

Attuazione del Piano e modalità di intervento

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

- con gli atti del governo del territorio, definiti all’articolo 10 della L.R. 1/2005, e in particolare con il Regolamento Urbanistico, con Piani complessi d’intervento, con Piani di settore;
- con la prassi amministrativa ordinaria d’organizzazione e gestione del territorio: è il riferimento primario dell’azione dei vari uffici comunali, degli enti e delle aziende che svolgono un ruolo di gestione e tutela del territorio e delle risorse ambientali e naturali;
- con regimi differenziati di tassazione (ICI, Tarsu, e altro) o forme di finanziamento degli interventi privati, in relazione a prestazioni richieste nei diversi subsistemi territoriali.

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

In particolare cura l’approvazione del Piano di classificazione acustica (L.R. 89/98, redatto secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla DCR 77/2000, adottato con delibera del Consiglio Comunale n°100 del 31.10.2006) e valuta, in accordo con l’amministrazione, l’opportunità della redazione del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari, di cui all’articolo 3, comma 2 della L.R. 38/98.

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

- illustra le modalità d’attuazione del Piano Strutturale, l’andamento delle risorse ambientali, lo stato del dimensionamento e le sinergie con il bilancio comunale;
- cura l’aggiornamento del Quadro Conoscitivo e dello stato dell’ambiente alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- verifica il coordinamento fra il Piano strutturale e gli altri atti di governo con i piani e programmi di settore. In particolare cura che tali piani siano costruiti sulla base degli obiettivi e dei parametri contenuti nel Piano strutturale, nel PTC

- e nel PIT; siano organizzati secondo l'articolazione territoriale (subsistemi, UTOE) prevista nel Piano strutturale; siano coerenti con le norme relative alle invariati strutturali e alla tutela delle risorse (vedi successivi articoli 7, 8 e 9), indicando le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente e gli effetti indotti sulle risorse essenziali;
- verifica l'azione degli enti e delle aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio, tenendo conto delle indicazioni del punto precedente.

Articolo 4 Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e per una durata non superiore a tre anni, nel rispetto dell'articolo 53 della L.R. 1/05, sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti prima dell'entrata in vigore del Piano Strutturale, ad esclusione degli interventi in contrasto con il piano strutturale, con le seguenti precisazioni:

1- i diversi colori individuati nelle tavole in scala 1:5.000 interni alle UTOE, sono da intendersi come elementi di quadro conoscitivo e sono quindi indicativi e non prescrittivi;

2 - gli indici individuati nelle UTOE come obiettivi da precisare nel Regolamento Urbanistico hanno valore prescrittivo, con l'esclusione delle pratiche in itinere presentate prima del 14 dicembre 2007, per le quali sono confermati i parametri edilizi del PRG vigente;

3 - la valutazione effettuata per i singoli interventi ai sensi dell'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PIT e allegata alla Valutazione Integrata, prevale su ogni altra indicazione del Piano Strutturale e del PRG vigente. Agli interventi valutati positivamente si applicano i parametri edilizi del PRG vigente;

4 - il dimensionamento del Piano Strutturale, datato all'esecutività della delibera di avvio del procedimento, non include gli "Ambiti edificati di recente espansione prevalentemente residenziale soggetti ad integrazione, completamento e riqualificazione ambientale" di cui al PRG vigente, per i quali si applicano i precedenti commi 1, 2 e 3;

In relazione all'applicazione dell'articolo 44 della L.R. 1/2005 e nel rispetto delle relative disposizioni regionali, in attesa dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, per gli edifici con destinazione d'uso non agricola inseriti nell'ambito della Disciplina del Territorio aperto (variante al PRG approvata con Delibera del C.C. n° 59 del 27 aprile 2004) sono ritenuti coerenti con il Piano Strutturale e quindi ammessi gli interventi previsti nella variante stessa e nella Disciplina degli interventi in edifici esistenti (Delibere del C.C. n° 48 del 29 giugno 2001 e n° 42 del 23 maggio 2003), fino alla ristrutturazione edilizia, lettera a) b), come definita negli strumenti vigenti sopra citati, negli edifici nei quali la categoria d'intervento è ammessa dai medesimi strumenti urbanistici vigenti.

TITOLO II STATUTO DEL TERRITORIO

CAPITOLO I Definizioni

Articolo 5 Articolazione del territorio comunale e definizioni

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

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

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

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

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

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

Articolo 6 Invarianti strutturali

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

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

Sono determinate sulla base delle indagini storico-territoriali ed ambientali, descritte nel Quadro conoscitivo e indicate nella tavola 25, tenendo conto delle 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

CAPITOLO II

Obiettivi, criteri e disciplina delle invarianti.

Valorizzazione e tutela del paesaggio e dei beni culturali

Articolo 7

L'acqua e il suo paesaggio

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 invarianti, 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'espianto 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 perimetrare nella tavola 13 del Quadro conoscitivo.

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

La manutenzione dell'assetto poderale tradizionale con gli elementi fisici che lo definiscono (segni storici, vegetazione), l'uso dei suoli compatibile con tali aree agricole di valenza ambientale, costituisce una finalità delle azioni di gestione territoriale.

Gli interventi di mantenimento della struttura agraria preesistente da considerare nel 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.

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

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

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

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

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

La Montagnola, compresa nel SIR 89 Montagnola senese e parte nel vincolo paesaggistico determinato con D.M. 30.4.1973 e con DM 15.1.1976, e i rilievi della Val di Merse, compresi nel SIR 92 Alta Val di Merse e parte nel vincolo paesaggistico determinato con D.M. 30.4.1973, rappresentano ambiti territoriali omogenei da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni.

I boschi collinari sono una parte importante degli ecosistemi vegetali della Provincia, come definiti nel PTC al capo E.

Sono connessi con la storia del territorio e rappresentano forme paesaggistiche di pregio, ma anche elementi di difesa dell'assetto naturalistico e idrogeologico.

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

-per le aree boscate esistenti (boschi a prevalenza di leccio, querceti, rimboschimenti di conifere, castagneti), la salvaguardia delle forme spontanee e di quelle coltivate, favorendo la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone nonché quelle di raccolta dei prodotti del bosco. Sono comunque promossi gli interventi di miglioramento a scopo produttivo intervenendo nelle forme di governo, con l'avviamento all'alto fusto o con il proseguimento del ceduo. A tal fine nel Regolamento urbanistico si precisano i perimetri dei diversi tipi di bosco e si individuano le modalità puntuali d'intervento, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale (vedi capitolo La vegetazione forestale), nel PTC della Provincia di Siena, articolo E7 e nel rispetto della L.R. 39/2000, in coerenza con il Regolamento forestale DPGR 8.8.2003 n°48/R.

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

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

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

-il potenziamento della sentieristica esistente e il ripristino dei percorsi storici, individuati in cartografia sulla base dell'indagine catastale, anche con l'obiettivo della formazione di un circuito di visita collegato ad un progetto di promozione turistico-ambientale del territorio con l'eventuale sistemazione di spiazzi per la sosta e il ristoro, attrezzati con sedili, tavoli d'appoggio, contenitori per i rifiuti e simili elementi di servizio, in pietra, legno e altri materiali naturali;

-la riduzione del rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio, la realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento d'incendi, l'individuazione di punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale, rivolte alla canalizzazione delle acque, alla stabilità del fondo stradale, alla manutenzione straordinaria delle opere accessorie. Nelle zone boscate percorse da incendio resta la destinazione a bosco e vi è vietato il pascolo, secondo le disposizioni dei commi da 4 a 7 dell'articolo 76 della L.R. 39/2000;

-un regime differenziato di tassazione o d'aiuti tramite finanziamenti comunitari o degli enti locali per favorire gli interventi dei privati;

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

-la tessitura a maglia fitta tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo, dove la geometria dei campi e le sistemazioni idraulico agrarie sono integre o poco alterate.

-la tessitura a maglia fitta delle insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi isolati o a gruppi, con pascoli, coltivazioni a campi chiusi delimitati da muretti realizzati col materiale di risulta degli antichi dissodamenti

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

I singoli elementi sono 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.

Devono essere quindi perseguiti tutti quegli interventi rivolti alla salvaguardia e tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi significativi delle tessiture agrarie e qualificanti il paesaggio quali, terrazzamenti e ciglionamenti, con le opere in pietra e idrauliche, forma dei campi, siepi, alberature, coltivazioni tradizionali, viabilità campestre, nel rispetto dell'articolo M1, M2 M8 del PTC della Provincia di Siena.

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

Alcuni obiettivi da raggiungere con il Regolamento urbanistico sono:

- l'elaborazione di un quadro conoscitivo che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare sull'assetto idraulico, e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali (ICI, Oneri di concessione, tassa dei rifiuti o altri) o d'aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico, anche in relazione alle attività selvicolturali trattate nei punti precedenti;
- la promozione d'attività integrative del reddito collegate con un progetto di promozione turistico-ambientale, promosso dall'Amministrazione comunale attraverso il contributo professionale di esperti di settore e perseguito con una intensa attività di partecipazione della comunità con particolare riferimento alle aziende di settore, tanto da costituire un efficace strumento strategico e di approfondimento, anticipando e accompagnando il Regolamento urbanistico (oss 102);
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riutilizzo abitativo, sviluppando una disciplina puntuale che conservi caratteri tipologici e architettonici e consenta gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione in raccordo con il progetto di promozione turistico-ambientale, prevedendo anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per l'esposizione e vendita di prodotti tipici.

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

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

Il Regolamento Urbanistico accoglie e sviluppa con proposte specifiche tali indicazioni, in particolare prevedendo:

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

Nelle grotte, parti integranti del Sistema Informativo Geografico Regionale, è vietato l'abbandono di rifiuti di ogni tipo e qualsiasi altro materiale che possa produrre danni all'ecosistema ipogeo.

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

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

Articolo 9 **L'insediamento**

A) I centri storici del sistema urbano provinciale, gli aggregati, i beni storico-architettonici, le chiese, le pievi, le rocche, le torri, i castelli, le ville con i giardini

e parchi, con le loro aree di pertinenza come individuate nel PTC della Provincia di Siena

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

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

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

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

Sono da promuovere gli interventi che comportano il restauro, il recupero e la valorizzazione dei complessi edilizi nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, con una specifica attenzione al contesto edificato e agli spazi aperti circostanti, al loro uso, agli elementi architettonici qualificanti, ai materiali, ai manufatti e alle tecnologie tipiche, secondo le indicazioni contenute nello specifico e successivo articolo 23.

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

Sulla base di una schedatura che aggiorni quella esistente, sono soggetti ad interventi, da precisare nel Regolamento Urbanistico, di restauro, recupero e tutela, finalizzati al mantenimento ed alla conservazione dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, nel rispetto dei criteri specificati nel successivo punto B) e degli indirizzi contenuti nel PTC (articolo L11, commi 1-3), alla conservazione dei manufatti e delle sistemazioni esterne, quali giardini e parchi. Per questi ultimi sono da evitare trasformazioni che alterino i caratteri e le relazioni storicizzate o le sistemazioni collegate come viali d'accesso, filari, muri di cinta, terrazzamenti.

Potranno essere individuate, nei diversi edifici, secondo le caratteristiche del contesto, funzioni, integrative a quelle residenziali, di tipo scientifico, didattico, ricreativo e culturale, ricettivo.

Il Regolamento urbanistico precisa i perimetri delle pertinenze dei centri storici, degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuate nel PTC della Provincia di Siena

e identificati nella tavola 10 del Quadro conoscitivo del Piano strutturale, con modifiche suggerite da errori, aggiornamenti cartografici o precisazioni relative allo stato dei luoghi o per il passaggio di scala, e fornisce una disciplina di dettaglio nel rispetto dell'articolo L9 del PTC stesso.

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

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

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

- gli interventi di recupero devono essere previsti nel rispetto dei caratteri tipologici, distinguendo gli edifici di base di architettura spontanea, di origine medievale o successiva, dagli edifici di base, con progetto definito, di epoca lorenese o successiva;
 - per gli edifici rurali di maggiore pregio si prevedano interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali. È preferibile evitare modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture. Per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate è opportuno fare ricorso alle stesse tecniche costruttive ed ai materiali utilizzati tradizionalmente. I prospetti originali devono essere mantenuti, così da evitare nuovi dimensionamenti delle aperture esistenti, aperture non consone all'organizzazione complessiva delle facciate, la demolizione d'elementi architettonici rilevanti quali archi, piattabande e mandolati, la divisione delle corti comuni o l'inserimento di scale esterne con l'eccessiva suddivisione in più unità immobiliari.
- Negli interventi di recupero attenzione deve essere posta al rilievo dell'edificio in modo che siano segnalati ed evidenziati:

- gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia,
- le forme di degrado tipologico esistenti e le eventuali superfetazioni, anche consolidate con il condono edilizio (vedi ad esempio tettoie e volumi esterni precari, infissi in alluminio e plastica, tubazioni esterne, intonaci in cemento o al quarzo, rivestimenti esterni in pietra o in cotto). In questo caso è da prevedere nelle regole la possibilità di accorpare volumi secondari al principale e di integrare nella tipologia gli interventi non congruenti con la demolizione e il recupero dei volumi precari.
- le forme di degrado fisico (vedi ad esempio l'umidità ascendente dalle murature, il deterioramento delle strutture orizzontali, la fessurazione delle strutture verticali), così da promuovere azioni di risanamento e restauro associate al riutilizzo dell'immobile.

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

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

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

Sono risorse essenziali del territorio e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti. Sono da evitare azioni che tendano a modificare o a trasformare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati e si applica quanto previsto all'articolo S9, comma 3 del PTC della Provincia di Siena.

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

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

Per la manutenzione, la riqualificazione e il ripristino degli elementi costitutivi, in particolare dei muri di sostegno con finitura in pietra faccia a vista, parapetti dei ponti e dei ponticelli, gabbionate, piazzole di sosta, si applica quanto previsto all'articolo S2, comma 8 del PTC della Provincia di Siena.

