



Dicembre 2016

RU
var 1

Relazione tecnico-illustrativa

Adozione Delibera C.C. n. del.....

Approvazione Delibera C.C. n. del.....

GRUPPO DI LAVORO

Sindaco : Giacomo Grazi

Assessore all'Urbanistica: Michele Cortonicchi

Responsabile Unico del procedimento e responsabile Area Tecnica: Alessandro Valtriani

Garante dell'informazione e della partecipazione: Michele Pinsuti

Progettista, coordinamento generale e VAS: Silvia Arnofi

Collaborazione alla progettazione urbanistica: Paola Loglisci

SIT Sistema Informativo Geografico: Paola Loglisci, Renata Giavara

Geologia: Franco Bulgarelli, Luigi Bigazzi, Alessandro Berni

INDICE

1	Definizione degli obiettivi della Variante n.1 al RU	1
1.1	<i>Una prima messa a punto dopo il "rodaggio" del RU</i>	1
1.1.1	Le difficoltà attuative riscontrate e relative motivazioni e conseguenze	1
1.1.2	L'importanza della partecipazione nella definizione degli Obiettivi della Variante	3
1.1.3	Gli obiettivi della Variante puntuale n.1 al RU	5
1.2	<i>Quadro normativo</i>	6
1.2.1	Normative sovraordinate intervenute dal 2013	6
1.2.2	Adeguamento al PIT/paesaggio	7
1.2.3	Adeguamento alle nuove normative in materia di indagini geologiche e di contenimento del rischio idraulico	8
1.3	<i>L'esonero dalla assoggettabilità a VAS</i>	9
2	I Contenuti della Variante	14
2.1	<i>Modifica di interventi previsti dal RU</i>	14
2.1.1	Rimodulazione di Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo (Obiettivo A)	14
2.1.2	Assecondare la rinuncia a cubatura concessa dal RU (Obiettivo B)	16
2.1.3	Modifiche limitate delle schede progetto del primo RU (Obiettivo C)	16
2.2	<i>Interventi introdotti dalla Variante</i>	17
2.2.1	Nuovi PUC per evitare espropri già previsti dal RU (Obiettivo D)	17
2.2.2	Nuovi PUC finalizzati ad acquisizione di aree per servizi pubblici / finanziamento della relativa realizzazione e interventi infrastrutturali (Obiettivo D)	18
2.2.3	Cambi destinazione d'uso finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e/o all'incremento dei servizi collettivi (Obiettivo C)	19
2.2.4	Interventi infrastrutturali	20
2.3	<i>Criteri progettuali trasversali per i PUC introdotti dalla Variante</i>	21
2.3.1	Reintroduzione degli indici di fabbricabilità fondiaria, per un maggior controllo della forma urbana (obiettivo E)	21
2.3.2	Modifica dei criteri per la compensazione urbanistica (obiettivo F)	21
2.3.3	I criteri progettuali adottati per elevare la qualità sociale, ambientale e la sicurezza degli insediamenti (Obiettivo G)	23
2.4	<i>Rettifica errori materiali e adeguamento delle classificazioni del territorio allo stato di fatto e/o alle esigenze produttive (obiettivo H)</i>	23
2.4.1	Rettifica di errori materiali	23
2.4.2	Adeguamento classificazione a stato di fatto e/o esigenze produttive	24
2.5	<i>Modifiche limitate delle NTA, non incidenti su dimensionamento (Obiettivo H)</i>	24
3	Un primo bilancio sintetico delle implicazioni della Variante	27
3.1	<i>Più di sei ettari di servizi pubblici attrezzati, a fronte di una diminuzione della SUL complessiva del 7,5%</i>	27
3.2	<i>Il rapporto della variante con il nuovo limite del territorio urbanizzato</i>	27
3.3	<i>L'incidenza della Variante sul dimensionamento del PS e del RU</i>	29

4	Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione	31
4.1	<i>L'adeguamento al PIT/paesaggio</i>	31
4.1.1	Contenuti dell'adeguamento al PIT/p	31
4.1.2	Prescrizioni generali contenute nella della disciplina del PIT/paesaggio	32
4.1.3	Prescrizioni specifiche del PIT/paesaggio riguardanti gli impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse e gli impianti eolici	33
4.1.4	Coerenza con le prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici (Allegati 8B e 3B).....	33
4.1.5	Le direttive della Scheda d'ambito paesaggistico n. 15 "Piana di Arezzo e Valdichiana" – Disciplina d'uso.	35
4.2	<i>La coerenza con il PTCP</i>	40
5	La coerenza interna con il Piano Strutturale	42
6	La coerenza con le disposizioni della LR 65/2014.....	47
6.1	<i>Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I della LR 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.....</i>	47
6.1.1	Il patrimonio territoriale tutelato dalla LR 65/2014.....	47
6.1.2	Effetti attesi sulla struttura ecosistemica	48
6.1.3	Effetti attesi sulla struttura insediativa, inclusi quelli di ordine territoriale, economico e sociale	49
6.1.4	Effetti attesi sulla struttura agro-forestale	50
6.1.5	Effetti attesi sul patrimonio culturale, architettonico e archeologico e il paesaggio.....	50
6.2	<i>Il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui alla LR 65/2014</i>	53
6.3	<i>Il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione</i>	53
6.4	<i>Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130</i>	53

1 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.1 AL RU

1.1 Una prima messa a punto dopo il “rodaggio” del RU

1.1.1 Le difficoltà attuative riscontrate e relative motivazioni e conseguenze

Il Piano Strutturale (PS) del Comune di Torrita di Siena è stato approvato con DCC n. 28 del 26.05.2008.

Circa quattro anni dopo, con DCC n. 61 del **20.12.2012**, è stata approvata la sua “Variante di adeguamento del Quadro Conoscitivo del PS al DPG 27 aprile 2007, n. 26/R Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”. Circa un mese dopo, con DCC n.2 del 31.01.2013 veniva approvato il Regolamento Urbanistico, (già adottato con DCC n.37 del 18.07.2011), poi riapprovato definitivamente con **DCC n.9 del 18.04.2013** in seguito a correzione di errori materiali. Tale ultima versione (d’ora in poi “RU 2013”) è per l’appunto quella sottoposta alla presente Variante n. 1 al RU.

A tre anni dall’approvazione, come si evince dalla successiva tabella 1, il quadro previsionale strategico del RU risulta inattuato per il 99%. Inoltre, non sono state avviate le opere pubbliche previste dal RU anche a causa della scarsa appetibilità di mercato delle pur tante operazioni di trasformazione urbana (14 Piani Attuativi e 11 Interventi Convenzionati) previste anche in funzione di compensazione per la cessione da parte dei privati di aree da utilizzare per servizi pubblici.

Tab. 1 - Stato di attuazione del quadro previsionale strategico quinquennale del RU

FUNZIONE	Mq Sul previsti dal RU	Mq Sul attuati al dic. 2015	% di attuazione
UTOE 1 - Piana della Bonifica Capannone			
Residenziale (AV)	-		
Produttiva (ne)	38.500	0	
Direzionale (re)	-		
Commerciale di vicinato e media struttura (ne)	-		
Turistico ricettiva (ne)	-		
Turistico ricettiva (re)	1.250	0	
UTOE 2 - Torrita industriale Alberello Molinaccio			
Residenziale (AV)	-		
Produttiva (ne)	3.300	0	
Produttiva (AV)	5.000	0	
Direzionale (re)	2.500	0	
Commerciale di vicinato e media struttura (re)	5.000	0	
Turistico ricettiva (re)	750	0	
UTOE 3- Piana Agricola			
Residenziale (AV)	-		
Produttiva	-		
Direzionale	-		
Commerciale di vicinato e media struttura	-		
Turistico ricettiva (re)	1.500	0	
UTOE 4 - Confino Pantanelli			
Residenziale (ne)	1.000		
Residenziale (AV)	1.000		
Produttiva (AV)	2.500	0	
Direzionale	-		
Commerciale media struttura	-		
Turistico ricettiva	-		
UTOE 5- Torrita centro urbano			
Residenziale (ne)	26.696	1.327*	4,97%
Residenziale (AV)	1.000	0	
Produttiva (AV)	1.600	0	
Direzionale (ne)	300	0	
Direzionale (re)	1.278	0	
Commerciale di vicinato e media struttura (ne)	300	0	
Commerciale di vicinato e media struttura (re)	1.844	0	

FUNZIONE	Mq Sul previsti dal RU	Mq Sul attuati al dic. 2015	% di attuazione
Turistico ricettiva (re)	2.500	0	
Turistico ricettiva (ne)	2.500	0	
UTOE 6 - Guardavalle			
Residenziale (ne)	-		
Residenziale (AV)	50	0	
Produttiva (AV)*	2.700	0	
Direzionale			
Commerciale di vicinato e media struttura			
Turistico ricettiva			
UTOE 7 - Pendici del Rigucciaio e del Doccia			
Residenziale	-		
Produttiva	-		
Direzionale			
Commerciale di somministrazione	300	0	
Turistico ricettiva	2.500	0	
UTOE 8 - Le colline di Ciliano e Oppiano			
Residenziale	-		
Produttiva	-		
Direzionale	-		
Commerciale di somministrazione	500	0	
Turistico ricettiva (re)	2.500	0	
UTOE 9 - Montefollonico			
Residenziale (ne)	1.365	0	
Residenziale (AV)	150	0	
Produttiva	1.500	0	
Direzionale	-		
Commerciale vicinato (ne)			
Commerciale vicinato (re)	500	0	
Turistico ricettiva (re)	1.500	0	
Turistico ricettiva (ne)	2.500	0	
UTOE 10 - Renellone Grilloni			
Residenziale	-		
Produttiva	-		
Direzionale	-		
Commerciale di somministrazione	300	0	
Turistico ricettiva (re)	2.500	0	
SALDO TOTALE	117.856	1327	1,1%

* La Sul realizzata è data dalla somma degli interventi: T_PA_07a (877 mq), ne1 (300 mq) e ne11 (150 mq)

Di conseguenza, oltre alla carenza di servizi sociali, verde pubblico e parcheggi, nel centro urbano di Torrita perdura il problema della estrema frammentazione di una maglia viaria caratterizzata da troppe strade senza uscita e dove spesso è anche impossibile manovrare per invertire il senso di marcia, costringendo le auto a continue retromarce e lunghe deviazioni.

Le cause della scarsa attuazione del RU certamente vanno ricercate nel perdurare della crisi economica generalizzata insorta nel 2007, ma anche nella scelta di veicolare le più vitali operazioni di trasformazione in Piani Attuativi ad attuazione indiretta di grande respiro e complessità realizzativa, nonché eccessive sotto il profilo dell'offerta di nuove cubature residenziali rispetto alla contrazione della domanda ancora in corso, fattore questo che non contribuisce certo a mantenere la remunerazione dell'investitore entro i limiti della fattibilità economica.

Un altro fattore dirimente per l'attuazione del vigente RU è rappresentato dal sistema di calcolo prescelto per la concessione di nuove cubature, ancorato non più ai tradizionali indici di edificabilità, bensì a parametri per il calcolo di premialità edilizie misurate in mq di Superficie Utile Lorda (Sul) concesse a fronte delle aree e/o delle opere cedute all'Amministrazione Comunale, a garanzia di una rigorosa perequazione orizzontale estesa a tutti i proprietari di terreni edificabili. Sebbene condivisibile

nelle intenzioni, tale scelta, qualora attualizzata, rischierebbe di causare la perdita di contatto della progettazione urbana con le specifiche forme della città consolidata, con le sue tipologie edilizie e le sue densità caratteristiche. In particolare gli indici impliciti che si ricavano a ritroso da NTA così conformate sono, oltre che sempre differenti pur in presenza di tessuti analoghi, generalmente troppo bassi rispetto agli attuali standard della città sostenibile, in termini di risparmio di suolo e di utilizzo ottimale di infrastrutture lineari e puntuali e spesso anche troppo bassi per garantire la convenienza economica ad intraprendere l'operazione.