CAPITOLO III

Tutela delle risorse ambientali

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 sottostante.
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 sottostante, 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 vulnerabilita' e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attivita':

- 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 vulnerabilita' 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 quali-quantitative 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 13

La tutela del suolo e del sottosuolo

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

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

- stimolare una continua tendenza ad incrementare la qualità dei prodotti agricoli, introducendo, mantenendo ed implementando i metodi dell'agricoltura biologica ed integrata.

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

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

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

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

Articolo 13 bis Tutela archeologica

Le aree così come individuate dalla carta della valutazione del rischio archeologico del Comune di Sovicille elaborate dalla Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana e rappresentate nella Tav. 5 bis allegata, saranno oggetto di studio, approfondimento ed esatta delimitazione da parte del Regolamento Urbanistico in collaborazione con la Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana. In tali aree ogni intervento che comporti uno scavo maggiore di cm 20 deve essere corredato da nulla osta rilasciato dall'Ente competente in materia e nello specifico la Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana alla quale spetta per legge (Codice dei Beni Culturali n. 42/2004) la tutela del bene.

Articolo 14

La tutela delle risorse naturalistiche

Il sistema di Siti di Importanza Regionale (SIR) e di Importanza Comunitaria (SIC) di cui alla Del.C.R. 6/2004, delle Riserve Naturali di cui alla L.R. 49/95 costituiscono le aree di maggior valore naturalistico del territorio di Sovicille riconosciute dalla pianificazione sovracomunale.

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

Per tali aree, individuate anche come invarianti strutturali, il regolamento urbanistico persegue la conservazione integrale del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.

La tutela della flora e della fauna è perseguita mediante la conservazione delle aree di maggiore interesse naturalistico e mediante l'applicazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento all'applicazione della LR 56/2000 e successive modifiche

Al fine di conservare le risorse naturali, ed in particolare le risorse floristiche e faunistiche del territorio comunale sono vietate dalla normativa regionale sopra richiamata le seguenti attività:

- la cattura, l'uccisione, il danneggiamento e il disturbo delle specie di fauna di cui all'art. 5 e all'Allegato B della LR 56/2000 e succ. modif.;
- il mancato rispetto dei limiti e delle modalità di prelievo delle specie di fauna di cui all'art. 5 e all'Allegato C1 della citata legge regionale;
- la raccolta o il danneggiamento delle specie rare di flora di cui all'art. 6 e all'Allegato C della citata legge regionale;
- il mancato rispetto dei limiti e delle modalità di raccolta delle specie di flora di cui all'art. 6 e all'Allegato C1 della citata legge regionale;

A livello di regolamento saranno meglio individuate le aree di particolare rilevanza naturalistica e le specie di flora e fauna di interesse comunale. Tale quadro di valori permetterà di applicare il divieto di:

- raccolta, asportazione, danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici di rilevante interesse naturalistico, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati da soggetti pubblici istituzionalmente competenti, e fermo restando l'esercizio dell'attività venatoria laddove ammessa e regolamentata a norma delle vigenti leggi di settore e dei conseguenti provvedimenti amministrativi specifici;
- l'introduzione in qualsiasi forma di esemplari di specie vegetali e animali non autoctone.

In fase di Regolamento urbanistico dovrà essere analizzata la qualità attuale delle aree di maggior valore naturalistico, come sopra individuate, con particolare riferimento alla qualità chimico-fisica e biologica delle acque del reticolo idrografico superficiale ed evidenziandone i principali elementi di criticità.

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

- collegamento ecologico tra diversi sistemi naturali;
- frangivento, a protezione delle colture agrarie;
- produzione nettarifera (specie mellifere) a favore dell'impollinazione entomofila delle colture arboree da frutto;
- produzione legnosa ad uso familiare;
- difesa idrogeologica;
- azione tampone e di depurazione delle acque percolanti, nel caso di elementi lineari di tipo ripariale anche con funzione di miglioramento della qualità delle acque.

Nel Regolamento urbanistico potrà essere realizzato un Progetto di Rete Ecologica Comunale, per riqualificare e ricostruire tali preziosi elementi. La creazione di siepi, filari alberati, l'ampliamento delle fasce ripariali, può essere agevolata dall'accesso a fondi comunitari (ad esempio Piano Sviluppo Rurale 2007-2013), fondi regionali per la gestione faunistica del territorio, da attivare presso i relativi Ambiti Territoriali di Caccia, fondi regionali per la gestione della Rete Natura 2000,

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

Gli interventi di riqualificazione territoriale dovranno rispettare quanto indicato dalla normativa regionale relativamente all'uso di specie autoctone, in particolare dalla Direttiva della Regione Toscana sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica (Del.C.R. 155/1997), ove per le risistemazioni a verde è prevista la "semina e messa a dimora di essenze vegetali autoctone e legate al paesaggio circostante", e dalla L.R. 56/2000 che indica come "negli interventi di ingegneria naturalistica, in quelli di rinverdimento e di consolidamento, nonché, in generale, negli interventi di recupero ambientale di siti degradati, sono utilizzati prioritariamente ecotipi locali" (art. 6, comma 5).

Articolo 15

Il risparmio energetico

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

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

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

- l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- l'uso di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- la promozione della diffusione di impianti per l'uso di fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alle biomasse, alla fonte termica solare e fotovoltaica.

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

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

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

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

Nella definizione degli insediamenti di nuovo impianto e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli atti di governo del territorio prevedono il rispetto delle

“Linee guida per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”, emanate dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta regionale del 27 agosto 2004, n.815.

La progettazione delle nuove opere esterne di illuminazione, sia pubbliche che private, deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico, con riferimento alla L.R. 39/2005 e DGRT 815/2004.

Inoltre per limitare l’inquinamento luminoso, nell’aggiornamento del piano comunale dell’illuminazione pubblica, nel rispetto dell’articolo G4 del PTC della Provincia di Siena, il Comune, tramite gli atti di governo del territorio, si coordina con la Provincia di Siena per l’attuazione delle indicazioni della L.R. 37/00.

Articolo 16

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

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

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

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

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

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

Il Regolamento urbanistico definisce e prescrive, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari per rendere accettabile l’impatto visivo e sulla salute umana di reti e impianti. In particolare deve:

- garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e ambientali, con particolare attenzione alle zone indicate in precedenza. Nei casi con impatto negativo si deve considerare la sostituzione con linee interrato o lo spostamento di impianti caratterizzati da bassi profili di compatibilità con gli insediamenti urbani;
- assicurare il corretto insediamento paesaggistico e urbanistico degli impianti di telefonia e radiocomunicazione, con l'esclusione delle zone di pregio indicate in precedenza e con distanze tali da garantire il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici definiti dalla L.R.54/2000 e dal DPCM 8.7.2003. Per gli impianti di telefonia mobile si privilegia la localizzazione in proprietà pubbliche, comunque nel rispetto del valore di attenzione del campo elettrico di 6 V/m (volt per metro).
- individuare le zone, oltre alle precedenti di interesse ambientale e paesaggistico, nelle quali, per motivi di salute pubblica o di qualità urbanistica, non sono consentiti nuovi impianti di telefonia e radiocomunicazione o sono vincolati ad interventi di mitigazione, quali la scelta di componenti tecnologiche utili per determinare il minore impatto possibile con le riconosciute emergenze di tutela; la previsione di interventi di mimetizzazione degli impianti, con l'uso di conduttori in cavo, sistemazioni a verde, particolari colorazioni degli apparati.

Articolo 17

La gestione dei rifiuti

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

Il Regolamento urbanistico deve verificare lo stato attuale degli spazi per tali servizi, adeguarli secondo i criteri indicati nel piano provinciale, indicando gli interventi per il migliore inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riguardo per:

- le isole ecologiche, costituite da contenitori stradali per la raccolta, nel rispetto dell'articolo T2 del PTC della Provincia di Siena;
- gli idonei punti di conferimento sorvegliato per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, inerti, senza trattamenti;
- i depositi per lo stoccaggio e lo smaltimento di specifiche tipologie di rifiuti, depositi o rottamazioni, specificando le norme tecniche che minimizzino l'impatto ambientale e salvaguardino altre funzioni circostanti.

Il Comune, con i propri uffici tecnici, con le autorità e le aziende pubbliche o private interessate, con il comportamento dei singoli cittadini, dovrà:

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

Articolo 18

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

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

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

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

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

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

- esercizi commerciali di vicinato**, quelli con superficie di vendita non superiore a mq 150;
- medie strutture di vendita**, quelle con superficie di vendita non superiore a mq 1.500.

Per le nuove strutture commerciali il Regolamento urbanistico definisce, in aggiunta agli standard previsti nel D.M.1444/1968, le esigenze in materia di **parcheggi** sulla base delle seguenti indicazioni:

- esercizi commerciali di vicinato, 1mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita, 1,75 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

In caso di ampliamento di strutture di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita in ampliamento.

I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi. Nel caso non sia possibile, si possono ritrovare in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, e che siano ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

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

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

Per gli esercizi di vicinato in nuovi spazi commerciali, inseriti nei centri storici e in zone a traffico escluso o limitato, non si applicano i precedenti standard di parcheggio e il Regolamento urbanistico, nel rispetto delle indicazioni per le singole UTOE, provvederà ad indicare e reperire spazi pubblici o di uso pubblico idonei per parcheggi che favoriscano tali utenze.

I raccordi viari tra le medie strutture di vendita superiori a 500 mq e la viabilità pubblica sono valutati nel Regolamento urbanistico e si adeguano alle prescrizioni indicate all'articolo 26 del del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

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

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

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

Si considerino incompatibili gli impianti che presentano le seguenti caratteristiche:

- impianti inseriti nel tessuto residenziale, circondati da edifici residenziali su tre lati, in aree strategiche per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del tessuto e della scena urbana e per la formazione di spazi pubblici;
- impianti in area urbana privi di sede propria o con sede insufficiente per l'adeguamento agli standard di legge, producendosi interferenze con la sede stradale;
- impianti ubicati in corrispondenza o in prossimità di biforcazioni di strade;
- impianti ubicati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.

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

Stabilisce inoltre le dimensioni e le caratteristiche degli impianti, nel rispetto dell'articolo 54 della L.R. 28/2005, assicurando la tutela ambientale, la sicurezza stradale, sanitaria e del lavoro, la sicurezza antincendio e la qualità urbanistica.

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

4) attività turistico-ricettive. Promuove e incentiva le attività turistico ricettive, nel rispetto della L.R. 42/2000, privilegiando l'insediamento di attività compatibili con la tipicità naturalistica e storico-culturale del territorio, l'agriturismo, nel rispetto della L.R. 30/2003, e le strutture di tipo extra alberghiero, con particolare attenzione alle residenze d'epoca per le quali si favorisce la realizzazione di strutture complementari per i visitatori quali piscine, parchi, passeggi, perseguendo l'obiettivo della costruzione di un'economia di varietà secondo le indicazioni dell'articolo R1 del PTC della Provincia di Siena.

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

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

TITOLO III STRATEGIA DELLO SVILUPPO

CAPITOLO I Sistema territoriale

Articolo 19 Infrastrutture per la mobilità

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

1) GERARCHIA DELLA RETE

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

B) Rete di supporto dei sistemi locali. La rete di strade con la funzione di supporto dei sistemi locali, ha il ruolo di connessione tra i centri urbani e le aree con funzioni produttive, il capoluogo e la rete viaria di rango superiore. Si qualificano come strutture che hanno un ruolo funzionale e di efficienza trasportistica, ma anche di integrazione paesistico-ambientale. Per questo gli interventi devono essere realizzati con l'obiettivo di garantire la sicurezza degli utenti, la scorrevolezza con l'eventuale adeguamento dei nodi e delle interconnessioni, l'attenzione e la qualificazione paesistica dei tracciati esistenti, nel rispetto dell'articolo S2 e S7 del PTC della Provincia di Siena.

Questo sistema è così organizzato:

a) Volte Basse - La Macchia – Sovicille:

S.p. n° 73 Senese Aretina

S.p. n° 37 di Sovicille

b) Rosia – Bellaria

S.p. n° 73 Senese Aretina

S.p. n° 99 del Piano di Rosia

S.s. n° 541 Traversa Maremmana

c) San Rocco a Pilli

S.c. n° 18 Via Grossetana

d) Raccordo tra i sistemi locali

S.p. n° 105 di Ampugnano

S.p. n° 52 della Montagnola

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

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

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

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

2) OBIETTIVI GENERALI DI SISTEMA TERRITORIALE

Gli obiettivi, per il sistema infrastrutturale, da raggiungere tramite l'azione di governo, in rapporto con enti e uffici competenti per la gestione, la manutenzione e la progettazione delle strade, quali Provincia, Comunità montana Val di Merse e uffici del PRUST, e con il Regolamento urbanistico sono:

- l'adeguamento e il miglioramento dell'esistente, aumentandone l'effetto di rete organica con una chiara gerarchia funzionale, capace di rispondere alle molteplici domande di mobilità presenti sul territorio, soprattutto in relazione ai programmi di potenziamento delle aree produttive;
- il completamento della rete, adeguandola alle nuove funzioni che si collocano nel territorio, con particolare attenzione all'aeroporto di Ampugnano, che può diventare una possibile struttura logistica a sostegno dello sviluppo (articolo S5 del PTC della Provincia di Siena)
- il miglioramento della qualità del rapporto fra strada e residenza, decongestionando i centri urbani maggiori, soprattutto quelli cresciuti con tipologia di borgo lungostrada, con la creazione di un efficace effetto di rete, tramite un completamento funzionale della struttura viaria, da definirsi in sede di progettazione più attuativa.

3) INTERVENTI PRIORITARI, CRITERI E PRESCRIZIONI

Sono prioritari i seguenti interventi, da approfondire e progettare nel Regolamento Urbanistico.

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

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

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

- potenziamento del raccordo fra la SGC Grosseto-Fano con la Sp 99;
- adeguamento delle caratteristiche geometriche della stessa provinciale 99 con la rettifica dei tratti troppo vicini a nuclei residenziali;

-definizione del nodo di Rosia con la realizzazione di un nuovo tratto viario che svincoli l'attraversamento dell'area urbana;

-progettazione di un nuovo tratto stradale, nel rispetto delle invarianti strutturali identificate nella tavola 25 del Quadro conoscitivo, che completi il raccordo diretto con l'aeroporto e il collegamento con la Sp 73.

A tale proposito sono individuate in cartografia fasce di rispetto che dovranno contenere le nuove viabilità e, in attesa del progetto definitivo, non sono consentiti tutti gli interventi che pregiudichino tale possibilità.

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

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

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

-la limitazione dell'ulteriore crescita del tessuto edilizio, in modo da garantire la scorrevolezza e le proprie funzioni nella rete gerarchica, anche mediante il trasferimento delle attività che producono eccessiva congestione e un continuo movimento di mezzi pesanti;

-la realizzazione di spazi a parcheggio e di corsie laterali che garantiscano la sosta temporanea senza intralci. Tale indicazione costituisce un criterio prioritario per la localizzazione di spazi pubblici, come indicati negli articoli relativi alle UTOE;

-il controllo degli accessi, senza ulteriori immissioni dirette da nuove strade o complessi privati;

4) OBIETTIVI SPECIFICI NEI SUB SISTEMI TERRITORIALI

Sono inoltre obiettivi per la mobilità, da raggiungere con l'azione di governo e la progettazione del Regolamento Urbanistico:

-il miglioramento del sistema di trasporto pubblico, eventualmente integrato con una micro-rete locale realizzata con mezzi di dimensione ridotta, partendo dall'esperienza degli scuola-bus, secondo specifici ambiti funzionali individuati nei vari sub-sistemi territoriali, anche con l'apporto di nuovi soggetti privati;

-l'organizzazione d'attrezzature connesse e di altri interventi che favoriscano l'alleggerimento dei volumi di traffico, la mobilità pedonale e ciclabile e la qualità ambientale anche con la riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico, nel rispetto del precedente articolo 12;

-la verifica e il riordino della sosta con un miglioramento degli spazi esistenti, da considerarsi come un criterio prioritario per la localizzazione di spazi pubblici;

-la definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta d'autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti, in

- accordo con quanto previsto nel precedente articolo 17, delle eventuali aree di servizio;
- l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale d'itinerari guidati, realizzati lungo la viabilità indicata nella tavola 9a, 9b e 25, per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali, tenendo conto delle misure e dei criteri previsti all'articolo S11 del PTC della Provincia di Siena;
 - l'aumento della cura ambientale con nuove alberature e la riduzione di rilevati e opere d'arte, favorendo la possibilità per la fauna selvatica di attraversare le barriere infrastrutturali, l'utilizzo di materiali propri e non contrastanti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, nel rispetto dei criteri generali per gli interventi stabiliti al punto S2, comma 8 del PTC della Provincia di Siena, con il rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio, con il divieto di bitumare le banchine non asfaltate e quant'altro si ritenga necessario per un buon inserimento paesaggistico.

Articolo 20

Il dimensionamento del piano

Il dimensionamento del piano è 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.

2) BORGHI E NUCLEI STORICI: COMPLETAMENTI RESIDENZIALI

I borghi e i nuclei storici, insediamenti a carattere urbano che si presentano con una forma compiuta e riconoscibile e un assetto sociale determinato, saranno definiti nel loro perimetro dal Regolamento urbanistico e, al loro interno, tenendo conto di reali problematiche socio-economiche e culturali, ai sensi del DPGR 9 febbraio 2007 n°42, o di specifici progetti di valorizzazione turistico ambientale convenzionati con l'amministrazione pubblica, potranno essere individuati modesti completamenti residenziali, nel rispetto del delicato contesto paesaggistico e ambientale, dei valori storico-culturali, secondo i criteri individuati nel successivo articolo 23 e nel rispetto dello statuto del territorio, articolo 9, per un massimo di mq 7.000 di superficie utile lorda (mc.21.000) per residenze comprensive delle attività commerciali di vicinato, di mq 2.500 di superficie utile lorda (mc.7.500) per attività ricettive.

3) TERRITORIO RURALE: RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

All'esterno delle UTOE, cioè nel Territorio Aperto, sono inoltre consentiti e dimensionati gli interventi relativi alla funzione agricola e attività connesse, gli interventi di recupero di manufatti esistenti, secondo i criteri specificati negli articoli successivi. Non sono comunque ammesse trasformazioni residenziali per i manufatti agricoli realizzati sulla base della L.R. 64/95 o successive, mentre eventuali trasformazioni in residenza di altri manufatti presenti nel territorio, potrà avvenire con interventi di restauro e ristrutturazione edilizia per quelli realizzati prima del 1945 e per quelli recenti non superiori a mc 600. Tali interventi saranno esplicitati con il Regolamento urbanistico nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti, definite con la schedatura, e del carico urbanistico in un coerente bilancio complessivo. Negli immobili ove siano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammissibili addizioni funzionali come previsti al punto 3) del comma 2 dell'art. 79 L.R. 1/2005, salvo indicazioni più restrittive da parte della schedatura. I Regolamenti urbanistici potranno programmare tali interventi fino ad un massimo di mq 10.000 di SUL, avendo cura di non superare il 60% del totale nel primo regolamento. Per gli altri manufatti le trasformazioni possono avvenire con interventi di ristrutturazione urbanistica che riqualifichino il contesto ambientale con interventi di valorizzazione delle invarianti strutturali e di ripristino territoriale, convenzionati con l'amministrazione comunale, nel rispetto di una superficie utile lorda sino ad un massimo del 15% dell'esistente e di un'altezza di ml 6.50. Complessivamente tale trasformazione potrà quindi riguardare 9.000 mq di superficie utile lorda per residenze (mc 27.000). Con il Regolamento urbanistico si dovrà schedare gli edifici rurali e valutare se la residenza, in questo caso quindi diversa dall'agriturismo, può convivere nel contesto in cui si colloca il complesso edilizio in relazione ai caratteri paesaggistici e ambientali. Sono comunque esclusi:

-gli ambiti privi di urbanizzazione o quelli nei quali gli interventi di urbanizzazione implicano consistenti movimenti terra, modifiche e alterazioni delle vedute e del quadro paesaggistico;

-gli ambiti isolati nei quali si prefigura una difficile organizzazione dei servizi quali scuolabus, controlli di polizia, una pronta risposta ai bisogni socio-sanitari.

Nei casi in cui il cambio di destinazione sia ammesso, il Regolamento urbanistico dovrà fornire i parametri per i singoli interventi, nel rispetto del dimensionamento complessivo. Nel determinare le diverse quantità ammesse il Regolamento urbanistico stabilisce che gli interventi di ristrutturazione urbanistica siano inseriti in un disegno perequativo con il quale siano individuati, insieme alle trasformazioni edilizie, interventi di manutenzione e qualificazione paesaggistica e ambientale, in attuazione del progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio, nel rispetto dei criteri e delle modalità previste nel successivo articolo 24.

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

Inoltre il Regolamento urbanistico potrà valutare il cambio di destinazione da agricolo in commerciale, servizi o direzionale per i complessi immobiliari facilmente accessibili, in quanto posti lungo la rete di supporto dei sistemi locali, definita nel precedente articolo 19, o nelle immediate vicinanze, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia dell'esistente. I cambi di destinazione potranno comunque riguardare un massimo di 6.000 mq di superficie utile lorda per attività commerciali, mq 1.200 per attività di servizio, mq 1.200 per direzionale.

Per le nuove previsioni residenziali e produttive, la loro fattibilità sarà vincolata al risanamento di situazioni pregresse e alla realizzazione di adeguati sistemi di depurazione delle acque.

4) INTERVENTI DI MINIMA ENTITÀ

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

Questi sono le addizioni del patrimonio edilizio esistente, indicate e previste nei successivi articoli 26-32, 35-37, 39. Il Regolamento urbanistico, nel rispetto dell'articolo 79 della L.R. 1/2005, ne definisce puntualmente la dimensione, che deve comunque rientrare nell'ambito delle addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi con esclusione degli edifici di interesse architettonico, storico e tipologico, come definiti nel precedente articolo 8..

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 fondiari, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, oppure complessi produttivi. Esse devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, equilibrare la dotazione d'attrezzature, rinnovare il disegno urbano, anche nel rispetto dell'articolo L2 del PTC di Siena.

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

- all'impossibilità di riuso degli insediamenti esistenti,
- al soddisfacimento dei parametri urbanistici definiti nelle U.T.O.E. e dal 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 23 **I borghi e i nuclei storici**

Sono insediamenti storici sparsi nel territorio ed esterni alle UTOE, individuati nella tavola 25, e definiti in legenda come “aggregati e nuclei storici” e “Centri urbani storici” qualora non compresi all’interno delle UTOE in parte ricompresi negli elenchi individuati dal PTC della Provincia di Siena, che si configurano come organismi dalla forma compiuta e riconoscibile. Tali insediamenti a seconda del subsistema in cui risultano collocati possono essere di crinale, esposti su un poggio dominante di mezzacosta, pedecollinari.

Sono da promuovere gli interventi che comportino il recupero e la valorizzazione dei complessi edilizi e dei manufatti compatibili con le dimensioni e la morfologia degli insediamenti. Sono ammessi, solo in casi eccezionali dimostrati dall’impossibilità di soluzioni diverse, se non in contrasto con le tipologie edilizie, e previsti dalla schedatura degli edifici, aumenti volumetrici indispensabili per adeguamenti igienico-sanitari e per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili nel rispetto delle modalità e del dimensionamento complessivo individuate nel precedente articolo 20.

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

Il Regolamento urbanistico, aggiorna la schedatura degli edifici e sviluppa gli approfondimenti progettuali e in particolare:

- perimetra gli ambiti degli aggregati tenendo conto del catasto leopoldino e del catasto d’impianto. Precisa il perimetro dell’area di pertinenza per quelli individuati dal PTC della Provincia di Siena, all’interno del quale non sono ammessi nuovi interventi edilizi, salvo specifiche forme di compatibilità, adeguatamente documentate in relazione alla qualità dei manufatti e alla posizione dominante rispetto il paesaggio circostante.
- precisa gli interventi per gli edifici di valore architettonico, sulla base delle indicazioni contenute nello Statuto del territorio, articolo 9, per i quali è necessaria una forma di tutela;
- determina gli interventi per gli edifici di interesse tipologico, sulla base delle indicazioni contenute nello Statuto del territorio, articolo 9, per i quali gli interventi sono di restauro, ristrutturazione edilizia o piccolo ampliamento mediante accorpamento di volumi sparsi nel resede;

- individua gli edifici recenti per i quali, se ad un piano, si consente il rialzamento, quelli per i quali si consente un ampliamento, senza considerare parti oggetto di condono edilizio, in modo da rispondere alle esigenze delle famiglie e limitare così il consumo di suolo, quelli per i quali è necessaria la ristrutturazione urbanistica, per il recupero del degrado;
- disciplina le destinazioni d'uso degli immobili che possono essere, anche in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale, di cui all'articolo 24, per residenza, servizi, turistico-ricettiva, per ristoro, foresteria, commerciale, per la promozione di prodotti tipici;
- individua gli interventi necessari per parcheggi, per la riorganizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi da realizzare con l'impiego di tecnologie naturalistiche;

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

Ferma restando la priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente e delle condizioni di degrado, il Regolamento Urbanistico potrà eventualmente individuare aree libere nelle quali consentire l'eventuale completamento edilizio, sempre nel rispetto delle modalità e del dimensionamento complessivo individuate nel precedente articolo 20, con esclusione degli aggregati indicati al comma 5 dell'articolo L8 del PTC della Provincia di Siena, salvo attivazione delle procedure previste dal capo Z del PTC..

Tali interventi si devono caratterizzare come singoli e modesti interventi di ricucitura di tessuti edilizi esistenti, evitando sempre le tipologie riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio, nel rispetto dell'articolo 21 del PIT

Devono comprendere interventi tali da garantire gli obiettivi generali di riequilibrio degli spazi pubblici e di dotazione di standards urbanistici con un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 30% e con un indice compreso tra 0,5 e 1,2 mc/mq.

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

Tutti gli interventi non dovranno essere comunque in contrasto con i caratteri morfologici e paesaggistici e produrre alterazioni allo stato dei luoghi, nel rispetto dello invariants definite nei precedenti articoli 7, 8 e 9.

Il Regolamento urbanistico valuta, con i criteri sopraddetti, prioritariamente i progetti inseriti nella tabella "Valutazione degli interventi non attuati o non concessionati al 30 settembre 2007", per i quali si rimanda ad una scala più attuativa la verifica dell'effettivo contrasto con invariants e risorse. Qualora tali progetti in sede di Regolamento urbanistico siano valutati in senso positivo, si sottraggono al dimensionamento specifico indicato nel precedente articolo 20.

Articolo 24

Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare il tracciato, tenendo conto delle ricerche storico cartografiche, del sistema dei beni e delle istituzioni culturali e delle indicazioni contenute nello Statuto del Territorio e delle invariabili e individuare modalità, priorità e fasi di intervento, aspetti economici e finanziari, sulla base dei quali costruire apposite convenzioni.

Inoltre dovrà fornire specifiche indicazioni per la formazione di progetti attuativi di iniziativa pubblica o privata, unitari o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale.

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

In connessione con il circuito e con le finalità generali di tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, del riuso del patrimonio edilizio e dell'individuazione di risorse integrative dei redditi agricoli il Regolamento Urbanistico potrà individuare "ambiti di valorizzazione" nel quale sono ammessi progetti, di iniziativa pubblica e privata, e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio tali da garantire:

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

I progetti dovranno prevedere gli interventi per la depurazione delle acque, fosse biologiche, e quant'altro assicurino un corretto inserimento ambientale e di conseguenza precisare l'accessibilità e il numero degli utenti ammissibile.

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

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le parti da sottoporre a Piani Attuativi, come previsti all'articolo 65 della L.R. 1/05, le destinazioni d'uso, nel rispetto degli obiettivi e delle indicazioni precedenti, le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi, i parametri urbanistici e gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali.