A tale proposito si consideri che la ricerca di una densità urbana ottimale, in quanto espressione dell'equilibrio tra densità sufficientemente elevate da garantire un adeguato risparmio di suolo e infrastrutture (con conseguente riduzione anche dei costi di gestione) e sufficientemente basse da garantire "una dimensione umana dello sviluppo" è stata al centro della riflessione teorico-disciplinare sulla "città sostenibile" degli ultimi due decenni.

Particolarmente approfonditi sono stati gli studi condotti in Gran Bretagna dall'*Urban Task Force* guidata da Richard Rogers, attivata nel 1998 dal neo-governo laburista guidato da Tony Blair, presso il *Department of the Environment, Transport and the Regions* (DETR) con il compito di "identificare le cause del declino urbano in Inghilterra e raccomandare soluzioni pratiche che riportino la gente all'interno delle nostre città, paesi e quartieri". L'obiettivo era quello di invertire la tendenza che aveva effettivamente portato, nel corso degli anni '80 e '90, a un esodo progressivo dalle città, principalmente a causa della scarsa qualità di attrezzature e servizi, del diffondersi della criminalità e del degrado del patrimonio abitativo. Nel 1999 viene pubblicato *Towards an Urban Renaissance*, il rapporto (detto anche "Rapporto Rogers"), che tratta con particolare attenzione il tema della **densità urbana**, raccomandando come ottimali – anche sotto il profilo della sostenibilità ambientale e dell'economicità della gestione dei servizi a rete - modelli insediativi piuttosto concentrati. Standard analoghi vengono suggeriti da altri studi specifici¹, venendo poi applicati nell'ambito delle migliori esperienze di pianificazione urbana².

Stanti le ridotte dimensioni assolute del fenomeno urbano sul territorio comunale di Torrita e della Val di Chiana in genere, gli indici di fabbricabilità fondiaria raccomandati come ottimali per le grandi espansioni urbane (4,5 mc /mq Sf) sono stati consistentemente diminuiti, scegliendo per ciascun PUC una densità fondiaria armonica con quella del tessuto urbano circostante.

Nel caso particolare delle espansioni urbane recenti di Torrita, dove la maggior parte degli interventi in Variante ricade, l'indice prevalente è quello di 2,2 mc /mq (zone B1 di PRG), fatta eccezione per un paio di aree ricadenti in tessuto B2, ossia con un indice di 2,0 mc/mq.

Se la riproposizione di tale indice risulta eccessiva, corrispondendo a normative sui distacchi decisamente più blande delle attuali (distacco minimo dai confini di 1,5 mt, contro gli attuali 5 mt) gli indici proposti dal RU risultano invece troppo bassi, comportando un impegno di suolo ingiustificato. E' stata dunque intrapresa la ricerca di un equilibrio ottimale tra i vantaggi della alta e bassa densità che si è attenstata intorno a un Indice di fabbricabilità fondiaria di 1,2 -1,5 mc/mq

1.1.2 *L'importanza della partecipazione nella definizione degli Obiettivi della Variante*

A partire da questa situazione di impasse, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno effettuare una prima revisione del vigente RU, approfittando dell'occasione per avviare anche ufficialmente una **fase di ascolto preventiva dei cittadini, degli imprenditori e dei tecnici operanti a scala locale**. La risposta a tale richiesta di contributi per la elaborazione della Variante n. 1 al RU è stata massiccia e di grande qualità: sono infatti pervenute 72 proposte, che gli amministratori e gli uffici tecnici comunali hanno ritenuto condivisibili e nella grande maggioranza dei casi.

In particolare, sono state accolte o parzialmente accolte 59 proposte, pari all'82% del totale. Delle restanti 13, solo cinque sono risultate non accoglibili: due (nn. 18 e 68) per incompatibilità con la normativa a protezione delle aree di pertinenza degli aggregati schedati dal PTCP (art. L8, co.5 – Sinalunga: "il Rotone", aggregato a forma aperta, Molino, Cappella di S. Domenico); una (42) perché richiedeva nuova residenza in territorio non urbanizzato, ormai inibita dalla LR 65/2014, una (47b) per

¹ Valga per tutti citare il lavoro di V. Fourchier, *Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île de France et des Villes Nouvelles*, Edition du Secretariat General du Groupe Central des Villes Nouvelles, 1997.

² Cfr., ad esempio: Vigevano, C., "Il modello Hammerby a Stoccolma: forza e qualità di un approccio integrato", Urbanistica n. 141 2010, in linea http://www.cittasostenibili.it/HammarbySjostad-Vigevano_testo.pdf.

l'indisponibilità di nuova Sul commerciale, come quella richiesta, nel dimensionamento del PS, e l'ultima perché riguardava modifiche ad un piano provinciale - Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle Aree Escavate e Riutilizzo dei Residui recuperabili della Provincia (PAERP) - sovordinato al RU.

Altri tre contributi sono risultati non pertinenti alla Variante. L'accoglimento dei restanti 4, dal momento che interessano l'ampliamento in territorio non urbanizzato dell'area produttiva Alberello-Molinacio, sono stati subordinati al parere positivo della conferenza di copianificazione ex art. 25 LR 65/2014, che è stato richiesto ma deve ancora pervenire. Pertanto non sono oggetto di adozione da parte della presente variante.

Passando ad analizzare l'insieme dei contributi che sono stati accolti o parzialmente accolti dalla Variante n.1, si osserva come particolarmente consistenti (8 proposte, pari al 14% del totale accolto) sono state le richieste dei pochi operatori ancora presenti e attivi sul territorio di poter procedere al frazionamento funzionale delle grandi lottizzazioni inserite nel R.U. approvato nel 2013, di taglio troppo superiore alla domanda e ai rischi imprenditoriali che gli operatori o i proprietari erano disposti a correre.

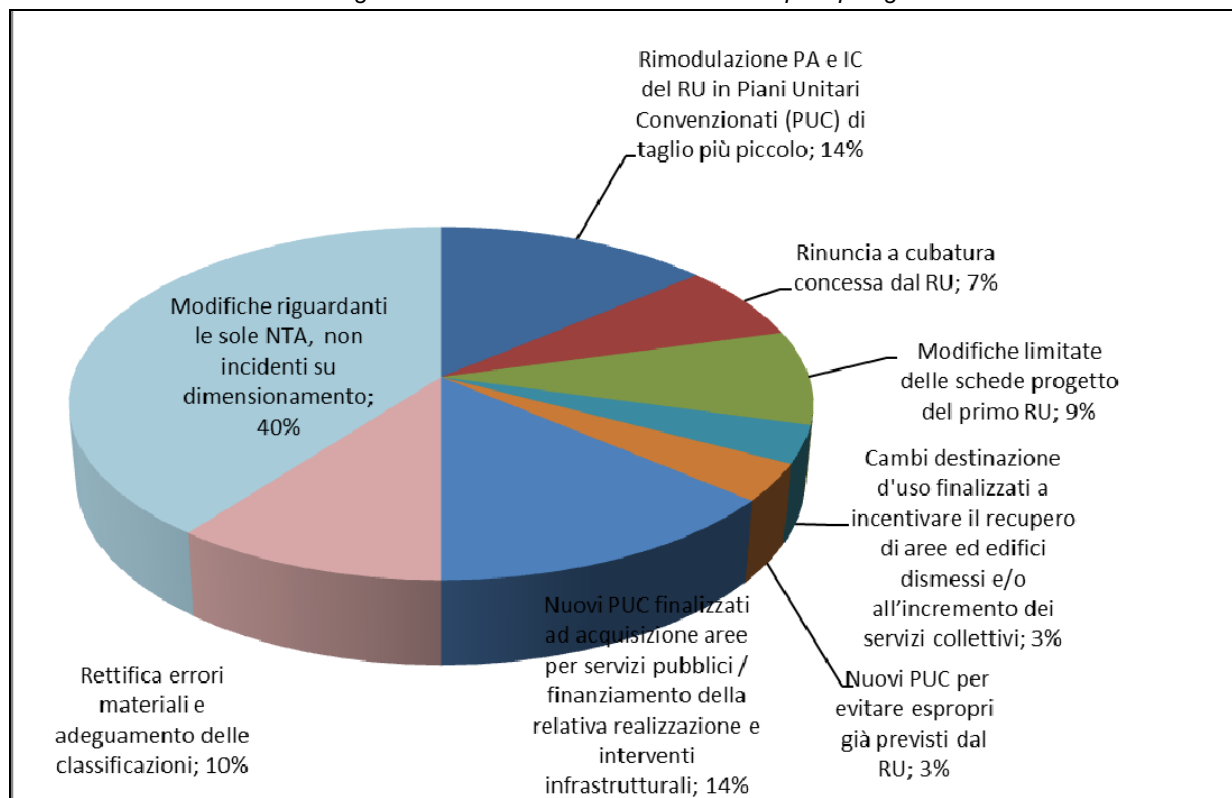
Questi otto contributi hanno effettivamente portato al frazionamento funzionale di otto tra Piani Attuativi e Interventi Convenzionati del RU in 16 Progetti Unitari Convenzionati introdotti dalla Variante, come meglio illustrato al par. 2.1.1.

Altre otto proposte hanno invece riguardato richieste di nuova edificazione residenziale di completamento, che la Variante ha parzialmente concesso finalizzandoli all'acquisizione di aree per servizi pubblici, in particolare per i rammagliamenti viari, o per il finanziamento della relativa realizzazione, attraverso il meccanismo di monetizzazione delle cessioni compensative illustrato al par. 2.3.2. Ne sono derivati sette nuovi PUC, tutti nella UTOE 5, per la descrizione dei quali si rimanda al par. 2.2.1.

Dei restanti contributi:

- 5, pari al 9% del totale degli accolti, hanno riguardato modifiche limitate delle schede progetto del primo RU, per la maggior parte inerenti l'ampliamento delle possibili destinazioni d'uso, sempre compatibilmente con il dimensionamento del PS (v. par. 2.1.3);

Fig. 1 - Distribuzione dei contributi accolti per tipologia



- 4, pari al 7%, hanno riguardato la rinuncia alla cubatura concessa dal RU, a favore del mantenimento della destinazione agricola, in tre casi, e industriale-artigianale nel quarto (v. par. 2.1.2);
- 2 proposte, cui si aggiunge una proposta dell'AC, hanno riguardato la creazione di tre ulteriori PUC finalizzati a ridurre la necessità di espropri di pubblica utilità per la creazione di servizi pubblici (v. par. 2.2.1);
- 2 proposte, cui, come per la precedenti, si aggiunge una proposta dell'AC, hanno invece avuto come oggetto cambi destinazione d'uso finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e/o all'incremento dei servizi collettivi (v. par. 2.2.3)
- 6 contributi hanno consentito di correggere errori materiali, quali refusi o errate classificazioni cartografiche (par. 2.4)
- 23 contributi, infine, hanno riguardato modifiche limitate alle NTA, non incidenti sul dimensionamento (v. par. 2.5).

1.1.3 Gli obiettivi della Variante puntuale n.1 al RU

Alla luce di quanto sopra accennato, la presente Variante al RU è finalizzata al perseguimento del seguente obiettivo generale: **“Rimuovere gli ostacoli che non hanno consentito l'avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all'incremento dei servizi pubblici** e in particolare alla ricomposizione della maglia viaria urbana delle aree di espansione di Torrita”, attraverso gli obiettivi e le Linee d'azione, riportate nella successiva Tab. 2, con riferimento, per le linee d'azione, ai paragrafi della presente Relazione dove se ne illustrano i contenuti, per chi volesse accedere rapidamente ai materiali di approfondimento.