Articolo 25

Cave e aree di degrado geofisico

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

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

Per le cave attive il Regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nella Relazione d'incidenza, ammettono e disciplinano, le attività estrattive, le trasformazioni connesse e complementari e le attività di riqualificazione e recupero, verificando la disciplina comunale vigente, in rapporto con il PAERP e con le indicazioni del PTC della Provincia di Siena, con l'obiettivo di trovare l'equilibrio fra la valorizzazione delle risorse minerarie di pregio del comparto marmifero e dell'antica tradizione e cultura mineraria, che partecipa alla storia dei luoghi, e la tutela dei valori paesaggistici e ambientali.

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

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

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

Il Regolamento Urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire e disciplinare tali interventi, precisa gli ambiti e le caratteristiche, i parametri di singoli piani di recupero che si ritengano necessari, individua fasi, programmi e risorse per gli interventi, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi previsti nelle presenti norme e delle indicazioni contenute nel PAERP.

In fase di rilascio delle autorizzazioni alla escavazione il piano di coltivazione per le cave interne alla Rete Natura 2000 o confinanti dovrà essere corredato da apposito Studio di incidenza ai sensi dei DPR 357/97 e 120/2003 e LR 56/2000 e di adeguato progetto di recupero ambientale.

E' confermata l'area di Piscialembita quale ambito nel quale si potrà collocare, a seguito di apposito studio d'incidenza ai sensi dei DPR 357/97 e 120/2003 e delle valutazioni tecnico-geologiche e della verifica di compatibilità ambientale tenendo conto delle risorse del PTC, la stazione ecologica denominata "San Giusto" a servizio della raccolta differenziata, con interventi di ripulitura della cava, rimboschimento dell'area e possibilità di destinare gli attuali piazzali a servizi ed attrezzature pubbliche. Inoltre per tale area dovranno essere attuate tutte le prescrizioni della disciplina relativa alla sensibilità degli acquiferi, al fine di escludere l'infiltrazione nella falda sotterranea di sostanze inquinanti quali ad esempio l'impermeabilizzazione dei suoli, la raccolta dei liquidi di risulta.

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

1. essere arealmente limitato all'interno del limite massimo delle aree estrattive come individuato nella variante di adeguamento al PAERP e temporalmente limitato a 6 anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'approvazione delle presenti norme (termine comprensivo della redazione del necessario studio di impatto ambientale e di incidenza sul progetto, del recupero ambientale dell'intera area e della demolizione delle infrastrutture esistenti).
2. essere implementato da un progetto di riqualificazione naturalistica dell'area di nuova escavazione e dell'intero sito estrattivo già coltivato e/o abbandonato, coerente con le caratteristiche del Sito Natura 2000".

3. comprenda un programma di monitoraggio della qualità complessiva dell'ecosistema fluviale del Fiume Merse (metodi IBE Indice biotico Estesio), con almeno una stazione a monte e a valle del Sito, da realizzarsi nei 6 anni di progetto.

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

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

(*)

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

- 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.
- È vietato l'abbattimento e l'espianto 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...
- 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.

-

Art. 11 (La tutela dell'acqua):

- “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”.
- 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) :

con riferimento alla conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio agricolo di pianura e di quello collinare.

Art.14 (La tutela delle risorse naturalistiche):

- la realizzazione di un Progetto di Rete Ecologica Comunale, per riqualificare e ricostruire tali preziosi elementi. La creazione di siepi, filari alberati, l'ampliamento *delle fasce ripariali, può essere agevolata dall'accesso a fondi comunitari (ad esempio Piano Sviluppo Rurale 2007-2013), fondi regionali per la gestione faunistica del territorio, da attivare presso i relativi Ambiti Territoriali di Caccia, fondi regionali per la gestione della Rete Natura 2000,

la redazione di una lista di specie di flora erbacea, arbustive ed arboree da utilizzare nel territorio comunale nell'ambito degli interventi di ingegneria naturalistica, di riqualificazione ambientale del paesaggio agricolo (filari alberati, siepi), delle fasce ripariali e dei siti degradati (ad esempio ex cave della Montagnola Senese) o per la progettazione e realizzazione del verde pubblico e privato.

CAPITOLO II

Subsistemi territoriali / Unità di paesaggio

Subsistema A Montagnola

Articolo 26

Il SIR della Montagnola **Le aree agricole e le aree boscate**

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

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

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

È una risorsa essenziale del territorio e un ambito prioritario per l'istituzione di nuove aree protette, nel rispetto dell'articolo F3 e F4 del PTC della Provincia di Siena.

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

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

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

Inoltre dettaglia la disciplina del territorio rurale, in quanto zona con esclusiva o prevalente funzione agricola, nel rispetto del Titolo IV Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento d'attuazione DPGR n°5/R del 9 febbraio 2007 e del Capo Q del PTC della Provincia di Siena.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale di tutela degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 7.3;
- individua gli edifici di più recente costruzione, quelli estranei all'attività agricola, e li classifica tenendo conto dei seguenti criteri:
- i caratteri morfo-tipologici, determinati dalla forma del volume, in relazione alle funzioni che vi si svolgono e a quelle ammesse, dalla sua articolazione e dagli eventuali modi di aggregazione;
- le componenti strutturali e architettoniche;
- la disposizione al suolo, in relazione al contesto territoriale, distinguendo se il manufatto si colloca in posizione di crinale, di mezza costa o di pianura.

In relazione ai criteri precedenti, senza alterare i profili esistenti delle vedute paesaggistiche di pregio, prescrive gli interventi ammessi che possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23

- disciplina le destinazioni d'uso degli immobili, eventualmente in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale, in modo da prevedere anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per la produzione di prodotti tipici, In questo quadro perimetra le aree relative alle strutture ricettive esistenti (campeggi, aree camper) e determina gli interventi ammessi che comunque rientrano nell'ambito dei servizi alle attività, con l'esclusione di insediamenti abitativi ordinari, permanenti o temporanei. Nel caso di attività alberghiere il Regolamento urbanistico, in relazione ai caratteri tipologici degli edifici, può ammettere incrementi della superficie utile fino al 30% dell'esistente per aggiungere posto letto e attrezzature di servizio.

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

Sono ammessi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola, con esclusione delle aree boscate, e il Regolamento Urbanistico fornirà dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 1/05 e del PTC della Provincia di Siena.

Inoltre potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti, stabilendone i caratteri e le dimensioni non superiori a mq 9, nel rispetto delle condizioni previste nell'articolo 6 del DPGR 9/2/2007 n°5/R.

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

Inoltre il Regolamento urbanistico in attuazione del progetto di valorizzazione ambientale e turistica individua e definisce un primo ambito di valorizzazione: Il circuito delle ville e dei loro parchi (Celsa e Cetinale), dei poli del sistema religioso nell'età del Romanico (Molli, Tegoia, Radi, Simignano, Pernina, San Giusto), dei luoghi nativi del Peruzzi (Ancaiano). Comprende un circuito ricreativo e di visita destinato alla promozione storico-culturale del territorio con progetti di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio e delle architetture di pregio. Attraverso percorsi didattici e museali si individuano i punti di ristoro, i centri visita e di informazione nei centri abitati, i punti tappa, le aree attrezzate per la sosta; si disciplinano gli interventi previsti all'articolo 20 e le destinazioni d'uso per le quali prevedere attività ricettive, ristoro, foresterie e per la promozione dei prodotti tipici e dei luoghi; si completa la possibilità di fruizione dei sentieri esistenti, collegati ai luoghi di interesse storico-culturale, con la promozione di attività sportive ad essi connesse: trekking, bicicletta, palestre di roccia nelle cave dismesse; si organizzano gli interventi di riqualificazione ambientale individuati nelle misure di conservazione, definite nei successivi punti.

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.

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

I principali elementi di criticità interni al sito sono:

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

Le conseguenti e principali misure di conservazione da adottare sono:

Principali obiettivi di conservazione

- la conservazione delle garighe presenti sulle ofioliti e delle loro specie vegetali caratteristiche.
- il mantenimento del buon livello di naturalità dell'area e della continuità delle formazioni forestali, favorendo l'incremento della maturità dei boschi, nelle stazioni più idonee.
- il mantenimento dei castagneti da frutto.
- il mantenimento di sufficienti livelli di eterogeneità ambientale, necessari a garantire la permanenza del biancone e di altre specie dipendenti dalla compresenza di boschi e zone aperte.
- la conservazione delle praterie e delle garighe presenti su sedimenti calcarei.
- la conservazione dei popolamenti di Chiroteri.
- la conservazione degli ecosistemi fluviali.
- la conservazione di pozze e piccoli specchi d'acqua.
- la conservazione di muretti a secco e ruderi, utilizzati come rifugio dal cervone, da altre specie di rettili e da invertebrati.

Indicazioni per le misure di conservazione

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

Articolo 27

UTOE 1 Sovicille capoluogo

1) DESCRIZIONE

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

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

La forte identità del borgo storico e la sua qualità paesaggistica e architettonica hanno imposto che l'espansione recente si dispiegasse verso sud, senza sovrapporsi alla struttura storica. La crescita si è organizzata prima lungo il nuovo asse viario rettilineo di accesso al borgo, ordinatamente e con edifici isolati mono o plurifamiliari. In una fase più recente si è allungata verso ovest e ancora verso sud con complessi edilizi, in alcuni casi estranei alle caratteristiche dei luoghi, a schiera o in linea, realizzati con progettazioni unitarie e con lottizzazioni di edifici mono (villette) o plurifamiliari.

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

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

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

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

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà:

A) BORGO STORICO

1) Predisporre un progetto particolareggiato del borgo storico, basato su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto) e analisi tipologiche che in modo scientifico codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi. Su questa base sarà possibile prevedere la tutela con i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione ed eventuali adeguamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, commerciale di vicinato, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati (attività sociali, assistenziali, direzionali), secondo la tipologia edilizia prevalente nel centro storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto darà indicazioni sui caratteri degli spazi aperti e pubblici, in rapporto con la definizione di una mobilità che favorisca la sosta esterna e l'accesso pedonale al borgo storico, e contribuirà alla messa a punto di politiche per la casa e per il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato, in modo da mantenere la popolazione nel centro, valorizzare gli elementi culturali anche al fine di una migliore organizzazione turistica.

B) AREA DI PERTINENZA DEL CENTRO URBANO

2) Perimetrare in modo puntuale l'area di pertinenza del centro urbano, esterna all'UTOE e definita all'articolo L5 del PTC della Provincia di Siena come riportata nella tavola di Q.C n°10 del PS. Rappresenta l'ambito rurale di riferimento nel quale non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso dei suoli che modifichino i rapporti storicamente consolidati fra edificato e gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti, in quanto invariante strutturale come definita nel precedente articolo 6 e ambito territoriale omogeneo da tutelare e valorizzare ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs 22.1.2004 n.42 e successive modificazioni.

C) EDIFICI DI INTERESSE ESTERNI AL BORGO STORICO

3) Schedare e classificare, rivedendo la disciplina vigente, gli edifici esterni al borgo storico di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena.

D) VIABILITÀ E ACCESSI: CRITERI D'INTERVENTO

4) Riordinare il doppio nodo stradale, posto all'origine del viale di accesso per il borgo storico, reso problematico dalla duplice funzione di incrocio fra le viabilità di supporto dei sistemi locali (s.p. 37 di Sovicille e s.p. 52 della Montagnola senese) e la rete di distribuzione dei quartieri recenti, oltre che punto nel quale si trovano il cimitero, attrezzature di interesse generale e commerciali. Il criterio è quello di studiare soluzioni geometriche in grado di smaltire in modo ordinato le diverse funzioni e, nello stesso tempo, migliorare l'accesso dai quartieri residenziali alla viabilità di supporto dei sistemi locali, riorganizzando la rete minore della viabilità di quartiere, anche in conseguenza dei nuovi interventi residenziali. Tali previsioni sono

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

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

E) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

5) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto dell'articolo L7 del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità (comunque non inferiore al 30% della superficie fondiaria), prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

In questo quadro devono essere individuati gli ambiti di degrado urbanistico, fisico ed igienico (articolo 9, DPGR n3/R del 9.2.2007), partendo dalla verifica delle previsioni non attuate del Piano previgente, disciplinando interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale per un massimo di superficie utile lorda di mq. 4.000 (mc. 12.000). Il Regolamento urbanistico fornisce i parametri planivolumetrici, la disciplina d'uso, le modalità d'attuazione, gli elementi per la valutazione integrata. Inoltre devono essere previsti gli spazi di parcheggio indicati dalla L. 122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze, verde e attrezzature pubbliche.

Inoltre devono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra; in questo caso il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi pubblici e privati, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti, secondo quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste. Complessivamente gli interventi di ampliamento e completamento potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 2750 (mc. 8.250) comprensiva delle attività commerciali di vicinato; con destinazione direzionale un massimo di superficie utile lorda di mq. 2700 (mc. 8.100); condizionata dall'obiettivo di limitare l'altezza dell'edificio e la sua visibilità, e comunque gli approfondimenti su questi temi, da realizzare anche mediante apposita relazione paesaggistica del progetto, dovranno evidenziare quali siano i criteri e le modalità per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico dell'opera (tipologie architettoniche, qualità dei materiali, qualità del verde di arredo e di mascheramento, ecc.).

F) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

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

L'intervento di maggiore entità (Scheda norma n°4, PEEP, mc. 22.500) deve concentrarsi sulla soluzione dei problemi di mobilità con il miglioramento dell'esistente o l'eventuale realizzazione di una strada di quartiere o locale di servizio (articolo L7, comma 2 PTC Provincia di Siena), senza impegnare terreni esterni all'UTOE stessa, che potrà progettare il Regolamento urbanistico. La dimensione massima di tali interventi è di superficie utile lorda di mq. 9.000 (mc. 27.000), dei quali risultano quindi effettivamente da localizzare mq 1.500 (mc 4.500).

7) Completare gli interventi di nuova edificazione con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare i nuovi limiti urbani e di formare fronti omogenei che possano contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22. Complessivamente tali interventi potranno riguardare al massimo una nuova superficie utile lorda di mq. 2.000 (mc. 6.000);

G) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

8) Verificare la dotazione degli spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto della stato di attuazione indicato nella tavola 14 di quadro conoscitivo. Considerare le previsioni non attuate, modificandole o confermandole in relazione alla loro funzionalità e qualità, puntando all'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 35 mq ad abitante insediabile, considerata la funzione di capoluogo e i relativi servizi, che devono essere incrementati, anche come polo di attrazione turistica. Gli abitanti insediabili sono 1563 (1030 residenti, 533 da nuova attuazione) e pertanto gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione devono essere almeno mq 55.074 da suddividere come indicato nella tabella allegata o di norma secondo le proporzioni definite nel D.M. 1444/1968.

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

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

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

H) DISPOSIZIONI GENERALI

9) Precisare gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree boscate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie, i muri a secco, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario e specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione al contesto

ambientale. La nuova edificazione dovrà comunque mantenersi ad una distanza minima di 50 metri dal confine del Sito di Importanza Comunitaria “Montagnola Senese”.

10) 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.

Subsistema B Pianura storica

Articolo 28

Le aree agricole di pianura

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

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

-lo sviluppo di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05). che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale e siano coerenti con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate, come indicato nelle statuto del territorio all’articolo 7 e 8 e all’articolo I 20 del PTC della Provincia di Siena.

Nuovi edifici, annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola sono ammessi nell’ambito dei resedi, solo se inseriti in questi programmi, e il Regolamento Urbanistico fornirà dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 1/05 e del PTC della Provincia di Siena.

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

- Sono comunque limitati l'uso di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici, nonché lo spandimento agronomico dei liquami, per i quali il Comune definisce un apposito Regolamento d'uso in accordo con le autorità e i servizi competenti.
- la rinaturalizzazione progettata e controllata di parti in abbandono in modo da favorire il riequilibrio ambientale, da realizzare in connessione con il circuito turistico/ambientale,
 - la valorizzazione di elementi storici del disegno territoriale, quale il sistema dei canali con sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero, percorsi e spazi di sosta. Inoltre la verifica e l'adeguamento dell'assetto idraulico con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento.

Il Regolamento urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali, l'uso del territorio rurale per il tempo libero, per l'agriturismo e la produzione per autoconsumo, e attua gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7 e 8.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della schedatura degli edifici, gli interventi ammessi possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, salvo quanto previsto dagli artt. 20 e 23.

Le destinazioni ammesse sono: residenziali, ricettive, e legate ad usi pubblici e il cambio di destinazione d'uso per gli edifici agricoli è regolato dalla L.R. 1/05.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9;
- individua gli edifici di più recente costruzione, quelli estranei all'attività agricola, e li classifica tenendo conto dei seguenti criteri:
- i caratteri morfo-tipologici, determinati dalla forma del volume, in relazione alle funzioni che vi si svolgono e a quelle ammesse, dalla sua articolazione e dagli eventuali modi di aggregazione;
- le componenti strutturali e architettoniche;
- la disposizione al suolo, in relazione al contesto territoriale, distinguendo se il manufatto si colloca in posizione di crinale, di mezza costa o di pianura.

In relazione ai criteri precedenti, senza alterare i profili esistenti delle vedute paesaggistiche di pregio, prescrive gli interventi ammessi che possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23 -perimetra e classifica gli ambiti nei quali si sono raggiunte le caratteristiche di agglomerato urbano; in questo caso verifica la necessità di spazi pubblici e, oltre agli interventi ammessi sugli edifici, prescrive l'adeguamento agli standard di legge. Qualora tali insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura la realizzazione di quest'ultima è prioritaria rispetto qualsiasi altra opera pubblica. Fino a quando l'insediamento non sia servito da fognatura dinamica, lo smaltimento dei reflui per l'esistente deve avvenire con modalità tecnologiche tali da garantire la piena

tutela della falda idrica dimostrata attraverso specifici progetti delle installazioni.

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

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.

Articolo 29 **UTOE 2 Rosia**

1) DESCRIZIONE

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

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

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

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

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

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

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà:

A) BORGIO STORICO E AREA DI PERTINENZA DEL CENTRO URBANO

1) Perimetrare il borgo storico, il proprio sedime di riferimento e l'area di pertinenza del centro urbano (definita all'articolo L5 del PTC della Provincia di Siena come riportata nella tavola di Q.C n°10 del PS) e predisporre un progetto particolareggiato, rivedendo le previsioni vigenti in contrasto con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione del tessuto storico nel contesto edificato complessivo. Il progetto si basa su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto) e analisi tipologiche e sulla schedatura degli edifici prevedendo la tutela con i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione ed eventuali adeguamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, commerciale di vicinato, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati (attività sociali, assistenziali, direzionali), secondo la tipologia edilizia prevalente nel borgo storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto darà indicazioni sui caratteri degli spazi verdi, liberi e pubblici, in rapporto con la definizione di una mobilità che favorisca i contatti con l'intero edificato, la sosta esterna, l'accesso pedonale. Infine contribuirà alla messa a punto di politiche per la casa e per il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato, per mantenere la popolazione nel centro, valorizzare le componenti culturali per una migliore fruizione turistica.

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

2) Schedare e classificare, rivedendo la disciplina vigente, gli edifici esterni al borgo storico di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena.

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

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

- 1) l'area dell'ex Consorzio agrario: intervento di demolizione e ricostruzione, con recupero di volumi di interesse tipologico, formazione di piazza, percorsi di raccordo con il tessuto storico, parcheggi, edifici con destinazione residenziale, per un massimo complessivo di 5000 mq di superficie lorda (mc. 15.000), oltre al volume interrato che comunque non può superare il 50% del volume totale. Sono ammesse nell'ambito del dimensionamento precedente, destinazioni complementari, quali commerciale di vicinato e di servizio (bar, ristoro), direzionale per uffici in virtù del Piano di recupero approvato.
- 2) l'area verso Campo alla Valle lungo il Rosia: intervento di ristrutturazione, con eventuale demolizione e ricostruzione, con l'obiettivo della riqualificazione ambientale e paesaggistica, funzionale e morfologica, anche in connessione con interventi di valorizzazione del torrente Rosia, con destinazione ricettiva e attrezzature per il tempo libero, per una superficie lorda massima di mq 1.800, commerciale di vicinato e di servizio (bar, ristorante), per una superficie lorda massima di mq 1.000.
- 3) l'area della nuova porta di levante: intervento di ristrutturazione, con valutazione dei caratteri dei volumi esistenti e recupero di quelli di interesse tipologico, eventuale demolizione e ricostruzione per la realizzazione di una nuova porta di accesso da levante alla zona urbana, con formazione di spazi pubblici, percorsi di raccordo con il tessuto edificato, parcheggi, edifici con destinazione residenziale per un massimo complessivo di 2.000 mq di superficie lorda (mc. 6.000), per due/tre piani fuori terra. Sono ammesse destinazioni complementari, quali commerciale di vicinato e di servizio (bar, ristoro), direzionale per uffici.

Altri interventi di ristrutturazione urbanistica potranno infine essere individuati per un massimo di superficie utile lorda residenziale di mq 1.500 (mc 4.500).

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

C) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

3) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto dell'articolo L7 del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità (comunque non inferiore al 30% della superficie fondiaria), prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

Nel quadro di tali operazioni progettuali devono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi pubblici e privati, oppure alla cessione delle aree e alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti, secondo quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste. Complessivamente gli interventi di ampliamento e completamento potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 2500 (mc. 7.500);) comprensiva delle attività commerciali di vicinato.

D) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

4) Verificare le previsioni già vigenti e confermate, relative alle aree di nuovo impianto, in corso di attuazione o in itinere, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, e, in relazione alla posizione amministrativa, proporre eventuali aggiustamenti e trasferimenti volumetrici in aree più idonee per il migliore inserimento nel tessuto edificato e per raggiungere gli obiettivi della riqualificazione e del riequilibrio di spazi pubblici e attrezzature, nel rispetto del precedente articolo 13. La dimensione massima di tali interventi per complessi residenziali è di superficie utile lorda di mq. 13.500 (mc. 40.500); per la realizzazione di un centro commerciale con una media struttura di vendita (in corso di avanzata realizzazione), la superficie coperta è di mq 2500 e il volume di mc 16.250.

5) Completare gli interventi di nuova edificazione con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare i nuovi limiti urbani e di formare fronti omogenei che possano contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22. Complessivamente tali interventi potranno riguardare al massimo una nuova superficie utile lorda di mq. 4.000 (mc. 12.000);

E) VIABILITÀ E ACCESSI: CRITERI D'INTERVENTO

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

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

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

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

F) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

7) Progettare l'aumento della dotazione di spazi pubblici, come definiti dal D.M. 1444/1968, tenendo conto della stato di attuazione indicato nella tavola 15 di quadro conoscitivo. Dopo avere verificato l'esistente e le previsioni non attuate, modificarle o confermarle in relazione alla loro funzionalità, con l'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile.

Gli abitanti insediabili sono 2854 (1.969 residenti, 885 da nuova attuazione) e pertanto gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione devono essere almeno mq 69.448 da suddividere come indicato nella tabella allegata o di norma secondo le proporzioni definite nel D.M. 1444/1968.

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

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

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

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

Organizza un progetto (verde di connettività urbana, art. 13 DPGR n°2 9.2.2007) di valorizzazione ambientale del torrente Rosia, che rappresenta un limite fisico dell'abitato, prevedendo interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde del fiume, del verde, degli elementi di valore storico e documentario, con la sistemazione di percorsi, anche ciclabili, di collegamento con l'area urbana e le attrezzature sportive, in modo da riunire in un disegno organico spazi deputati allo svago, al tempo libero e allo sport e, di conseguenza, alla riqualificazione del tessuto edificato esistente.

G) DISPOSIZIONI GENERALI

8) Precisa gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree boscate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie, i muri a secco, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario e specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione al contesto ambientale. La nuova edificazione dovrà comunque mantenersi ad una distanza minima di 50 metri dal confine dei Siti di Importanza Comunitaria "Montagnola Senese" e "Alta Val di Merse".

9) 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.

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:

A) BORGIO STORICO E AREA DI PERTINENZA DELL'AGGREGATO

1) Perimetrare il borgo storico, il proprio sedime di riferimento e l'area di pertinenza dell'aggregato (definita all'articolo L8 del PTC della Provincia di Siena come riportata nella tavola di Q.C n°10 del PS) e predisporre un progetto particolareggiato, che tuteli i valori storico-architettonici e ne valorizzi la qualità, con la cura e l'uso appropriato degli spazi aperti urbani. Il progetto si basa su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto) e analisi tipologiche e sulla schedatura degli edifici prevedendo la tutela con i vari interventi di restauro e ripristino, con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, commerciale di vicinato, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati (attività sociali, assistenziali), secondo la tipologia edilizia prevalente nel borgo storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto darà indicazioni sui caratteri degli spazi verdi, liberi e pubblici, valuta, anche sulla base delle previsioni previgenti, la localizzazione di spazi per parcheggi, per favorire la sosta esterna e l'accesso pedonale. Infine contribuirà alla messa a punto di politiche per il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato, per mantenere la popolazione nel centro, per valorizzare gli elementi culturali anche per una ordinata e non stravolgente fruizione turistica.

B) EDIFICI DI INTERESSE ESTERNI AL BORGO STORICO

2) Schedare e classificare, rivedendo la disciplina vigente, gli edifici esterni al borgo storico di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena.

C) AREA PRODUTTIVA DI BELLARIA

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

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

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

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

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 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 ripermetrazione dell'area di Torri che costituisce l'elemento di maggiore criticità paesaggistica.

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

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

E) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

4) Verificare la dotazione di standard, per Torri, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto della stato di attuazione indicato nella tavola 18 di quadro conoscitivo,

con l'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 18 mq ad abitante insediabile (80 abitanti), equivalente ad almeno mq. 1440.

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

Verificare 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.

Articolo 31 **UTOE 4 Volte Basse**

1) DESCRIZIONE

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

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

Costituisce una delle porte d’ingresso da Nord al territorio comunale, rappresentandone anche una strozzatura, con il nucleo storico posto in curva lungo una viabilità di supporto dei sistemi locali (s.p. 73 Senese Aretina). Il tessuto edilizio si è formato in epoca recente con una lottizzazione residenziale elementare e monofunzionale, di edifici singoli, a carattere mono o plurifamiliare, collocati al centro del proprio lotto di appartenenza, lungo due viabilità d’impianto e, in parte, utilizzando tracciati viari esistenti. Per questi caratteri stenta ad assumere un vero e proprio volto urbano, anche se rappresenta, per popolazione, il quarto centro del comune.

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

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- il consolidamento del centro urbano mediante: 1) il completamento dell’edificato con un disegno strutturante che ne delinei i confini; 2) la formazione di spazi pubblici centrali con attrezzature di interesse collettivo, necessarie per la costruzione della scena urbana e per creare luoghi di incontro sociale, culturale, politico e per la riflessione spirituale; 3) la realizzazione della variante alla provinciale che liberi il nucleo storico dei flussi di traffico di attraversamento, in accordo con Comune di Siena e Provincia; 4) la maggiore integrazione formale e funzionale fra nucleo storico e tessuto edificato recente, necessaria anche per recuperare un’identità dei luoghi;

- la costruzione di un rapporto strategico con le aree produttive di Pian dei Mori in modo da integrare zone altrimenti a carattere monofunzionale, valorizzando il patrimonio edilizio esistente, gli spazi aperti male utilizzati, gli elementi dello statuto dei luoghi;
- la promozione come punto di base per la documentazione del patrimonio boschivo e storico-culturale/spirituale di Lecceto e di partenza per le escursioni, arricchendo così con nuove funzioni il contesto edificato.