Tab. 2 – Obiettivi e Linee d'azione della Variante

Obiettivi della variante	Linee d'Azione
	1. Modifica di interventi previsti dal RU
A. Migliorare la fattibilità economica e organizzativa dei Piani Attuativi e Interventi Convenzionati previsti dal RU, rimodulandoli in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo, possibilmente gestibili da un solo proprietario, con vantaggi apprezzabili anche in termini di aderenza dell'offerta alla domanda di mercato	1.1 Rimodulazione Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo
B. Assecondare le richieste di rinuncia alle potenzialità edificatorie dei propri terreni, in modo da alleviare una impropria pressione fiscale sui proprietari	1.2 Rinuncia a cubatura concessa dal RU
C. Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi di valore storico-sociale, e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse	1.3 Modifiche limitate delle schede progetto del primo RU
	2. Interventi introdotti dalla variante
	2.3 Cambi destinazione d'uso finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e/o all'incremento dei servizi collettivi
D. Velocizzare la realizzazione di specifici rammagliamenti viari e servizi pubblici particolarmente urgenti riducendo al minimo gli espropri e reperendo le risorse per il relativo finanziamento.	2.1 Nuovi PUC per evitare espropri già previsti dal RU
	2.2 Nuovi PUC finalizzati ad acquisizione aree per servizi pubblici/finanziamento della relativa realizzazione e interventi infrastrutturali
	2.4 - Interventi infrastrutturali
	3. Criteri progettuali trasversali per i PUC introdotti in variante e modifiche art. 75
E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)	3.1 Reintroduzione degli indici di fabbricabilità fondiaria, per un maggior controllo della forma urbana
	5.1 - Modifiche all'Art. 75 - "Ristrutturazione edilizia"
F. Realizzare la piena <i>perequazione orizzontale</i> tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la <i>perequazione verticale</i> tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica	3.2 Modifica dei criteri per la compensazione urbanistica
G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie gli interventi in variante	3.3 I criteri progettuali adottati per elevare la qualità sociale, ambientale e la sicurezza degli insediamenti

Obiettivi della variante	Linee d'Azione
H. Sbloccare situazioni di impasse normativo che inibiscono o danneggiano le attività economiche di imprese e cittadini senza alcun vantaggio per la collettività.	4. Rettifica errori materiali e adeguamento delle classificazioni del territorio allo stato di fatto e/o alle esigenze produttive
	4.1 - Rettifica Errori materiali
	4.2 - Adeguamento classificazione Z.O. a stato di fatto e/o esigenze produttive
	4.3 - Adeguamento destinazione d'uso a situazione effettiva
	4.4 Ampliamenti in zone di completamento
	5. Modifiche riguardanti le sole NTA, non incidenti su dimensionamento
	5.2 - Modifiche ad Art. 95 – "Sub sistema insediativo ad assetto consolidato" ed Art. 98 – "Sub sistema insediativo produttivo"
	5.3 - Modifiche ad art. 100 "Depositi all'aperto"
	5.4 - Modifiche ad Art. 111 - Aree a verde privato, interventi pertinenziali, piscine, pavimentazioni esterne e recinzioni in ambito urbano
	5.5. Modifiche ad Art. 128 - Interventi sugli edifici (rurali) e art. 133 - Edifici che cambiano destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti
5.6 - Modifiche ad Art. 143 – Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA e Art. 144 – Criteri di inserimento e documentazione per annessi che non richiedono PAPMAA	

1.2 Quadro normativo

1.2.1 Normative sovraordinate intervenute dal 2013

Circa un anno e mezzo dopo l'approvazione del vigente RU, ai sensi della LR 1/2005, è entrata in vigore la nuova legge regionale sul governo del territorio, (LR 10 novembre 2014, n. 65, BURT n. 53, del **12.11.2014**), che sostituisce integralmente la precedente LR 1/2005.

Tale legge innanzitutto sostituisce lo strumento del RU con il Piano Operativo (PO), mantenendone la funzione di strumento di pianificazione urbanistica con orizzonte quinquennale e integrando in parte i contenuti previsti per il RU dalla L 1/2005. Inoltre, all'art. 228 – "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati" - prevede che fino all'adozione del nuovo Piano Operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della LR 65/2014, siano consentite le *varianti al RU* nonché le *varianti semplificate al RU* di cui agli articoli 30, 31 co.3 e 35.

Per "varianti al RU" si intendono (art. 222 LR 65/2014) anche quelle che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del **territorio urbanizzato**, come definito dall'articolo 224³, previo parere favorevole della **conferenza di copianificazione** di cui all'articolo 25, salvo alcuni casi eccezionali, elencati nell'art. 25 stesso, nei quali il parere non è richiesto.

Si intendono invece per "varianti semplificate al RU" (PO) - ossia soggette alla procedura di approvazione semplificata, rispetto a quella ordinaria, di cui all'art. 32 - quelle che:

1. hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e che non comportano variante al PS (art. 30, co.2);
2. costituiscono mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico (Art. 31, co.3);

³ Art.224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. 1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM".

3. avvengano mediante sportello unico per le attività produttive (Art. 35).

La presente Variante n. 1 ricadrebbe nella tipologia 1 sopra elencata, ritenendo l'AC più opportuno affrontare l'adeguamento generale del RU al PIT/paesaggio direttamente con il nuovo Piano Operativo, che si intende avviare a breve, e nel corso della cui elaborazione sperabilmente la presente Variante consentirà già lo sblocco, non più rimandabile, della situazione di impasse descritta al par.1.1.1. Tuttavia, per mantenere una maggiore possibilità di azione, all'epoca dell'avvio del procedimento si scelse di non avvalersi della procedura semplificata di cui all'art. 32, bensì della procedura ordinaria prevista agli artt. 17, 18 e 19.

Inoltre, vale precisare che la presente Variante n. 1 è di natura puntuale e non generale, intendendosi per "*varianti generali quelle che considerano il piano nella sua interezza, lo sostituiscono o lo modificano nel suo complesso*", ai sensi dell'art. 96, co. 3 della LR 65/2014.

Pertanto, dovrà essere verificata la coerenza con la normativa sopravvenuta dalla data dell'approvazione del RU solo relativamente alle parti di territorio interessate dalle variazioni apportate.

Conseguentemente, inoltre, gli interventi del RU 2013 soggetti a scadenza e non interessati o riconfermati dalla Variante n.1 decadranno secondo la loro scadenza naturale (aprile 2018).

Entrando nello specifico oggetto del paragrafo, va rilevato come, dalla data di approvazione del RU vigente (18.04.2013) siano intervenuti altri quattro diversi importanti provvedimenti cui gli interventi in variante al RU vanno necessariamente conformati. In particolare:

1. la Variante al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con dCR n.72 del 24.7.2007 con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (d'ora in poi "PIT/paesaggio") ai sensi del d.lgs.42/2004 ("Codice del Paesaggio"), approvata con DCR 27 marzo 2015, n. 37 e pubblicata sul BURT n.28, del 20.5.2015;
2. Il Regolamento - n. 53/R - Indagini geologiche, di attuazione dell'articolo 62, commi 1 e 2 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, in sostituzione del regolamento 26/r del 2007, che disciplina:
3. la L.R. 21/05/2012, n. 21, recante «Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua»,
4. il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) – Distretto Appennino Settentrionale, Unit of Management: Arno (ITN002), approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016, attuativo della dir. 2007/60/CE, del d.lgs. 49/2010, del d.lgs.152/2006, del d.lgs. 219/2010.

Nel seguito si accenna alle modalità di adeguamento degli interventi in variante al RU alle normative elencate.

1.2.2 Adeguamento al PIT/paesaggio

La Variante puntuale n. 1 è sottoposta a specifica verifica ai sensi dell'art. 31 LR 65/14 "Adeguamento e conformazione al piano paesaggistico", a cura della conferenza dei servizi detta *Conferenza Paesaggistica*, convocata dalla Regione ed a cui partecipano gli organi ministeriali competenti, la provincia ed il comune.

Le modalità di adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica (RU e PO) al PIT sono trattate al Capo VII "Disposizioni generali" della disciplina del PIT/paesaggio, e in particolare all'art. 20 "Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio", che esplicita, al co.4 che: **le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica sono adeguate per le parti del territorio interessate**, "ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21".

Il co. 3, prevede che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/paesaggio (20.5.2015) adeguino i propri contenuti "assicurando il **rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso**, e la **coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria**".

Pertanto, per ciascuna delle Variazioni apportate al RU dovranno essere verificate tali specifiche forme di rispetto delle prescrizioni e di coerenza con le direttive.

1.2.3 *Adeguamento alle nuove normative in materia di indagini geologiche e di contenimento del rischio idraulico*

Il Regolamento 53/R disciplina:

- a. le direttive tecniche per le indagini atte a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico, la fattibilità delle previsioni e per la valutazione degli effetti locali e di sito in relazione all'obiettivo della riduzione del rischio sismico, indicate "indagini geologiche";
- b. il procedimento per il deposito delle indagini geologiche presso le strutture regionali competenti;
- c. le modalità del controllo delle indagini geologiche da parte della struttura regionale competente.

La "Variante di adeguamento del Quadro Conoscitivo del PS al DPGR 27 aprile 2007, n. 26/R Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche" è stata legittimamente approvata con DCC n. 61 del 20.12.2012, sebbene risultasse in vigore da oltre un anno (precisamente dal 02.11.2011), il nuovo regolamento in materia di indagini geologiche (DPGR 53/R del 2011, d'ora in poi "Regolamento 53/R").

Dunque l'intero RU vigente non risulta conforme al nuovo Regolamento 53/R.

Anche a tale riguardo, la normativa vigente, e in particolare le prescrizioni del Genio Civile, prevedono che nelle varianti parziali ai RU debbano essere adeguati alla nuova normativa solo gli interventi:

- nuovi;
- modificati rispetto al precedente RU;
- anche invariati ma solo riconfermati dalla Variante prima della scadenza naturale del RU.

Dunque gli interventi interessati dall'adeguamento del RU al Regolamento 53/R in materia di indagini geologiche coincideranno con quelli effettivamente modificati o introdotti ex novo dalla Variante n.1 al RU.

La L.R. 21/05/2012, n. 21, recante «Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua», risponde alla necessità di revisionare la disciplina dettata dagli artt. 141 e 142 della L.R. 27/12/2011, n. 66 (Legge finanziaria 2012), concernenti, rispettivamente, la tutela dei corsi d'acqua e gli **interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata**, al fine di risolvere problemi interpretativi emersi nella fase della loro prima applicazione.

Inoltre introduce procedure semplificate per particolari tipologie di intervento, assicurando comunque la loro preventiva messa in sicurezza idraulica senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno. Proprio al fine di assicurare l'effettiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, comprensive degli eventuali interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, la L.R. 24/2012 introduce un ulteriore procedimento, disciplinato nell'art. 3, volto alla verifica dell'effettiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, stabilendo altresì, all'art. 4, le sanzioni da applicare in caso di inadempimento.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) rappresenta un forte elemento di innovazione in quanto sostituisce a tutti gli effetti il PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico) per ciò che riguarda la **pericolosità da alluvione** (con una nuova cartografia, nuove norme nonché la mappa del rischio da alluvioni redatta ai sensi del D.lgs. 49/2010). La disciplina di PGRA va quindi a subentrare alle disposizioni previste dalle norme di PAI con particolare riguardo ai disposti del "Capo I – Pericolosità Idraulica". Le misure del PGRA seguono quattro concetti fondamentali:

- quadro di pericolosità da alluvione condiviso e con modalità definite per il suo aggiornamento e sviluppo;
- direttive precise per la predisposizione degli strumenti urbanistici comunali con indicazione di cosa è opportuno prevedere e non prevedere nelle aree a pericolosità, lasciando al Comune il diritto di scelta finale;
- norme rigorose tese ad evitare l'aumento del rischio per gli insediamenti esistenti e tese a far sì che, in ogni caso, le previsioni siano eventualmente realizzate in condizioni tali da conoscere e gestire il rischio idraulico;
- competenza dell'Autorità per ciò che riguarda l'aggiornamento del quadro conoscitivo del bacino, con rilascio di pareri solo per gli interventi del PGRA e per le opere pubbliche più importanti quali

ospedali, scuole ed infrastrutture primarie, senza influire sulle attività edilizie la cui competenza è demandata alla azione comunale.