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà:

A) EDIFICI DI INTERESSE STORICO

1) Schedare e classificare gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena, e programmare interventi sugli spazi liberi e verdi, tali da accrescere le connessioni fra tessuto edificato recente e i complessi storici.

B) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

2) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto dell'articolo L7 del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità (comunque non inferiore al 30% della superficie fondiaria), prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

Complessivamente gli interventi di ampliamento e completamento potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq 500 (mc. 1.500) comprensiva delle (res proc) attività commerciali di vicinato.

C) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

3) Gli interventi di nuova edificazione, con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, hanno l'obiettivo di rafforzare i nuovi limiti urbani e di formare un fronte omogeneo che possa contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22 e del successivo punto D. Complessivamente tali interventi potranno riguardare al massimo una nuova superficie residenziale utile lorda di mq. 3.750 (mc. 11.250), comprensiva delle attività commerciali di vicinato.

Le trasformazioni negli ambiti di pertinenza disciplinate dagli articoli L9 e L8c6 sono da evitare. Qualora si rendessero necessarie sono ammissibili a seguito di verifica di compatibilità con gli obiettivi di gestione delle risorse essenziali del PTC, esclusivamente sulla scorta di particolareggiate motivazioni derivanti da ulteriori approfondimenti rispetto al quadro conoscitivo del PTC, secondo le procedure di cui all'articolo Z4c2 delle norme del PTC.

D) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

4) Verificare le previsioni in corso di attuazione, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, i parcheggi e l'esito sul contesto edificato, e proporre eventuali interventi di mitigazione e integrativi per il migliore inserimento nel tessuto edificato e per raggiungere gli obiettivi della riqualificazione e del riequilibrio di attrezzature e spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 17 di quadro conoscitivo. L'obiettivo è di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile, in relazione anche alle previsioni nel punto successivo. Gli abitanti insediabili sono 532 (404 residenti, 128 da nuova attuazione) e pertanto gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione devono essere almeno mq 12.931, da suddividere come indicato nella tabella allegata o secondo le proporzioni definite nel DM 1444/1968.

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

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

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

E) COPIANIFICAZIONE

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

F) DISPOSIZIONI GENERALI

7) Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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.

Articolo 32 **UTOE 5 Pian dei Mori**

1) DESCRIZIONE

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

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

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

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

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

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

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà:

A) TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

1) Valutare in modo puntuale il tessuto edilizio esistente, dettagliare gli interventi ammessi, confermando o modificando le previsioni ancora non attuate, tenendo conto preventivamente delle potenziali situazioni di vulnerabilità idrogeologica e definendo gli strumenti d'attuazione preliminari, attraverso uno studio per la valutazione del rischio idraulico.

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

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

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

B) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

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

Tali previsioni, comprensive degli interventi di ampliamento e completamento di cui alla lett. A), dovranno comunque riguardare una superficie territoriale di mq 97.000 e rispettare un RC massimo del 50%, una superficie utile lorda di mq 86.000 per funzioni industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi, nel rispetto dell'articolo 7 del Regolamento 3/R DPGR 9.2.2007. Per le funzioni direzionali comprensive delle attività private di servizio sono previsti mq 8.000 di superficie utile lorda, per quelle commerciali mq 3.000 di superficie utile lorda. L'altezza massima di ml 9 o minori se idonee a conservare le vedute di interesse paesaggistico verso borghi e beni culturali della Montagnola.

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

C) PRESCRIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE

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

Inoltre 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.

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

Le prescrizioni alle trasformazioni devono inoltre precisare:

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

La programmazione degli interventi di trasformazione deve avvenire insieme alla programmazione di un adeguamento funzionale della provinciale Senese-aretina che risolva i nodi problematici di Rosia e Volte Basse.

D) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

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

Regolamento urbanistico localizza parcheggi pubblici e spazi destinati ad attività collettive, servizi alle imprese e alle persone e a verde in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti produttivi.

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

E) DISPOSIZIONI GENERALI

3) Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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.

Articolo 33 UTOE 6 La Macchia

1) DESCRIZIONE

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

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

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

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

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

- la conferma dell'area come polo produttivo, disponibile per accogliere imprese piccole e medie del territorio senese, favorendo un sistema consortile di gestione con l'obiettivo di orientare la formazione di un distretto che tenda alla specializzazione produttiva;
- la riqualificazione e il riordino degli insediamenti esistenti, l'aumento della cura degli spazi aperti, l'adeguamento della viabilità interna, collegato alla riorganizzazione degli accessi, con soluzioni idonee alla movimentazione del trasporto merci, la dotazione di attrezzature e servizi, la verifica della qualità

- ambientale e delle acque, l'ordinata programmazione del completamento edilizio, che tenda ad eliminare sprechi di territorio;
- la realizzazione di sinergie con l'area produttiva di Pian dei Mori, anche attraverso accordi gestionali e selezioni insediative, in modo da integrare distinte funzioni, servizi alla persona e alle imprese, attrezzature, logistiche per le imprese, assistenza tecnologica e integrazione produttiva, così da ottimizzare i completamenti insediativi e proporsi in modo competitivo sul mercato;
 - il migliore inserimento paesaggistica e ambientale, tramite il rispetto delle invarianti strutturali nelle progettazioni e la valorizzazione del fosso delle Macchie, riferimento fondamentale per la riqualificazione dell'esistente e per il riequilibrio ambientale.

3) INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà:

A) TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

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

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

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

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

B) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

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

Tali previsioni, comprensive degli interventi di ampliamento e completamento di cui alla lett. **A)**, dovranno comunque riguardare una superficie territoriale di mq 80.000 e rispettare un RC massimo del 50%, una superficie utile lorda di mq 60.000 con un'altezza massima di ml 9 o minori se idonee a conservare le vedute di interesse paesaggistico verso borghi e beni culturali della Montagnola.

Gli interventi di nuova edificazione, devono tenere conto degli elementi dello statuto del territorio, individuati anche in cartografia, in particolare proteggendo la struttura idraulica, senza modificarla o condizionarla, salvaguardando il reticolo dei fossi di scolo che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione. Inoltre deve essere valorizzata la presenza del fosso delle Macchie con interventi di

rinaturalizzazione delle sponde, piantumazione di fasce alberate di specie idonee e tipiche, la realizzazione di aree verdi e piste ciclabili che rappresentino un collegamento con l'area di Pian dei Mori e delle Volte Basse.

C) PRESCRIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE

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

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

Le prescrizioni alle trasformazioni devono inoltre precisare:

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

D) SPAZI PUBBLICI ED ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

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

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

E) DISPOSIZIONI GENERALI

3) Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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.

Articolo 34

UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano

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

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

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

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

Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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.

Subsistema C Poggi orientali

Articolo 35

Le aree agricole di collina

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

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

- lo sviluppo di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05), che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale e siano coerenti con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate, come indicato nelle statuto del territorio all'articolo 7 e 8 e all'articolo M 1 del PTC della Provincia di Siena.

Nuovi edifici, annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola sono ammessi nell'ambito dei resedi, solo se inseriti in questi programmi, e il Regolamento Urbanistico fornirà dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 1/05 e del PTC della Provincia di Siena.

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

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

- la rinaturalizzazione progettata e controllata di parti in abbandono in modo da favorire il riequilibrio ambientale, da realizzare in connessione con il circuito turistico/ambientale,

- la valorizzazione di elementi storici del disegno territoriale, quale i viali alberati, le coltivazioni arboree, particolari sistemazioni agrarie.

Il Regolamento urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali, l'uso del territorio rurale per il tempo libero, per l'agriturismo e la produzione per

autoconsumo, e attua gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7 e 8.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23.

Le destinazioni ammesse sono: residenziali, ricettive, e legate ad usi pubblici e il cambio di destinazione d'uso per gli edifici agricoli è regolato dalla L.R. 1/05.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9;
 - individua gli edifici di più recente costruzione, quelli estranei all'attività agricola, e li classifica tenendo conto dei seguenti criteri:
 - i caratteri morfo-tipologici, determinati dalla forma del volume, in relazione alle funzioni che vi si svolgono e a quelle ammesse, dalla sua articolazione e dagli eventuali modi di aggregazione;
 - le componenti strutturali e architettoniche;
 - la disposizione al suolo, in relazione al contesto territoriale, distinguendo se il manufatto si colloca in posizione di crinale, di mezza costa o di pianura.
- In relazione ai criteri precedenti, senza alterare i profili esistenti delle vedute paesaggistiche di pregio, prescrive gli interventi ammessi che possono arrivare sino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23
- perimetra e classifica gli ambiti nei quali si sono raggiunte le caratteristiche di agglomerato urbano; in questo caso verifica la necessità di spazi pubblici e, oltre agli interventi ammessi sugli edifici, prescrive l'adeguamento agli standard di legge. Qualora tali insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura la realizzazione di quest'ultima è prioritaria rispetto qualsiasi altra opera pubblica. Fino a quando l'insediamento non sia servito da pubblica fognatura dinamica, non sono ammessi nuovi edifici e lo smaltimento dei reflui per l'esistente deve avvenire in fosse biologiche, essendo vietato lo scarico libero nel sottosuolo con dispersione mediante sub-irrigazione, dispersione mediante pozzi assorbenti, percolazione mediante sub-irrigazione con drenaggio.

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

Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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.

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

1) DESCRIZIONE

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

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

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

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

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

3) INDIRIZZI PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà:

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

1) Perimetrare in modo puntuale l'area di pertinenza del centro urbano, esterna all'UTOE e definita all'articolo L5 del PTC della Provincia di Siena come riportata nella tavola di Q.C n°10 del PS. Rappresenta l'ambito rurale di riferimento nel quale non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso dei suoli che modificano i rapporti storicamente consolidati fra edificato e gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti, in quanto invariante strutturale come definita nel precedente articolo 6.

2) Schedare e classificare gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena

B) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

3) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto dell'articolo L7 del PTC della Provincia di Siena), e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità (comunque non inferiore al 30% della superficie fondiaria), prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

In questo quadro devono essere individuati gli eventuali ambiti di degrado urbanistico, fisico ed igienico (articolo 9, DPGR n3/R del 9.2.2007) per un massimo di 3.000 mq di superficie utile lorda residenziale e i lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra; in entrambi i casi il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi pubblici e privati, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti, secondo quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste. Gli interventi di ampliamento e completamento potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 4.500 (mc. 13.500) comprensiva delle attività commerciali di vicinato, con destinazione direzionale un massimo di superficie utile lorda di mq. 500 (mc. 1.500).

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

4) Progettare l'aumento della dotazione di spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 16 di quadro conoscitivo. Dopo avere verificato l'esistente e le previsioni non attuate, modificarle o confermarle in relazione alla loro funzionalità e qualità. L'obiettivo è di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile.

Gli abitanti insediabili sono 3.209 (2.414 residenti, 795 da nuova attuazione) e pertanto gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione devono essere almeno mq 77.017 da suddividere come indicato nella tabella allegata o secondo le proporzioni definite nel D.M. 1444/1968.

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

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

Il criterio di cui tenere conto è quello di organizzare una rete con uno schema gerarchico in grado di separare i traffici, favorendo la migliore distribuzione per i movimenti urbani e l'alleggerimento dei volumi di traffico lungo l'asse centrale. Per questo le strade avranno un carattere strettamente urbano e di servizio alla residenza e sono programmate nel rispetto dei caratteri morfologici e degli elementi dello statuto del territorio e delle invarianti individuate nelle tavole di piano e progettate secondo specifici criteri di valutazione dettati dal Regolamento urbanistico.

D) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

5) Verificare le previsioni già vigenti e confermate, relative alle aree di nuovo impianto, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, e, in relazione alla posizione amministrativa, tenendo conto delle previsioni disciplinate dagli articoli L9-L11 del PTC, proporre eventuali aggiustamenti e trasferimenti volumetrici in aree più idonee per il migliore inserimento nel tessuto edificato e per raggiungere gli obiettivi della riqualificazione e del riequilibrio di spazi pubblici e attrezzature, nel rispetto del precedente articolo 22.

La dimensione massima di tali interventi per complessi residenziali è di superficie utile lorda di mq. 16.000 (mc. 48.000).

6) Completare gli interventi di nuova edificazione con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare i nuovi limiti urbani e di formare fronti omogenei che possano contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22. Complessivamente tali interventi potranno riguardare al massimo una nuova superficie utile lorda di mq. 3.000 (mc. 9.000);

Eventuali trasformazioni in aree di pertinenza disciplinate dall'articolo L8c6 del PTC sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi di gestione delle risorse essenziali del PTC e l'eventuale edificazione deve avvenire secondo una direzione di crescita coerente con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai punti di vista esterni principali. Le trasformazioni negli ambiti di pertinenza disciplinate dagli articoli L9-L11 sono da evitare. Qualora si rendessero necessarie sono ammissibili a seguito di verifica di compatibilità con gli obiettivi di gestione delle risorse essenziali del PTC, esclusivamente sulla scorta di particolareggiate motivazioni derivanti da ulteriori approfondimenti rispetto al quadro conoscitivo del PTC, secondo le procedure di cui all'articolo Z4c2 delle norme del PTC.

La trasformabilità è subordinata ad una verifica di dettaglio, nel Regolamento urbanistico, dei rapporti tra edificato attuale e previsto e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, mediante censimento degli scarichi nei corpi d'acqua, analisi scarichi attuali e previsti, analisi qualità delle acque dei corpi recettori e valutazione degli effetti cumulativi sui corsi d'acqua.

E) DISPOSIZIONI GENERALI

7) Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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.

Articolo 37 UTOE 9 Carpineto

1) DESCRIZIONE

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

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

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

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

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la tutela del complesso villa di Carpineto, del nucleo e delle strutture storiche, come elementi centrali per il recupero di un'identità dei luoghi;
- il controllo della qualità del contesto edificato, confermando le caratteristiche di insediamenti a bassa densità con giardini privati, e migliorando la qualità delle infrastrutture e la dotazione di spazi pubblici (verde e parcheggi) l'accessibilità al quartiere, la fluidificazione della percorribilità interna, l'adeguamento delle reti tecnologiche dei sottoservizi;;

-l'identificazione di un chiaro limite che, evidenziando gli importanti valori paesaggistici e ambientali espressi dalle numerose invarianti strutturali presenti (morfologia, boschi, corsi d'acqua, percorsi, sistemazioni agrarie tipiche) ne dia il senso di un episodio concluso e irripetibile.