La norma principale su cui è impostata tutta la disciplina di piano stabilisce che, nelle aree a pericolosità elevata e media, qualsiasi intervento edificatorio deve essere realizzato in maniera tale da non provocare i rischi per i beni già esistenti e in condizioni tali da poter gestire il rischio a cui è soggetto. Si parla infatti nelle norme di "gestione" e non di "annullamento" del rischio. E' un cambio considerevole di impostazione poiché teoricamente consente anche di mantenere un rischio residuo, alla condizione che questo sia conosciuto e ben percepito dai soggetti in gioco, e quindi gestito responsabilmente al momento dell'evento.

1.3 L'esonero dalla assoggettabilità a VAS

La Variante n.1 al Regolamento Urbanistico rientra nei casi per cui, ai sensi dell'art. 5 co.3 della LR 10/2010 e ss.mm.ii., va effettuata la verifica di assoggettabilità a VAS. In ottemperanza alla relativa procedura, indicata all'art. 22 della LR 10/2010, l'Amministrazione Comunale in data 26.07.2016 ha inviato all'Autorità Competente (AC), costituita da una terna di professionisti esperti di settore e ai Soggetti con Competenze Ambientali (SCA) indicati nel Documento di Avvio del procedimento il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

A seguito dell'invio del documento preliminare agli enti competenti in materia, sono pervenuti i seguenti tre contributi / pareri:

1) *Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto, Arezzo*

Il parere della Soprintendenza è pervenuto con nota prot. 8537 del 10.10.2016. Pur essendo pervenuto circa 45 giorni oltre la scadenza di legge (30 gg dalla trasmissione da parte dell'AC) il parere è stato considerato. Nella fattispecie, la Soprintendenza si richiedeva:

1. un approfondimento in merito agli effetti positivi sul paesaggio, beni storici e archeologici attesi dalla Variante, e in particolare circa la stima di incidenza "leggermente positiva" degli effetti sull'ambito paesaggistico indotti dal perseguimento dell'obiettivo "B" della Variante (tav. 1 Matrice correlazione per la stima delle probabilità di impatto delle azioni previste dalla Variante n° 1 al R.U.), sulla base degli elementi evidenziati nel documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;
2. per quanto riguarda gli aspetti archeologici, di tenere conto, nella futura redazione del Piano Operativo e della relativa VAS, dei vincoli presenti in località Pantani-Le Gore (Cod. Univoco Regione Toscana 90520355279) e del potenziale archeologico dell'area in questione come anche si evince nella preliminare Carta Archeologica pubblicata nel volume a cura di Giuseppe Pucci "La fornace di Umbricio Corda. L'officina di un ceramista romano e il territorio di Torrita di Siena nell'antichità", Firenze 1992.

Con prot-2016/00014121 del 18.11.2016, l'AC inviava una nota per fornire le integrazioni conoscitive richieste. Specificando quanto segue.

"In merito al punto 1, si rileva innanzitutto che nella Matrice di correlazione per la stima delle probabilità di impatto delle azioni previste dalla Variante n° 1 al R.U. di cui alla Tav. 1, la prefigurazione degli effetti a livello paesaggistico è sempre positivo. Delle sette interferenze positive rilevate, in particolare:

- una è stimata come "molto positiva" (punteggio 3) sul paesaggio, per ovvi motivi, dal momento che riguarda il perseguimento dell'obiettivo F "Improntare le operazioni di trasformazione più ampie e delicate del RU alle indicazioni circostanziate fornite del PIT/paesaggio, in particolare quelle sul trattamento dei margini urbani (Allegato n.2 al PIT "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea") e quelle contenute negli abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (documento di piano "Abachi delle invarianti strutturali);
- quattro sono considerate come aventi effetti "positivi" a livello paesaggistico, e precisamente: tre interferenze con la componente paesaggio e una con la componente beni storico architettonici, in quanto derivano dalle azioni messe in campo per il perseguimento dell'obiettivo "A. Rimuovere gli ostacoli che non hanno consentito l'avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all'incremento dei servizi pubblici e in particolare alla ricomposizione della maglia viaria urbana". Il giudizio positivo sul miglioramento della qualità

del paesaggio urbano è dovuto principalmente agli effetti attesi in termini di realizzazione di nuovi servizi pubblici, attualmente tanto utili quanto scarsamente fattibili, dal momento che nessuna delle operazioni urbane finalizzate alla realizzazione di tali servizi accenna a poter partire. Senza entrare nel dettaglio di tali difficoltà realizzative, che hanno la fortuna di essere in buona parte tecniche e non solo determinate dalla negativa congiuntura economica, si sottolinea come la concreta possibilità di realizzare tali operazioni, introdotta con la Variante, arricchirà il paesaggio urbano di elementi di qualità, quali ad esempio molto verde pubblico effettivamente acquisito ma anche attrezzato, varie aree per orti sociali pubblici nelle fasce coincidenti con i nuovi margini urbani, e soprattutto la rammagliatura di una rete viaria estremamente frammentata e inefficiente, che rende difficile anche la stessa fruizione pedonale delle espansioni urbane di Torrita. Inoltre, un altro effetto decisamente positivo è atteso, sia sul paesaggio urbano ma anche sui beni storico-architettonici, dall'incentivazione offerta, rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse:

- al recupero, nonché parziale utilizzo per servizi collettivi, di contenitori dismessi di valore storico-sociale, come la ex Scuola Elementare di Via Roma (RE_2) e la Ex vetreria (T_PA_02), site immediatamente a nord-ovest del centro storico di Torrita, e l'edificio dell'ex macello, sulla SS Siena- Bettolle (RE_3);
- alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui, quali il mobilificio Davitti (T_PA_03) o gli edifici industriali dismessi di Via grandi, dietro la stazione ferroviaria (RE_1).

Le motivazioni degli effetti "leggermente positivi" (punteggio +1) sulla componente paesaggio attribuiti dalla settima e ultima interferenza registrata e indotti dal perseguimento dell'obiettivo "B" della Variante, sui quali codesto Ufficio richiede particolari approfondimenti, si intuisce già dalla formulazione dell'obiettivo B stesso: "B. Introdurre nelle operazioni in variante al RU gli indici di fabbricabilità territoriale e calibrarli attentamente in base al tessuto nel quale le nuove edificazioni o gli ampliamenti si inseriranno, ai fini di un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, con evidenti ricadute positive, altre che sul piano estetico, sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) e sulla sostenibilità economica della gestione dei servizi pubblici."

Per comprendere la portata di questo effetto positivo, che forse avrebbe in effetti meritato un + 2, alla stregua valutazioni di cui al punto precedente, valga considerare che l'attuale RU, nel definire le quantità edilizie da destinare ai diversi Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionali (IC) in esso previsti, sembra prescindere dalla considerazione della densità edilizia risultante, che si presenta pertanto estremamente variabile, anche tra operazioni analoghe e site nello stesso tessuto urbano (per la quasi totalità realizzato con un indice di edificabilità fondiaria piuttosto alto, per un piccolo centro, ovvero di 2,2 mc/mq).

Di contro, appare rigoroso il conteggio delle premialità edilizie concesse a fronte della cessione di terreni per servizi pubblici e/o della realizzazione dei servizi stessi. Tuttavia, la perdita di contatto tra le quantità da edificare e la forma urbana, si è tradotta, oltre che nel rischio di un disarmonico inserimento delle nuove volumetrie nel tessuto esistente, in un disincentivo alla trasformazione, a causa degli indici troppo bassi rispetto al valore dei suoli.

Inoltre, come già specificato nel documento di Avvio del procedimento che precede il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (par. 1.2), gli indici impliciti che si ricavano a ritroso da NTA così conformate sono, oltre che sempre differenti, generalmente troppo bassi anche rispetto agli attuali standard della città sostenibile, in termini di risparmio di suolo e di utilizzo ottimale di infrastrutture lineari e puntuali e spesso anche troppo bassi per garantire la convenienza economica ad intraprendere l'operazione. A tale proposito si consideri che la ricerca di una densità urbana ottimale, in quanto espressione dell'equilibrio tra densità sufficientemente elevate da garantire un adeguato risparmio di suolo e infrastrutture (con conseguente riduzione anche dei costi di gestione) e sufficientemente basse da garantire "una dimensione umana dello sviluppo" è stata al centro della riflessione teorico-disciplinare sulla "città sostenibile" degli ultimi due decenni.

La Variante si fa carico di questo disallineamento e, pur non rinunciando ad alleggerire la densità urbana delle espansioni di Torrita, portandola, nelle nuove edificazioni di completamento, da 2,2 mc/mq a 1,5 mc/mq, ristabilisce un livello di compattezza dell'edificato che consente di risparmiare una grande quantità di suolo edificabile, a parità di mq di Suolo realizzata, con indubbi effetti positivi anche sull'estetica della città e nella percezione dei suoi fronti stradali.

In merito alla seconda richiesta di codesta DG, si ringrazia per la interessante segnalazione circa il volume del prof. G. Pucci, del Dipartimento di Archeologia dell'Università di Siena, e si garantisce tutta la disponibilità, richiesta da codesto ufficio, a tenere conto, nella futura redazione del Piano Operativo e della relativa VAS, dei vincoli presenti in località Pantani-Le Gore, così come del potenziale archeologico della zona, sebbene il ritrovamento principale oggetto del volume proposto all'attenzione degli estensori del rapporto preliminare riguarda una fornace – quella di Umbricio Cordo appunto – che si trova nel Territorio Comunale di Montepulciano.

Per quanto riguarda la Variante al RU in discussione, si segnala invece l'assenza di interventi o modifiche che riguardino la località Pantani-Le Gore, o i suoi anche non immediati dintorni, come del resto che riguardino l'intero territorio non urbanizzato.”

2) *ARPAT – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana*

Il parere dell'ARPAT è pervenuto, nei termini, a mezzo PEC del 18.08.2016. In esso si osservava che:

1. in relazione alla “trasformazione di Piani Attuativi e Interventi Convenzionati in più Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di piccolo taglio e gestibili dal singolo proprietario” non sono esplicitati i dettagli di tali modifiche. Non è pertanto valutabile se, in assenza di Pianificazione attuativa, le norme tecniche del RU siano sufficienti a disciplinare adeguatamente i singoli progetti sotto il profilo della sostenibilità ambientale.
2. in merito alle variazioni consistenti nella “introduzione di nuovi PUC per la realizzazione di rammagliamenti viari e servizi pubblici”, non essendo esplicitati i nuovi interventi previsti, non è possibile valutare la significatività dei potenziali effetti ambientali.
3. in merito alle “variazioni di destinazioni d'uso concesse per immobili degradati da recuperare”, non sono indicati i siti da recuperare oggetto della Variante e le modifiche alle destinazioni d'uso previste.
4. non è noto se nel RU e nelle sue Norme tecniche siano richiamate le indagini preliminari finalizzate alla verifica dell'integrità ambientale del sito da presentare contestualmente al progetto dell'intervento di recupero o di riconversione, secondo quanto previsto all'art. 9 c.6 della LR 25/98.

Più in generale, pur prendendo atto che sono state fornite una matrice delle correlazioni per la stima della probabilità di impatto sulle diverse componenti ambientali delle azioni previste dalla Variante rispetto e una valutazione sintetica degli effetti attesi per ogni componente, effetti che risulterebbero positivi o non significativi, la scarsità di informazioni fornite non consente all'ARPAT di valutare se tali conclusioni siano condivisibili.

Con prot. 2016/00014120, l'AC inviava all'ARPAT una nota per fornire le integrazioni conoscitive richieste, specificando quanto segue.

“Si comprendono le motivazioni di codesta amministrazione nel considerare insufficienti le informazioni fornite con il documento di Avvio del procedimento e il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS. D'altra parte, all'epoca dell'Avvio del Procedimento, come spesso accade anche nel caso di varianti puntuali, l'Amministrazione aveva ben chiari gli obiettivi della Variante al RU, ma non poteva essere già in grado di fornire informazioni precise sulle tutte le parti del territorio che il perseguimento di tali obiettivi avrebbe interessato, anche perché non si erano ancora del tutto sviluppati i massicci processi partecipativi che hanno sostenuto e indirizzato la Variante. Ora che il lavoro è a buon punto, è possibile fornire le delucidazioni richieste.