3) INDIRIZZI PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà:

A) EDIFICI DI INTERESSE STORICO

1) Schedare e classificare gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, anche nel rispetto dell'articolo L10, comma 3 del PTC della Provincia di Siena, e programmare interventi anche sugli spazi liberi e verdi, che ne valorizzino la presenza all'interno del contesto edificato.

B) TESSUTO EDILIZIO RECENTE

2) Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, (sulla base di quanto indicato nelle tavole di Q.C n°11 del PS e nel rispetto dell'articolo L7 del PTC della Provincia di Siena), confermando l'attuale bassa densità edificatoria e i rapporti fra volumi edificati e spazi scoperti che hanno determinato la forte presenza dei giardini e del verde privato, prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

In questo quadro si individuano anche i lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, nel rispetto degli indici fondiari e di un rapporto di copertura equivalente a quanto stabilito nel piano previgente (comunque non superiore a i_f : 0,6 mc/mq e R_c 15%) , per due piani fuori terra. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato, se non presenti, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, dei parcheggi pubblici e privati, e di quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle relative convenzioni che dovranno essere previste, in attuazione degli obiettivi stabiliti nel punto successivo. Complessivamente gli interventi di ampliamento e completamento potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 4.000 (mc. 12.000)

C) SPAZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

3) Valutare, nel quadro delle operazioni previste nel punto precedente e in quello successivo, l'opportunità e la possibilità di aumentare la funzione di rete del sistema viario, mediante piccoli adeguamenti geometrici e completamenti funzionali, migliorando le infrastrutture a servizio dei pedoni, i percorsi ciclabili, recuperando spazi per parcheggi e per la sosta, spazi di pubblica utilità, ambiti per attrezzature che si possano proporre come punti di incontro e scambio sociale. L'obiettivo è quello di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, pari a 18 mq ad abitante insediabile, con esclusione delle aree scolastiche. Gli abitanti insediabili sono 445 (325 residenti, 120 da nuova attuazione) e pertanto gli spazi

pubblici di nuova previsione devono essere almeno mq 6.700, che aggiunti ai 6.753 dell'area scolastica esistente sono complessivamente almeno mq 13.453. I nuovi spazi pubblici da suddividere come indicato nella tabella allegata o secondo le proporzioni definite nel D.M. 1444/1968.

E) DISPOSIZIONI GENERALI

4) Precisare il limite urbano, eventualmente modificando quello individuato in cartografia per un massimo del 10%, in modo da ricomprendere ambiti necessari per l'adeguamento di urbanizzazioni e servizi, precisando gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree boscate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie, i muri a secco, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario e gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione al contesto ambientale.

5) Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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.

Articolo 38 UTOE 10 Bagnaia

Con riferimento all'art. 26 c. 2 della disciplina della revisione del ptc della provincia di Siena adottata il 17 marzo 2010, l'intera tenuta di Bagnaia è definita "ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica" così come perimetrata negli strumenti urbanistici generali dei Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille.

1) DESCRIZIONE

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

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

2) OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

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

3) INDIRIZZI PRESCRIZIONI E CRITERI

Per attuare tali obiettivi il Piano strutturale conferma le previsioni della variante al PRG vigente, con l'esclusione dell'intervento nell'area denominata S.Caterina/ex Stalloni relativo ad una struttura ricettiva della superficie utile lorda di mq 5.000, sulla base di quanto previsto all'articolo 11 della L.R. 1/2005 e dell'articolo 6 DPGR n°3/R del 9.2.2007.

La consistenza massima della nuova edificazione è di mq 3.950 di superficie utile lorda ad uso turistico ricettivo e di mq 1400 per strutture di rimessaggio mezzi ed attrezzature di servizio al campo da golf; uno schema progettuale prescrittivo dovrà precisare la superficie coperta massima, gli spazi scoperti di pertinenza, i limiti precisi dell'intervento, le caratteristiche dei volumi interrati e gli schemi degli spostamenti pedonali e carrabili nel nuovo complesso.

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

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

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

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

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

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

Ciascun intervento di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e/o di sostituzione edilizia si attuerà attraverso un Piano Attuativo con allegata convenzione urbanistica contenente il vincolo di gestione unitaria centralizzata di tutti i servizi di conduzione e di manutenzione degli insediamenti e delle attrezzature. Tale vincolo dovrà essere assunto dal soggetto attuatore anche per i propri eredi, successori e/o

aventi causa, a qualsiasi titolo, e per ogni caso di cessione totale o parziale dei beni immobili insistenti sull'ambito unitario della comunità turistica di Bagnaia e dei diritti reali ad essi connessi.

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

I risultati dello Studio di incidenza, ove previsto come per legge, sul mosaico delle previsioni urbanistiche nell'area di Bagnaia, una volta approvato dall'Ente competente, diventano cogenti e condizionanti le previsioni nell'UTOE Bagnaia, con particolare riferimento alle mitigazioni e compensazioni indicate.

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

5) Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 delle presenti, 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.

Subsistema D Val di Merse

Articolo 39

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

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

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

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

È una risorsa essenziale del territorio e un ambito prioritario per l'istituzione di nuove aree protette, nel rispetto dell'articolo F3 e F4 del PTC della Provincia di Siena.

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

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

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

Inoltre dettaglia la disciplina del territorio rurale, in quanto zona con esclusiva o prevalente funzione agricola, nel rispetto del Titolo IV Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento d'attuazione DPGR n°5/R del 9 febbraio 2007 e del Capo Q del PTC della Provincia di Siena.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi possono arrivare alla ristrutturazione edilizia e urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9;
 - individua gli edifici di più recente costruzione, quelli estranei all'attività agricola, e li classifica tenendo conto dei seguenti criteri:
 - i caratteri morfo-tipologici, determinati dalla forma del volume, in relazione alle funzioni che vi si svolgono e a quelle ammesse, dalla sua articolazione e dagli eventuali modi di aggregazione;
 - le componenti strutturali e architettoniche;
 - la disposizione al suolo, in relazione al contesto territoriale, distinguendo se il manufatto si colloca in posizione di crinale, di mezza costa o di pianura.
- In relazione ai criteri precedenti, senza alterare i profili esistenti delle vedute paesaggistiche di pregio, prescrive gli interventi ammessi che possono arrivare

alla ristrutturazione edilizia e urbanistica, nel rispetto della schedatura degli edifici, salvo quanto previsto agli artt. 20 e 23.

-disciplina le destinazioni d'uso degli immobili, eventualmente in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale, in modo da prevedere anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per la produzione di prodotti tipici. In questo quadro perimetra le aree relative alle strutture ricettive esistenti (campeggi, aree camper) e determina gli interventi ammessi che comunque rientrano nell'ambito dei servizi alle attività, con l'esclusione di insediamenti abitativi ordinari, permanenti o temporanei. Nel caso di attività alberghiere il Regolamento urbanistico, in relazione ai caratteri tipologici degli edifici, può ammettere incrementi della superficie utile fino al 30% dell'esistente per aggiungere posto letto e attrezzature di servizio.

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

Sono ammessi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola, con esclusione delle aree boscate, e il Regolamento Urbanistico fornirà dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 1/05 e del PTC della Provincia di Siena.

Inoltre potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti, stabilendone i caratteri e le dimensioni non superiori a mq 9, nel rispetto delle condizioni previste nell'articolo 6 del DPGR 9/2/2007 n°5/R.

Inoltre il Regolamento urbanistico in attuazione del progetto di valorizzazione ambientale e turistica individua e definisce in via prioritaria i seguenti ambiti di valorizzazione:

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

-il sistema degli antichi mulini e delle relative infrastrutture e manufatti idraulici (gore, bottacci, serbatoi, chiuse), i luoghi significativi per l'osservazione e la conoscenza del paesaggio, i siti di interesse archeologico e archeologico medievale, le aree dove si potranno realizzare punti tappa, rifugi, aree attrezzate per la sosta, centri visita e d'informazione;

-le parti di interesse naturalistico con la tutela degli elementi di valore, il corso del fiume e i paleoalvei, con l'eventuale ripristino di condizioni naturali: il ritorno dell'acqua e la ricostruzione di ambienti umidi bonificati, con l'obiettivo di incrementare l'avifauna, la vegetazione igrofila, di realizzare un'area di sperimentazione scientifica e didattica, con l'organizzazione di percorsi ciclabili, sentieri, di strutture per l'osservazione naturalistica, per la documentazione storica, il ristoro e la ricezione turistica, usufruendo di regimi speciali di finanziamento connessi con i regolamenti comunitari.

-le aree di degrado geofisico, programmando la dismissione delle attività e organizzando la riconversione produttiva con l'individuazione di nuove funzioni collegate al disegno complessivo di valorizzazione;

- il borgo di Brenna con la disciplina degli interventi previsti all'articolo 20 e delle destinazioni d'uso per le quali prevedere attività ricettive, ristoro, foresterie e per la promozione dei prodotti tipici e gli insediamenti sparsi esistenti, con la disciplina degli interventi tesi al recupero dell'esistente che dovrà costituire un serbatoio di edifici per il pernottamento e per le varie attività collegate al progetto di valorizzazione;
- la fruizione dei sentieri esistenti, collegati ai luoghi di interesse storico-culturale, con la realizzazione di un sistema di percorsi per la promozione di attività sportive ad essi connesse e per l'osservazione naturalistica;
- gli ulteriori interventi di riqualificazione ambientale individuati nelle misure di conservazione, definite nei successivi punti.

B) Orgia, il museo etnografico del bosco e della mezzadria, il parco di Monte Stigliano e Stigliano. Comprende un'area ricreativa e di visita destinata alla promozione e valorizzazione ambientale, paesaggistica e storico-culturale, con il rilancio e il completamento del circuito di percorsi già organizzato nel territorio e collegato all'attività del Museo del Bosco. Attraverso percorsi didattici e museali si individuano i punti di ristoro, i centri visita e di informazione nel museo e nel centro abitato di Orgia e di Stigliano, i punti tappa, le aree attrezzate per la sosta; si disciplinano gli interventi previsti all'articolo 20 e le destinazioni d'uso per le quali prevedere attività ricettive, ristoro, foresterie e per la promozione dei prodotti tipici e dei luoghi; si completa la possibilità di fruizione dei sentieri esistenti, collegati ai luoghi di interesse storico-culturale, con la promozione di attività sportive ad essi connesse: trekking, bicicletta; si organizzano gli interventi di riqualificazione ambientale individuati nelle misure di conservazione, definite nei successivi punti.

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.

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

I principali elementi di criticità interni al sito sono:

- gli incendi.
- la gestione selvicolturale non sempre adeguata rispetto agli obiettivi di conservazione.
- i rimboschimenti di conifere, con diffusione spontanea del pino marittimo nei boschi degradati e negli ambienti aperti.
- la scomparsa delle brughiere, per progressiva chiusura delle pinete di pino marittimo e per cessazione dei tagli delle "scope" a fini produttivi.

- l'eccessivo carico di pascolo nei recinti di allevamento di ungulati selvatici e, in generale, l'eccessiva presenza di cinghiali.
- l'inquinamento delle acque, in gran parte imputabile alle discariche di miniera.
- la presenza di specie alloctone di pesci.
- il carico turistico elevato nei mesi estivi (balneazione).
- la realizzazione di elettrodotti ad alta tensione.
- la riduzione della vegetazione ripariale a opera delle attività agricole.
- la presenza di siti estrattivi abbandonati.
- la perdita di aree aperte per opere di rimboschimento o ricolonizzazione spontanea dei coltivi abbandonati.
- la presenza di siti estrattivi nelle aree limitrofe

Le conseguenti e principali misure di conservazione da adottare sono:

Principali obiettivi di conservazione

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

Indicazioni per le misure di conservazione:

- applicazione del piano di gestione al territorio delle riserve.
- misure gestionali e/o normative per il risanamento/bonifica di eventuali fonti di inquinamento delle acque (discariche di miniere, scarichi civili, ecc.).
- limitazione degli interventi di gestione idraulica in alveo a quelli strettamente necessari, per motivi di sicurezza, e definizione di un protocollo tecnico per l'esecuzione di tali interventi (valido anche per gli altri SIR con importanti tratti fluviali).
- misure gestionali o contrattuali per riqualificazione/ampliamento delle fasce ripariali.
- misure gestionali o contrattuali per l'avviamento di interventi selvicolturali di miglioramento ecologico dei soprassuoli artificiali.
- misure contrattuali per la cessazione delle pratiche agricole in aree esondabili, da "restituire" progressivamente alla competenza fluviale.
- controllo degli scarichi di rifiuti solidi in alveo.

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. 5 Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) (i.v.)

1. Nelle aree P.I.M.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.

Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11 lettera c.

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.M.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.M.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.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.

10. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.

Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

- interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
- interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

11. Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:

a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;

b. gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purchè siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;

c. la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;

d. nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli

risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;

e. l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

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

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.

AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Art. 13 Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E) (i.v)

1. Nelle aree P.F.M.E sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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.F.M.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 è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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.

6. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

7. Nelle aree P.F.M.E., sono consentiti i seguenti interventi:

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

b) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

c) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;

d) gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

e) gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;

f) nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

Art. 14 Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E) (i.v.)

1. Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza..

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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 atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

4. Nelle aree P.F.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 approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza..

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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..

6. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

8. Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, i seguenti interventi:

- a) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% un tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
- b) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi

TABELLE DI SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO

art. 20	intero territorio comunale				Aree rurali, borghi e nuclei storici					
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										
Completamento urbanistico	5.260 ¹	1.740 ²					2.500			
Ristrutturazioni urbanistiche	9.000									
Cambio di destinaz. d'uso agricola	10.000		6.000		2.400					
	24.260	1.740	6.000		2.400		2.500			
	26.000		6.000		2.400		2.500			

1. dalla previsione totale mq 7.000 vengono detratti mq 1.740 relativi agli interventi confermati di cui alle schede norma 26 e 29 del PRG
 2. detratti dalla previsione totale di mq 7.000, relativi all'intervento confermato di cui alla scheda norma 26 del PRG (Ancaiano) per mq 780 e all'intervento confermato di cui alla scheda norma 29 del PRG (Tegoaia) per mq 980

art. 20	subsistema A "Montagnola"				Aree rurali, borghi e nuclei storici					
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										
Completamento urbanistico	1.700	1.740 ¹					1.000			
Ristrutturazioni urbanistiche	2.400									
Cambio di destinaz. d'uso agricola	2.500									
	6.600	1.740					1.000			
	8.340						1.000			

1. relativi all'intervento confermato di cui alla scheda norma 26 del PRG (Ancaiano) per mq 780 e all'intervento confermato di cui alla scheda norma 29 del PRG (Tegoaia) per mq 980

art. 27		subsistema A "Montagnola"				UTOE n.1 - SOVICILLE capoluogo				
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	2.000 1.500	7.500			2.300 ¹					
Completamento urbanistico	2.750					400 ¹				
Ristrutturazioni urbanistiche		4.000								
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
	6.250	11.500			2.300	400				
	17.750				2.700					

1. relativi all'intervento di cui alla scheda norma n. 3 del PRG (area CRAS), come integrato con DCC 52/2010

Verifica degli standard urbanistici									
insediamenti residenziali				parcheggi	scuole	verde	attrezzat	totale	
abitanti residenti al 31.05.2006	1.030	DM 1444/68	mq	2.575	4.635	9.270	2.060	18.540	
		esistenti	mq	11.164	6.085	16.826	7.899	41.974	
abitanti insediabili	533								
previsione totale abitanti	1.563	DM 1444/68	mq	3.906	7.031	14.063	3.125	28.125	
		di progetto	mq	5.000	1.500	6.000	600	13.100	
totale (esistenti + di progetto)		TOTALI		mq	16.164	7.585	22.826	8.499	55.074
mq. / abitante					10,34	4,85	14,61	5,44	35,25
insediamenti commerciali / direzionali				spazi pubblici, escluse sedi stradali			di cui parcheggi		
nuove superfici previste	2.700	DM 1444/68	mq	2.160			1.080		

artt. 20, 27		subsistema A "Montagnola"				totale del subsistema A "Montagnola"					
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	3.500	7.500			2.300						
Completamento urbanistico	4.450	1.740				400	1.000				
Ristrutturazioni urbanistiche	2.400	4.000									
Cambio di destinaz. d'uso agricola	2.500										
	11.850	13.240			2.300	400	1.000				
	25.090				2.700		1.000				

art. 20		subsistema B "Pianura storica"				Aree rurali, borghi e nuclei storici					
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											
Completamento urbanistico	560						500				
Ristrutturazioni urbanistiche	3.000										
Cambio di destinaz. d'uso agricola	2.500		2.000		800						
	6.060		2.000		800		500				
	6.060		2.000		800		500				

art. 29		subsistema B "Pianura storica"				UTOE n.2 - ROSIA				
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	4.000	13.500								
Completamento urbanistico	2.500			mc 16.250 ¹						
Ristrutturazioni urbanistiche	2.000 ² 1.500	5.000 ³ 1.000 ⁴					1.800			
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
	10.000	19.500		mc 16.250			1.800			
	29.500		mc 16.250¹				1.800			

1. in metri cubi perché riferito ad un intervento in avanzata fase di attuazione (area nuova Coop), le cui previsioni - e la conseguente potenzialità residua - sono espresse in mc sia dal PRG vigente che dalle NTA del Piano strutturale

2. per l'area "Nuova porta di levante" comprende anche destinazione Direzionale e Servizi

3. per l'area "ex Consorzio agrario" comprende anche destinazione Servizi

4. area "verso Campo alla Valle", con destinazione Commerciale di vicinato

Verifica degli standard urbanistici								
insediamenti residenziali				parcheggi	scuole	verde	attrezzat	totale
abitanti residenti al 31.05.2006	1.969	DM 1444/68	mq	4.923	8.861	17.721	3.938	35.442
		esistenti	mq	6.732	7.158	18.640	4.918	37.448
abitanti insediabili	885							
previsione totale abitanti	2.854	DM 1444/68	mq	7.135	12.843	25.686	5.708	51.372
		di progetto	mq	15.000	0	15.000	2.000	32.000
totale (esistenti + di progetto)		TOTALI	mq	21.732	7.158	33.640	6.918	69.448
mq. / abitante				7,61	2,51	11,79	2,42	24,33
insediamenti commerciali / direzionali				spazi pubblici, escluse sedi stradali			di cui parcheggi	
nuove superfici previste		DM 1444/68	mq					

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				

art. 31		subsistema B "Pianura storica"				UTOE n.4 - VOLTE BASSE				
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	800	2.950								
Completamento urbanistico	500									
Ristrutturazioni urbanistiche										
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
	1.300	2.950								
	4.250									

Verifica degli standard urbanistici								
insediamenti residenziali				parcheggi	scuole	verde	attrezzat	totale
abitanti residenti al 31.05.2006	404	DM 1444/68	mq	1.010	1.818	3.636	808	7.272
		esistenti	mq	2.031	0	3.400	0	5.431
abitanti insediabili	128							
previsione totale abitanti	532	DM 1444/68	mq	1.329	2.392	4.784	1.063	9.567
		di progetto	mq	1.500	0	3.000	3.000	7.500
totale (esistenti + di progetto)		TOTALI	mq	3.531	0	6.400	3.000	12.931
mq. / abitante				6,64	0,00	12,04	5,64	24,33

art. 32 subsistema B "Pianura storica" UTOE n.5 - PIAN DEI MORI										
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										
Completamento urbanistico				3.000		8.000				86.000
Ristrutturazioni urbanistiche									65.000 ¹	
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
				3.000		8.000			65.000	86.000
			3.000		8.000				151.000	

1. mq 65.000 (ristrutturazioni urbanistiche) equivalente a quanto già attuato alla data di avvio del procedimento del Piano strutturale

Verifica degli standard urbanistici						
insediamenti commerciali / direzionali				spazi pubblici, escluse sedi stradali		di cui parcheggi
nuove superfici previste	11.000	DM 1444/68	mq	8.800		4.400
insediamenti industriali				spazi pubblici, escluse sedi stradali		
superficie dell'insediamento	*	DM 1444/68	mq	*		
spazi pubblici esistenti				7.260		

* da definire in sede di regolamento urbanistico

art. 33		subsistema B "Pianura storica"				UTOE n.6 - LA MACCHIA				
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									15.000	
Completamento urbanistico										45.000
Ristrutturazioni urbanistiche									50.000 ¹	
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
									65.000	45.000
									110.000	
mq 50.000 (ristrutturazioni urbanistiche) corrisponde a quanto 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										

artt. 20, 29, 30, 31, 32, 33		subsistema B "Pianura storica"				totale del subsistema B "Pianura storica"				
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	4.800	16.450							142.000	113.000
Completamento urbanistico	3.560			3.000 16.250 ¹		8.000	500			131.000
Ristrutturazioni urbanistiche	6.500	6.000					1.800		185.000	
Cambio di destinaz. d'uso agricola	2.500		2.000		800					
	17.360	22.450	2.000	3.000 16.250 ¹	800	8.000	2.300		327.000	244.000
	39.810		mq 5.000 + mc 16.250		8.800		2.300		571.000	
1. in metri cubi perché riferito ad un intervento in avanzata fase di attuazione (area nuova Coop), le cui previsioni - e la conseguente potenzialità residua - sono espresse in mc sia dal PRG vigente che dalle NTA del Piano strutturale										

art. 20		subsistema C "Poggi orientali"				Aree rurali, borghi e nuclei storici				
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										
Completamento urbanistico	1.500						500			
Ristrutturazioni urbanistiche										
Cambio di destinaz. d'uso agricola	2.500		2.000		800					
	4.000		2.000		800		500			
	4.000		4.000		800		500			

art. 36		subsistema C "Poggi orientali"				UTOE n.8 - SAN ROCCO A PILLI				
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	3.000	16.000								
Completamento urbanistico	4.500				500					
Ristrutturazioni urbanistiche	3.000									
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
	10.500	16.000			500					
	26.500				500					

Verifica degli standard urbanistici

insediamenti residenziali				parcheggi	scuole	verde	attrezzat	totale
abitanti residenti al 31.05.2006	2.414	DM 1444/68	mq	6.035	10.863	21.726	4.828	43.452
		esistenti	mq	6.139	3.352	9.742	9.784	29.017
abitanti insediabili	795							
previsione totale abitanti	3.209	DM 1444/68	mq	8.023	14.441	28.881	6.418	57.762
		di progetto	mq	8.500	12.000	25.000	2.500	48.000
totale (esistenti + di progetto)		TOTALI	mq	14.639	15.352	34.742	12.284	77.017
mq. / abitante			mq	4,56	4,78	10,83	3,83	24,00

art. 37 subsistema C "Poggi orientali" UTOE n.9 - CARPINETO										
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										
Completamento urbanistico	4.000									
Ristrutturazioni urbanistiche										
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
	4.000									
	4.000									

Verifica degli standard urbanistici								
insediamenti residenziali				parcheggi	scuole	verde	attrezzat	totale
abitanti residenti al 31.05.2006	325	DM 1444/68	mq	813	1.463	2.925	650	5.850
		esistenti	mq	0	6.753	0	0	6.753
abitanti insediabili	120							
previsione totale abitanti	445	DM 1444/68	mq	1.113	2.003	4.005	890	8.010
		di progetto	mq	1.500	0	4.200	1.000	6.700
totale (esistenti + di progetto)		TOTALI	mq	1.500	6.753	4.200	1.000	13.453
mq. / abitante			mq	3,37	15,18	9,44	2,25	30,23

art. 38		subsistema C "Poggi orientali"				UTOE n.10 - BAGNAIA				
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					1.400 ¹			3.950 ²		
Completamento urbanistico						600 ³ 167 ⁴		333 ⁵		
Ristrutturazioni urbanistiche										
Cambio di destinaz. d'uso agricola										
					1.400	767		4.283		
					2.167			4.283		

1 - nuova previsione destinata a "strutture di rimessaggio attrezzature e mezzi di servizio al campo da golf"
2 - piano attuativo convenzionato albergo Santa Caterina
3 - piano attuativo convenzionato albergo Santa Caterina
4 - piano attuativo convenzionato campo da golf
5 - variante podere Fornacelle (già attuato)

Verifica degli standard urbanistici										
insediamenti commerciali / direzionali					spazi pubblici, escluse sedi stradali			di cui parcheggi		
nuove superfici previste		2.167	DM 1444/68	mq	1.734			867		

artt. 20, 36, 37, 38		subsistema C "Poggi orientali"				totale del subsistema C "Poggi orientali"				
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	3.000	16.000			1.400			3.950		
Completamento urbanistico	10.000				500	767	500	333		
Ristrutturazioni urbanistiche	3.000									
Cambio di destinaz. d'uso agricola	2.500		2.000		800					
	18.500	16.000	2.000		2.700	767	500	4.283		
	34.500		2.000		3.467		4.783			

art. 20		subsistema D "Val di Merse"				Aree rurali, borghi e nuclei storici				
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										
Completamento urbanistico	1.500						500			
Ristrutturazioni urbanistiche	3.600									
Cambio di destinaz. d'uso agricola	2.500		2.000		800					
	7.600		2.000		800		500			
	7.600		2.000		800		500			

art. 20		subsistema D "Val di Merse"				totale del subsistema D "Val di Merse"				
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										
Completamento urbanistico	1.500						500			
Ristrutturazioni urbanistiche	3.600									
Cambio di destinaz. d'uso agricola	2.500		2.000		800					
	7.600		2.000		800		500			
	7.600		2.000		800		500			

artt. 20, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, intero territorio comunale				dimensionamento complessivo del P.S.						
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	11.300	39.950			3.700			3.950	142.000	113.000
Completamento urbanistico	19.510	1.740		3.000 mc. 16.250	500	9.167	2.500	333		131.000
Ristrutturazioni urbanistiche	15.500	10.000					1.800		185.000	
Cambio di destinaz. d'uso agricola	10.000		6.000		2.400					
	56.310	51.690	6.000	3.000 mc. 16.250	6.600	9.167	4.300	4.283	327.000	244.000
	108.000		9.000 + mc. 16.250¹		14.366		8.583		571.000	

1. vedi dimensionamento UTOE 2 Rosia, art. 29

Verifica degli standard urbanistici										
insediamenti residenziali				parcheggi	scuole	verde	attrezzat	totale		
abitanti residenti al 31.05.2006	9.019	DM 1444/68	mq	22.548	40.586	81.171	18.038	162.342		
		esistenti	mq	32.938	23.348	65.462	33.311	155.059		
abitanti insediabili	3.240									
previsione totale abitanti	12.259	DM 1444/68	mq	30.648	55.166	110.331	24.518	220.662		
		di progetto	mq	31.500	13.500	53.200	9.100	107.300		
totale (esistenti + di progetto)		TOTALI		mq	64.438	36.848	118.662	42.411	262.359	
mq. / abitante				mq	5,26	3,01	9,68	3,46	21,40	
insediamenti commerciali / direzionali				spazi pubblici, escluse sedi stradali			di cui parcheggi			
nuove superfici previste		9.000 ¹	DM 1444/68	mq	7.200 ¹			3.600 ¹		
1. escluso intervento (in gran parte attuato) relativo alla nuova Coop di Rosia, per il quale gli standard devono essere calcolati sulle superfici realizzate nei limiti delle volumetrie previste										
insediamenti industriali				spazi pubblici, escluse sedi stradali						
superfici degli insediamenti		*	DM 1444/68	mq	*					
spazi pubblici esistenti				mq	7.260					
* da definire in sede di regolamento urbanistico										