In merito ai punti 1 e 2, si precisa innanzitutto che tutte le modifiche puntuali introdotte hanno la natura di Progetti Unitari Convenzionati (PUC), così come definiti dalla LR 65/2014, e che essi :

- riguardano unicamente il territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 244 della LR 65/2014,
- non intercettano vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004;
- riguardano per circa i due terzi (17 PUC) aree già interessate da nove tra Piani Attuativi e Interventi Convenzionati, mentre il restante terzo (ovvero i PUC 6, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26) si trova anch'esso nelle aree di completamento delle espansioni di Torrita di Siena site nella UTOE 5;

- nella rimodulazione in 17 PUC dei 9 - tra Piani Attuativi e Interventi Convenzionati - del RU, la Sul da edificare è stata ridotta del 28% (da 7.203 a 5.219 mq Sul);
- i restanti nuovi 10 PUC sviluppano un totale di 4.194 mq di Sul, ampiamente supportati dal dimensionamento del PS. Considerando la riduzione di cui al punto precedente (1.984 mq), la Sul aggiuntiva introdotta dalla Variante ammonta a 2.210 mq, a fonte dei quali la collettività entra in possesso dei terreni e delle risorse economiche necessarie a realizzare le seguenti opere pubbliche, aggiuntive rispetto a quelle già previste da precedente RU: 3 riconessioni viarie, 2 giardini pubblici attrezzati, un consistente ampliamento del giardino di una scuola e la sua sistemazione con nuovi campi sportivi, 2 parcheggi a raso, 1 Parcheggio in Struttura, 2 sistemazioni di strade (marciapiedi, illuminazione, ecc.).
- la realizzazione di tutti e 27 i nuovi PUC è esplicitamente subordinata al rispetto delle previsioni del PIT/paesaggio, ed in particolare l'applicazione le "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" in Allegato al PIT/P.

Quanto alla valutazione, in assenza di Pianificazione attuativa, della sufficienza delle norme tecniche del RU per disciplinare adeguatamente i singoli progetti unitari convenzionati (PUC) sotto il profilo della sostenibilità ambientale, di cui alla richiesta n. 1, si ritiene che possa essere considerata positiva, dal momento l'art. 164 – "Requisiti di qualità ambientale e paesaggistica dei PUC", introdotto nelle NTA variate, ripropone le stesse garanzie ambientali di base di cui godono i PA, integrandole con ulteriori verifiche ambientali quali l'obbligo di indicare, nella relazione illustrativa del PUC, gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi, verificando in particolare la sostenibilità degli interventi ai sensi del Titolo X delle NTA e la coerenza di essi con il PIT/paesaggio.

Si sottolineano poi gli effetti positivi a livello ambientale, sociale e paesaggistico dei nuovi PUC volti al perseguimento dell'obiettivo "A. Rimuovere gli ostacoli che non hanno consentito l'avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all'incremento dei servizi pubblici e in particolare alla ricomposizione della maglia viaria urbana". In particolare, ci si potrà attendere un forte impulso alla realizzazione di nuovi servizi pubblici, attualmente tanto utili quanto scarsamente fattibili, dal momento che nessuna delle operazioni urbane finalizzate alla realizzazione di tali servizi accenna a poter partire. Senza entrare nel dettaglio di tali difficoltà realizzative, che hanno la fortuna di essere in buona parte tecniche e non solo determinate dalla negativa congiuntura economica, si sottolinea come la concreta possibilità di realizzare tali operazioni, introdotta con la Variante, arricchirà il paesaggio e l'ambiente urbano di elementi di qualità, quali ad esempio molto verde pubblico effettivamente acquisito ma anche attrezzato, varie aree per orti sociali pubblici, nelle fasce coincidenti con i nuovi margini urbani, e soprattutto la rammagliatura di una rete viaria estremamente frammentata e inefficiente, che rende difficile anche la stessa fruizione pedonale delle espansioni urbane di Torrita.

Altri numerosi effetti positivi su tutti i fronti considerati saranno indotti dal perseguimento dell'obiettivo "B" della Variante, e si possono già intuire dalla formulazione dell'obiettivo stesso: "B. Introdurre nelle operazioni in Variante al RU gli indici di fabbricabilità territoriale e calibrarli attentamente in base al tessuto nel quale le nuove edificazioni o gli ampliamenti si inseriranno, ai fini di un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, con evidenti ricadute positive, altre che sul piano estetico, sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) e sulla sostenibilità economica della gestione dei servizi pubblici."

Per comprendere la portata di questo effetto positivo, valga considerare che l'attuale RU, nel definire le quantità edilizie da destinare ai diversi Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) in esso previsti, sembra prescindere dalla considerazione della densità edilizia risultante, che si presenta estremamente variabile, anche tra operazioni analoghe e site nello stesso tessuto urbano (per la maggior parte edificato con un indice di edificabilità fondiaria piuttosto alto, ovvero di 2,2 mc/mq). Di contro, appare rigoroso il conteggio delle premialità edilizie concesse a fronte della cessione di terreni per servizi pubblici e/o della realizzazione dei servizi stessi. Tuttavia, la perdita di contatto tra le quantità da edificare e la forma urbana, si è tradotta, oltre che nel rischio di un disarmonico inserimento delle nuove volumetrie nel tessuto esistente, in un disincentivo alla trasformazione, a causa degli indici troppo bassi rispetto al valore dei suoli e alla realizzazione di un minimo di economie di scala.

Inoltre, come già specificato nel documento di Avvio del procedimento che precede il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (par. 1.2), gli indici impliciti che si ricavano a ritroso da NTA così conformate sono, oltre che sempre differenti, generalmente troppo bassi anche rispetto agli attuali standard della città sostenibile, in termini di risparmio di suolo e di utilizzo ottimale di infrastrutture lineari e puntuali e spesso anche troppo bassi per garantire la convenienza economica ad intraprendere l'operazione. (...)

La Variante, pur non rinunciando ad alleggerire la densità urbana delle espansioni di Torrita, portandola, nelle nuove edificazioni di completamento, da 2,2 mc/mq dell'intorno a 1,5 mc/mq, ristabilisce un livello di compattezza dell'edificato che consente di risparmiare una grande quantità di suolo edificabile, a parità di mq di Sul realizzata, con indubbi effetti positivi anche sull'estetica della città e nella percezione dei suoi fronti stradali.

In merito al terzo quesito, ovvero l'identificazione dei siti da recuperare oggetto della Variante e delle modifiche alle destinazioni d'uso previste, si ricorda che tale strategia persegue l'obiettivo A.3 "Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi di valore storico-sociale (nonché il loro parziale utilizzo per servizi collettivi, come nella Ex vetreria), e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse". Gli incentivi riguardano, in particolare:

- il recupero, nonché parziale utilizzo per servizi collettivi, di contenitori dismessi di valore storico-sociale, come la ex Scuola Elementare di Via Roma (RE_2) e la Ex vetreria (T_PA_02), site immediatamente a nord-ovest del centro storico di Torrita, e l'edificio dell'ex macello, sulla SS Siena- Bettolle (RE_3);
- la sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui, quali il mobilificio Davitti (T_PA_03) o gli edifici industriali dismessi di Via grandi, in prossimità della la stazione ferroviaria (RE_1).

Le destinazioni d'uso aggiuntive concesse possono riguardare servizi sanitari-diagnostici privati (scuola di Via Roma ed ex mobilificio Davitti), ampliamento della superficie commerciale e introduzione di superfici per servizi pubblici nel recupero della ex vetreria, possibilità di destinazione commerciale, accanto al direzionale, che già caratterizza la destinazione d'uso dell'ex Macello così come gli edifici incongrui di Via Grandi.

Quanto al quarto ed ultimo quesito, gli estensori della Variante prendono atto che nella Scheda del Piano Attuativo T_PA_02 riferita alla ex vetreria in questione non sono richiamate le indagini preliminari finalizzate alla verifica dell'integrità ambientale del sito da presentare contestualmente al progetto dell'intervento di recupero o di riconversione, secondo quanto previsto dalla LR 25/98 "Norme in materia di Gestione dei Rifiuti". Si coglie pertanto l'occasione della presente Variante per inserire questo richiamo nella scheda del Piano Attuativo T_PA_02."

3) *AdB Arno*

Il parere dell'AdB Arno, prot. arrivo n.10601, si configura come un contributo istruttorio.

In esso si ricorda, innanzitutto, la vigenza del Piano di bacino per gli stralci ad oggi approvati con le relative Misure di salvaguardia (documenti consultabili sul sito www.adbarno.it) e che l'Amministrazione Comunale, come riconosciuto con Nota ns. prot. n. 4453/2012, ha già provveduto ad adeguare il complesso dei propri strumenti di pianificazione e gestione del territorio alle disposizioni contenute nello stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005).

Per quanto attiene alla disciplina relativa al rischio idraulico, si richiama il Piano stralcio per la Riduzione rischio idraulico e si segnala inoltre che in data 3 marzo 2016 è stato approvato dal Comitato Istituzionale Integrato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) con le relative misure di salvaguardia: sotto questo aspetto gli interventi previsti dovranno dunque risultare coerenti con gli obiettivi di gestione del rischio in conformità alla Disciplina di Piano.

Infine, l'AdB Arno ricorda che il quadro di riferimento definitivo dovrà essere precisato anche tenendo conto che le Regioni, ai sensi del PGR sopra richiamato, dovranno disciplinare le condizioni di gestione del rischio idraulico per quanto riguarda gli interventi di Progetto.

Trattando infine della tutela delle risorse idriche, l'AdB Arno segnala che nella medesima seduta di Comitato Istituzionale del 3 marzo us, è stato approvato il Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale consultabile sul sito www.appenninosettentrionale.it.

Il parere dell'Autorità Competente

In considerazione dell'apposito documento preliminare redatto, richiamati i pareri / contributi sopra riportati e tenuto conto delle relative controdeduzioni, l'Autorità Competente ha ritenuto che la presente Variante al Regolamento Urbanistico, non sia assoggettabile a VASI Contenuti della Variante.

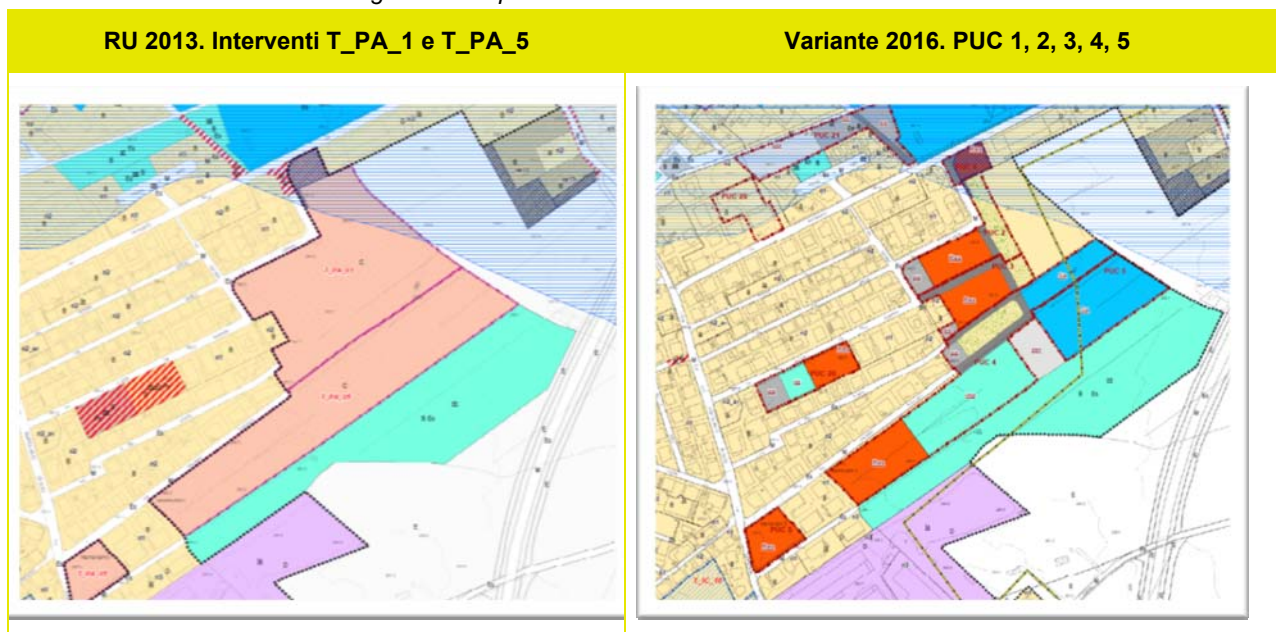
1.4 Modifica di interventi previsti dal RU

1.4.1 Rimodulazione di Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo (Obiettivo A)

Questa linea d'azione persegue l'Obiettivo A della Variante puntuale, ossia "A. Migliorare la fattibilità economica e organizzativa dei Piani Attuativi e Interventi Convenzionati previsti dal RU, rimodulandoli in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo, possibilmente gestibili da un solo proprietario, con vantaggi apprezzabili anche in termini di aderenza dell'offerta alla domanda di mercato" e soddisfa, almeno parzialmente, 9 dei 72 contributi pervenuti da parte della cittadinanza. In sostanza, si è trattato di rimodulare cinque piani attuativi (PA) e tre Interventi Convenzionati (IC) previsti dal RU in 16 Progetti Unitari Convenzionati (PUC), così come disciplinati dalla LR 65/2014, in modo tale da consentire che ciascuno di essi derivasse un beneficio pubblico immediatamente efficace.

Ad esempio, se l'obiettivo di un Piano Attuativo del RU era di concedere cubatura residenziale per ottenere in cambio la realizzazione di una strada di raccordo che chiudesse due maglie urbane rimaste aperte (ossia tre strade senza uscita), l'obiettivo della Variante era quello di consentire la realizzazione immediatamente efficace dell'ex Piano Attuativo, ancorchè graduale, confezionando gli interventi in modo che si potesse chiudere almeno una maglia per volta (ossia eliminando almeno due strade senza uscita connettendole tra loro). Esempi di questo genere di operazioni sono riportati nelle successive figg.1 e 2.

Fig. 1 – Esempio di rimodulazione di due PA in 5 PUC

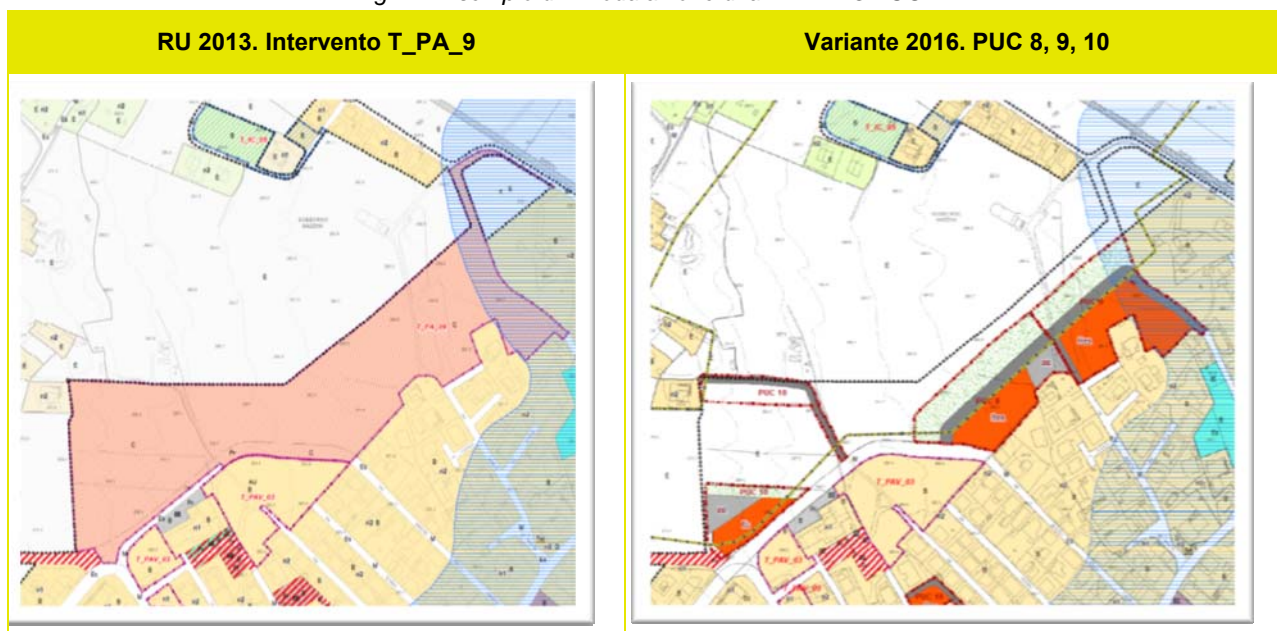


In particolare, nel primo caso (Fig. 1), valga sottolineare che uno dei proprietari ha richiesto una consistente diminuzione di cubatura, che ha portato a riconfermare solo 5.200 dei 7.200 circa mq di Sul complessivi originali; nel secondo caso, invece (Fig. 2), un proprietario – quello intercluso tra le due parti separate del PUC 10 - ha richiesto di essere stralciato del tutto, con una conseguente diminuzione della Sul complessiva di circa il 30% (da 7.460 mq circa a 5.070 circa.)

Procedendo nell'esame delle rimodulazioni operate dalla Variante elencate in Tab. 1, si evidenzia la importante riconnessione, affidata alla realizzazione della strada dei PUC 12 e 13, delle espansioni residenziali a nord di Torrita, lungo la Via Lauretana Nord, al quartiere di Via Mazzini, dove si concentrano i servizi urbani. Inoltre grazie a questi PUC la comunità torritese entrerà in possesso di

un'area, limitrofa alla chiesa della Madonna delle Fonti, per la realizzazione della sede della contrada anomia, nonché di circa 4.000 mq di Verde pubblico attrezzato e parcheggi per 800 mq circa.

Fig. 2 – Esempio di rimodulazione di un PA in 3 PUC



Tab. 1: Elenco dei 17 nuovi PUC, con evidenziazione degli interventi di origine

U T O E	codice interv. RU	codice interv. VAR.1 al RU	descrizione	SUL della Variante	SUL del RU
5	T_PA_01 e T_PA_05	PUC 1	Rammagliamento Via Carosi-Via Grosseto"	500	7.203
		PUC 2	Refenero Nord Lotto 1	1.237	
		PUC 3	Refenero Nord Lotto 2	1.268	
		PUC 4	Refenero Sud - Lotto 1 centrale	1.032	
		PUC 5	Refenero Sud -Lotto 2 estremità	1.183	
5	T_PA_09	PUC 8	Rammagliamento Via Francia - Via Molise	1.580	7.046
		PUC 9	Rammagliamento Via Francia - Via Arno	2.729	
		PUC 10	Connessione via 2 giugno-via lago Trasimeno lotto 2	762	
5	T_PA_10	PUC 12	"Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord_parte 1"	881	3.087
5	T_PA_11	PUC 13	Rammagliamento Via Francia-Via Lauretana Nord_parte 2 e riqualificazione zona Madonna delle fonti	1.138	650
5	T_IC_02	PUC 14	"Completamento residenziale via Paganini nord"	521	600
		PUC 15	Rammagliamento Via Paganini - passeggiata Garibaldi	682	
		PUC 16	Parcheggio pubblico a Porta Pago e servizi ristoro privati	200	
5	T_IC_11	PUC 17	Attrezzatura del Verde pubblico di Via pieroni - parte nord	357	300
		PUC 18	Attrezzatura del Verde pubblico di Via pieroni - parte sud	308	
2	esistente	PUC 7a	PUC 7 Completamento Via aldo Moro: cambio d'uso da industriale a commerciale (recupero) e rimodulazione T_IC_7	(1500)	750
	T_IC_07	PUC 7b		1.267	
5	rinuncia a cubatura nella utoe 5 (T_IC_03 e ne5)			- 600	
TOTALI				14.276	19.636

Infine, l'operazione consentirà la sostituzione edilizia dei volumi edilizi degradati (circa 750 mq Sul) presenti lungo via lago Trasimeno, con la possibilità di eliminare anche la strettoia da questi causata sulla stessa Via, riportandola ad una sezione regolare.

La rimodulazione dell'intervento T_IC_02 nei tre PUC 14, 15 e 16 consentirà inoltre di sbloccare una situazione di stallo che non consente la realizzazione del parcheggio pubblico scoperto terrazzato previsto presso Porta a Pago, a servizio del centro storico. La possibilità di edificazione dei volumi residenziali nei due lotti di completamento avverrà a fronte della cessione della prosecuzione di Via Paganini e del finanziamento dell'operazione di realizzazione del parcheggio pubblico stesso. La cessione del terreno necessario sarà invece compensata dalla concessione di circa 200 mq di Sul commerciale per la realizzazione di un locale bar/ristorante presso il parcheggio, e che risulterà con esso integrato. Entrambe le realizzazioni, inoltre, dovranno armonizzarsi al massimo con l'oliveto esistente, conservando la maggior parte degli alberi e curando al meglio l'inserimento ambientale.

Il T_IC 11 è stato sdoppiato in due interventi (PUC 17 e 18) rinunciando ad un'area di verde pubblico ormai fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, a tutto vantaggio del finanziamento dell'attrezzatura di una grande area di verde pubblico che sarà reperita grazie al PUC 22, sempre in Via Pieroni.

L'ultimo intervento – la rimodulazione del T_IC_07 nel PUC 7 - si trova nelle espansioni produttive della UTOE 2 Alberello-Molinaccio ed è finalizzato alla effettiva acquisizione delle superfici necessarie per eliminare una strada a fondo cieco – Via Aldo Moro - riconnettendola a una trasversale a sua volta anticipo e parte di un disegno più ampio di deviazione del traffico pesante da Via Basilicata, che sarà oggetto del prossimo Piano Operativo.

1.4.2 *Assecondare la rinuncia a cubatura concessa dal RU (Obiettivo B)*

Questa linea d'azione della Variante persegue l'Obiettivo B. "Assecondare le richieste di rinuncia alle potenzialità edificatorie dei propri terreni, in modo da alleviare una impropria pressione fiscale sui proprietari" si tratta di quattro richieste su 72 contributi pervenuti, che hanno portato:

- alla ridestinazione agricola di due aree precedentemente edificabili (T_IC_03 e ne5), per un risparmio totale di circa 600 mq di Sul residenziale, tutte nella UTOE 5;
- all'annullamento del T_PA_10 e riclassifica come Z.O. D dei capannoni esistenti, mentre il piccolo lembo ancora ineditato a sud del T_PA_10 è stato ora ricompreso in PUC 12; in termini di Sul, questa rinuncia induce un "risparmio", sul dimensionamento del PS, di circa 1500 mq di residenziale, di 350 mq di direzionale (Td), e di 350 mq di commerciale (Tc);
- alla rimodulazione del T_PA_09, con una riduzione di 1975 mq di Sul;

1.4.3 *Modifiche limitate delle schede progetto del primo RU (Obiettivo C)*

La terza linea d'azione della Variante persegue, insieme alla linea di cui al par. 2.2.3, l'obiettivo C. "Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi, anche di valore storico-sociale e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse".

In particolare, si è trattato di apportare alcune integrazioni alle destinazioni d'uso previste nelle Schede progetto di due Piani di Recupero previsti dal RU, entrambi localizzati nella UTOE 5, a ridosso del centro storico di Torrita:

- il T_PA_02, inerente la ex vetreria;
- il T_PA_03, inerente l'ex mobilificio Davitti.

Gli obiettivi del RU, riguardo al recupero della ex vetreria, erano quelli di:

1. Riquilibrare e valorizzare un'area strategica per il centro storico e per tutta la città
2. Recupero e riuso di un manufatto di valore storico-testimoniale
3. Creazione di un polo di servizi alla persona, commerciale e direzionale
4. Potenziamento della ricettività alberghiera per la valorizzazione del centro storico.

Le destinazioni ammissibili per l'edificio recuperato pertanto erano: direzionale per 600 mq di Sul, commerciale per 1000 mq. Ad essi si aggiungevano 2500 mq attività turistico ricettive (50 posti letto).

Stanti le difficoltà nel reperire operatori interessati a questo genere di intervento, la Variante al RU eleva a 2500 mq la quota di attività commerciale di media grandezza prevista nei volumi recuperati. In contropartita, la proprietà si impegna a cedere al Comune la superficie rimanente, all'interno degli edifici esistenti recuperati, per servizi pubblici.

L'intervento T_PA_03 del RU perseguiva invece i seguenti obiettivi:

1. Recupero urbanistico e riqualificazione di un ambito strategico per la valorizzazione del centro storico (ex mobilificio Davitti);
2. Valorizzazione paesaggistica di un ambito oggi degradato.

Per favorire il recupero dell'area il RU prevedeva due diverse ipotesi progettuali alternative.

Una prima ipotesi, che verteva sulla ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso edilizio mediante la demolizione e ricostruzione di una di una superficie complessiva massima di 1500 mq di Sul, con destinazioni ammissibili quella residenziale (max 23 alloggi) ed eventualmente, per il solo piano terreno, commerciale-direzionale nella misura massima del 30%.

Una seconda ipotesi che prevedeva la ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso edilizio mediante la demolizione e ricostruzione della superficie esistente con destinazione turistico ricettiva (50 posti letto).

Tuttavia, la varietà delle destinazioni offerte non è stata sufficiente a rendere l'operazione di recupero appetibile sul mercato. Pertanto, con la presente Variante vengono accolte due richieste in merito a questa Scheda progetto, fatte pervenire dalla la proprietà stessa:

1. la prima richiede di consentire, tra le destinazioni ammesse, anche quella per servizi socio-sanitari privati, non influente sul dimensionamento del PS in quanto i servizi privati sono stati assimilati dal RU originale a quelli pubblici;
2. la seconda chiede di elevare il parametro dell'altezza massima prevista da 8 a 12 mt, per tener conto del notevole salto di quota esistente tra Via Traversa Valdichiana Ovest, dal lato del centro storico, e la via Piè agli orti, dal lato opposto della proprietà, verso valle.

1.5 Interventi introdotti dalla Variante

1.5.1 Nuovi PUC per evitare espropri già previsti dal RU (Obiettivo D)

Questa Linea d'azione, insieme alla successiva, persegue l'obiettivo "D. Velocizzare la realizzazione di specifici rammagliamenti viari e servizi pubblici particolarmente urgenti riducendo al minimo gli espropri e reperendo le risorse per il relativo finanziamento". In particolare essa prevede la sostituzione di tre espropri previsti dal RU con altrettanti PUC, finalizzati rispettivamente (Tab.3 e Fig. 3):

PUC 19: a rammagliare Via Po e Via Calabria, attualmente strada senza uscita;

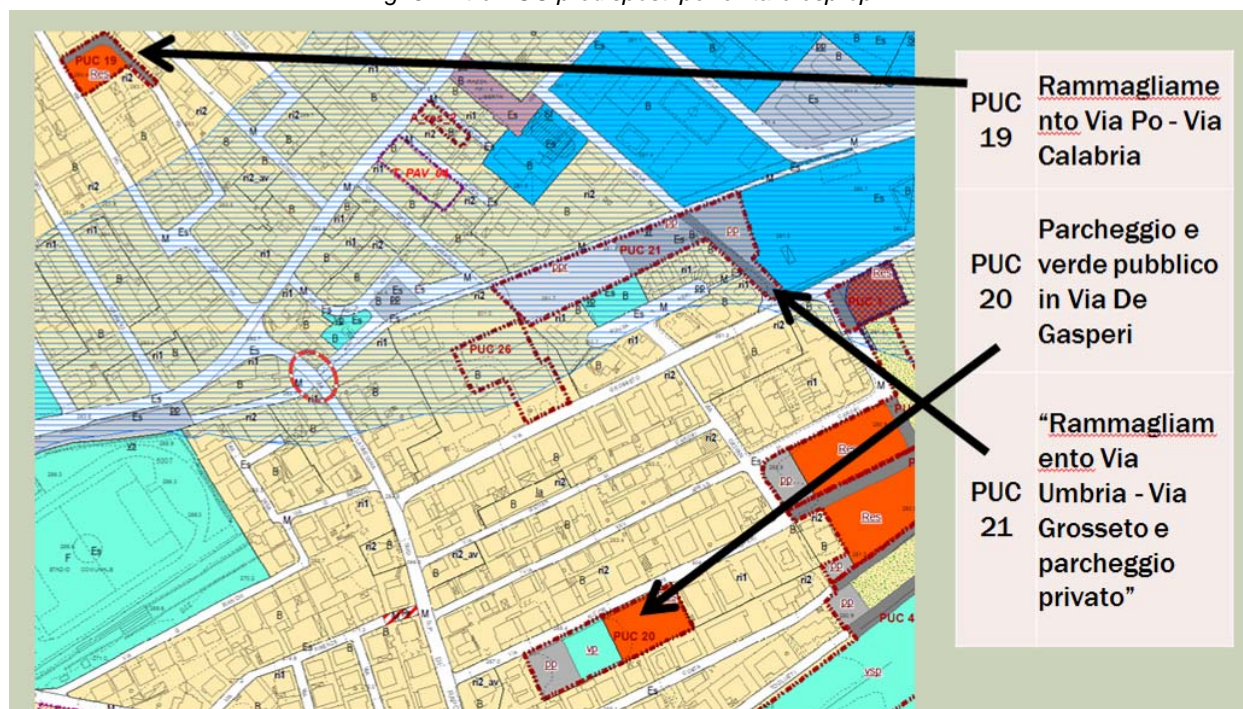
PUC 20: ad acquisire e realizzare l'area di verde pubblico e il parcheggio di Via De Gasperi, per un totale di circa 1800 mq di superficie e senza oneri per l'AC (il RU prevedeva l'esproprio di un'area di superficie doppia, ma lasciando in carico all'AC sia le spese di esproprio, sia della relativa attrezzatura come verde e parcheggio pubblico).

PUC 21: a rammagliare Via Umbria e Via Grosseto e a realizzare un grande parcheggio pubblico (circa 2300 mq), a fronte della concessione al proprietario della realizzazione di un parcheggio privato / area sosta camper.

Tab. 3 - Nuovi PUC e per evitare espropri già previsti dal RU

UTOE	codice interv. VAR.1 al RU	descrizione	SUL della Variante
5	PUC 19	Rammagliamento Via Po - Via Calabria	380
5	PUC 20	Parcheggio e verde pubblico in Via De Gasperi	829
5	PUC 21	Rammagliamento Via Umbria e Via Grosseto e parcheggio privato di 2282 mq	(2282)
		TOTALE	1.209

Fig. 3 – I tre PUC predisposti per evitare espropri



1.5.2 Nuovi PUC finalizzati ad acquisizione di aree per servizi pubblici / finanziamento della relativa realizzazione e interventi infrastrutturali (Obiettivo D)

Questa Linea d'azione, insieme alla precedente, persegue l'obiettivo "D. Velocizzare la realizzazione di specifici rammagliamenti viari e servizi pubblici particolarmente urgenti riducendo al minimo gli espropri e reperendo le risorse per il relativo finanziamento". Essa prevede infatti sette nuovi PUC finalizzati ad accogliere quelle richieste dei cittadini che consentiranno in parte (PUC 22 e 23) di acquisire nuovi importanti servizi pubblici, e per la restante parte di finanziare la effettiva realizzazione dei servizi previsti dalla Variante.

In particolare il PUC 22 affronta il complicato nodo del rammagliamento di Via Bologna e Via Pieroni, a sud est del centro storico di Torrita, prevedendo un nuovo intervento residenziale che consentirà oltre che di realizzare il raccordo stradale in questione, l'acquisizione di verde pubblico attrezzato per 3200 mq e parcheggi per 334 mq. Si noti inoltre che all'attrezzatura di tali servizi concorrono anche i proventi dei PUC 17 e 18, siti poco più a sud su via Pieroni, e già accennati al par. 2.2.1.

Tab. 4 - I nuovi PUC previsti dalla Variante per completare la realizzazione dei servizi pubblici ritenuti necessari

UTO	codice interv. VAR.1 al RU	descrizione	SUL della Variante
5	PUC 22	Rammagliamento Via Pieroni-Via Bologna.	892
5	PUC 23	Ampliamento del giardino della scuola	331
5	PUC 24	Completamento Via Lucca- Via di Rapolano	342
5	PUC 11	Completamento in via lago di como	338
5	PUC 25	Completamento Via Valletalle	150
5	PUC 6	Residenza di alto standard a Via Allende	629
5	PUC 26	Ampliamento commerciale via grosseto e messa in sicurezza idraulica	(150)
		TOTALE NUOVE SUL	2.681

Il PUC 23 invece, accogliendo la richiesta della proprietà, anche se solo in parte, ottiene in cambio di 331 mq di nuova Sul residenziale, una vasta area (1150 mq circa) da destinarsi all'ampliamento della Scuola elementare, onde consentire la realizzazione di impianti sportivi all'aperto ed, eventualmente

nuovi locali per il trasferimento due classi dislocate altrove. L'intervento sarà realizzato, oltre che con i proventi del PUC 23 stesso, anche con i proventi del PUC 24 e del PUC 6.

Quest'ultimo PUC, in cambio della realizzazione di due villette a completamento di una zona residenziale pregiata, a bassa densità (0,24 mq/mq Sul fondiaria), consentirà inoltre la sistemazione dell'ultimo tratto di Via Allende, compresa la illuminazione pubblica e una rotatoria per inversione di marcia finale.

Sempre al miglioramento della attrezzatura della strade concorre il PUC 11, che in cambio dello stesso tipo di residenza consentirà, oltre alla realizzazione di un parcheggio in una zona urbana che ne è priva, la costruzione di marciapiedi in un lungo tratto della Strada statale 715 Siena-Bettolle, ormai parte della città.

Un ulteriore completamento edilizio in Via Valletalle, nei pressi dei giardini a sud-ovest del centro di Torrita, contribuirà al finanziamento del vicino Parcheggio pubblico di Porta a Pago (PUC 16).

Infine, il PUC 26 consente di venire incontro alla richiesta di un negoziante di articoli elettronici nelle espansioni di Torrita, che necessitava di ulteriore spazio espositivo, e concede i 150 mq aggiuntivi richiesti ottenendo in cambio opere di messa in sicurezza idraulica utili a sé stesso e all'intero quartiere.

1.5.3 Cambi destinazione d'uso finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e/o all'incremento dei servizi collettivi (Obiettivo C)

La sesta linea d'azione della Variante persegue, insieme alla terza linea, di cui al par. 2.1.3, l'obiettivo C. "Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi, anche di valore storico-sociale e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse". In particolare, la sesta linea prevede:

1. tre interventi finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e/o all'incremento dei servizi collettivi (RE 1, RE 2, e RE 3):
2. una modifica all'art. 98 – "Sub sistema insediativo produttivo" - delle NTA, che consente il cambio dalla destinazione Industriale – artigianale (Ia) a Turistico ricettiva (Tr) per gli edifici a destinazione la aventi il fronte e gli accessi prospicienti la via Traversa Val di Chiana Est (SP 327), entro i 750 mq di Sul del dimensionamento residuo del PS e nel rispetto delle Linee guida di inserimento paesaggistico appositamente predisposte dall'Amministrazione Comunale.
3. un cambio di destinazione da Ia a Tc (commerciale) richiesto nella zona Industriale di Via Mori, inserita nel PUC 7, e dalla quale ci si aspetta il rammagliamento di Via Moro e Via La Malfa, già illustrato al par. 2.1.1.

Fig. 4 - Le scuole dismesse di Via Roma – intervento R2



I tre interventi di recupero sono inquadrabili nelle previsioni senza scadenza del RU (gestione esistente), e riguardano:

- RE 1 - Recupero edifici incongrui Via Grandi -
All'angolo tra Via Grandi e Via Mazzini, nei pressi della stazione ferroviaria, si trovano alcuni edifici fatiscenti, a un piano, con destinazione Industriale artigianale (Ia) e che costituiscono un grave detrattore ai fini del decoro urbano. Al fine di migliorare l'appetibilità e la convenienza di una operazione di recupero urbano dell'area, la Variante, nel confermare per essi la possibilità di un intervento diretto di sostituzione edilizia (se), estende le possibilità di cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti (Ia), oltre che in direzionale privato (Td), anche alla destinazione residenziale e commerciale al dettaglio o a diverse combinazioni di tali destinazioni.
- RE 2 – Recupero scuole via Roma;
Si tratta di un edificio scolastico dismesso di fine 800 e di un certo pregio (v. Fig. 3), sito a ridosso del centro storico di Torrita, che l'AC intende utilizzare in parte per la realizzazione di servizi socio-sanitari e assistenziali (ss), con relativo parcheggio pubblico interrato, con accesso diretto da Via Traversa Val di Chiana Ovest.
- RE 3 - Recupero ex Macello.
Nell'area RE 3, si trova un macello pubblico dismesso di notevole pregio (v. Fig. 5), ma in condizioni di progressivo degrado. Pertanto, l'AC intende migliorare l'appetibilità e la convenienza di una operazione di recupero urbano dell'area estendendo le possibilità di cambio di destinazione d'uso (Ia) dei volumi esistenti, oltre che al direzionale privato (Td), anche alla destinazione commerciale (Tc).

Fig. 5 – Ex Macello – intervento R3



1.5.4 Interventi infrastrutturali

L'AC ritiene opportuno evidenziare, già con questa Variante, la programmazione di alcuni interventi infrastrutturali, normati al Titolo XVII, capo II delle NTA variate. In particolare si tratta:

1. di un nuovo parcheggio privato sulla Traversa Valdichiana est, nei pressi di Podere Molinaccio (UTOE 2, RUvar1_Tav. 05, simbolo "ppr");
2. del Prolungamento via Modena, ossia della cessione volontaria al comune, di una parte di strada privata, che sarà consegnata già asfaltata (UTOE5, Tav. RUvar1_03, campitura grigio scuro, corrispondente a "viabilità pubblica da realizzare");
3. di uno svincolo destinato a mettere in comunicazione la Via Lauretana Sud con l'esistente Parcheggio delle Arti, in Via della Costituzione (UTOE5, Tav. RUvar1_01, simbolo astratto apposito).

1.6 Criteri progettuali trasversali per i PUC introdotti dalla Variante

1.6.1 Reintroduzione degli indici di fabbricabilità fondiaria, per un maggior controllo della forma urbana (obiettivo E)

Per l'esposizione di questo obiettivo si rimanda al par. 1.1.1. della presente relazione.

1.6.2 Modifica dei criteri per la compensazione urbanistica (obiettivo F)

I criteri di per la perequazione e compensazione urbanistica adottati dalla presente Variante n. 1 al RU tengono conto, così come il RU originale, della necessità di stabilire un rapporto preciso tra le premialità edificatorie concesse ai privati e l'offerta di benefici pubblici, quali le aree da cedere, oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto, e/o la realizzazione diretta di opere pubbliche.

In aggiunta a questo tipo di criteri, la Variante n.1 intende anche equilibrare maggiormente il trattamento dei cittadini da parte del piano adottando i seguenti ulteriori criteri, validi sia per gli interventi variati che per quelli introdotti *ex novo* dalla Variante n.1 al RU:

1. Recuperare il rapporto delle scelte di progettazione urbana con le specifiche forme della città consolidata, con le sue tipologie edilizie le sue densità caratteristiche. Nella fattispecie, in considerazione del fatto che la gran parte della città di Torrita, (eccetto il centro storico) è stata realizzata con un indice fondiario di 2,2 mc/mq, si considera opportuno tenersi, in linea di massima, intorno al aun indice di 1,5 mc/mq.
2. Stabilire un rapporto fisso tra il tipo di destinazione d'uso della Sul concessa e la quantità di terreno da cedere, come quelli riportati nel successivo prospetto.

Tab.1 - STANDARD PER COMPENSAZIONE :
mq di Superficie per attrezzature e servizi pubblici (Sap) da cedersi / mq Sul

Uso residenziale (RES)	Uso commerciale (Tc)	Uso Tc in zona centro storico	Uso produttivo (Ia)	Recupero edilizio	Parcheggio privato a pagamento
6 mq	15 mq	25	2,5 mq	3 mq	1 mq

3. Stabilire regole per la monetizzazione della Sap non ceduta, qualora essa non sia disponibile (del tutto o in parte) o qualora la sua acquisizione (totale o parziale) non sia interessante per l'AC. I valori unitari per tale monetizzazione saranno differenziati tenendo presente sia i valori di mercato delle diverse aree, sia la desiderabilità della trasformazione in termini di risparmio di suolo (ad esempio un'area centrale varrà più di un'area periferica, ma meno di un'area agricola ancora inclusa nel territorio urbanizzato, il cui utilizzo si ritiene meno preferibile, ancorché lecito).

Tab.2 - STANDARD DI MONETIZZAZIONE (SM): euro/mq di

Territorio urbanizzato			Territorio non urbanizzato
Zona Omogenea E (agricolo)	aree semicentrali	aree periferiche di completamento, non agricole (Z.O. diversa da E)	da Z.O. E (agricolo) a zona produttiva (Ia, Tc, Td)
35	25	10	60

Gli standard per le premialità edificatorie, siano esse concesse a fronte di cessione di aree e/o della relativa monetizzazione, saranno validi ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione ma non del costo di costruzione.

4. Vincolare gli introiti derivanti alle casse pubbliche dalla monetizzazione delle aree da cedere alla realizzazione di un'opera pubblica precisa (a Torrita principalmente raccordi stradali mancanti). Di norma il comune realizzerà in proprio le opere cui sono destinate le acquisizioni operate, utilizzando sia i terreni ceduti sia le monetizzazioni, fissando dei costi parametrici variabili anche in funzione dell'estensione dell'intervento. Tuttavia è sempre possibile che le opere vengano realizzate a scapito delle monetizzazioni stesse dal promotore dell'intervento edilizio, secondo le

regole di pubblicità e concorrenza fissate dal codice degli appalti e della normativa regionale⁴.

Applicando questi criteri per la definizione degli Standard Compensativi, sembra potersi garantire:

- la riduzione al minimo indispensabile delle procedure di esproprio, i cui tempi già lunghi tendono a dilatarsi nel tempo a causa di contenziosi;
- la perequazione tra tutti i proprietari interessati da Piani Attuativi o Progetti Unitari di Intervento (*perequazione orizzontale allargata*, ossia estesa non solo a tutti i proprietari interessati da un solo PUC, ma a tutti i proprietari interessati da PUC).
- l'interesse alla realizzazione delle trasformazioni anche per chi non costruisce, dato dalla realizzazione di opere spesso indispensabili, specie nel campo della distribuzione viaria, o di grande utilità sociale, come nuovi impianti sportivi (*perequazione verticale*).

Saranno inoltre conservati i diritti già acquisiti dai privati tramite il primo RU, anche perché non ancora scaduto. Pertanto, negli interventi già previsti dal RU e sottoposti a Variante, si conservano quantomeno le precedenti Sul (inclusa la premialità già concessa) e destinazioni d'uso, eccetto nei casi in cui risulti necessario modificarla (ad es.: previsioni residenziali al di fuori del territorio urbanizzato) o qualora sia stato esplicitamente richiesto, per motivi condivisibili dall'AC e consentiti dalle normative sovraordinate, in fase di consultazione dei cittadini.

Sotto il profilo giurisprudenziale, sembra garantita la coerenza dei nuovi Standard Compensativi:

- con le regole perequative stabilite dallo stesso RU, all'Art. 68 – “La perequazione urbanistica”⁵
- con la LR 65/2014, laddove
 - (art. 121) stabilisce i contenuti dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC) da prevedersi nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, interessate da previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento⁶.
 - (art. 191, co.2) stabilisce che le determinazioni comunali in materia di oneri di urbanizzazione da parte del comune “danno conto in modo esplicito dell'incidenza dei singoli fattori e non possono determinare variazioni superiori al 90 per cento dei valori medi definiti in base alla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 184, comma 5”.
 - (art. 191. co. 8) prevede che “I comuni, contestualmente alla disciplina di cui all'articolo 98 o con apposito atto, definiscono mediante specifiche tabelle l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione:
 - a. alle destinazioni di zona previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
 - b. alle destinazioni d'uso regolamentate che comportano aumento dei carichi urbanistici;

⁴ L'argomento è trattato dalla LR 65/2014 all'Art. 191 co.11. “A scomputo totale o parziale del contributo, ai fini del rilascio del permesso di costruire o ai fini della presentazione della SCIA, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del comune”.

⁵ Che si riporta per intero: “1. Il presente Regolamento Urbanistico individua la perequazione urbanistica quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione all'interno dei progetti guida.
2. Il RU stabilisce criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascuna area ricadente all'interno dei Progetti Guida in ragione delle classi omogenee dei suoli e fissando regole ulteriori regole perequative per la presenza di fabbricati incongrui o meno, ai fini della riqualificazione ambientale, e del riconoscimento di eventuali indici aggiuntivi come premialità, ai fini della realizzazione della città pubblica.”

⁶ In particolare si sottolinea il co.3.: “La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del d.lgs. 163/2006; c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.”

- c. alle previsioni di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.
- (art. 101) definisce la cornice entro la quale deve collocarsi la Compensazione urbanistica⁷

1.6.3 *I criteri progettuali adottati per elevare la qualità sociale, ambientale e la sicurezza degli insediamenti (Obiettivo G)*

Dalla attuazione della Variante n.1 possono senz'altro attendersi effetti sociali ed ambientali positivi, in particolare in relazione ai seguenti aspetti.

Innanzitutto, la realizzazione dei tanti servizi pubblici previsti, attualmente tanto utili quanto scarsamente fattibili, deriverà certamente un **miglioramento della qualità del paesaggio urbano**, che si arricchirà di elementi di qualità, quali ad esempio molto verde pubblico effettivamente acquisito ma anche attrezzato, varie aree per orti sociali pubblici nelle fasce coincidenti con i nuovi margini urbani, e soprattutto la rammagliatura di una rete viaria estremamente frammentata e inefficiente, che rende difficile anche la stessa fruizione pedonale delle espansioni urbane di Torrita. Inoltre, un altro effetto decisamente positivo è atteso, sia sul paesaggio urbano ma anche sui beni storico-architettonici, dall'incentivazione offerta, rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse al recupero con parziale utilizzo per servizi collettivi, di contenitori dismessi di valore storico-sociale, come la ex Scuola Elementare di Via Roma e la Ex vetreria, site immediatamente a nord-ovest del centro storico di Torrita, e l'edificio dell'ex macello, sulla SS Siena- Bettolle, nonché alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui, quali il mobilificio Davitti o gli edifici industriali dismessi di Via grandi, dietro la stazione ferroviaria.

In secondo luogo, dall'introduzione, nelle operazioni in Variante al RU di indici di fabbricabilità territoriale e calibrati in base al tessuto nel quale le nuove edificazioni o gli ampliamenti si inseriranno, ci si attendono ricadute positive, oltre che sul piano estetico del maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) e sulla sostenibilità economica della gestione dei servizi pubblici (grazie alla minore incidenza pro-capite del relativo costo nella città densa).

Inoltre, la sostenibilità ambientale dei singoli progetti unitari convenzionati (PUC) si ritiene sufficientemente garantita, dal momento l'art. 164 – “Requisiti di qualità ambientale e paesaggistica dei PUC”, introdotto nelle NTA variate, ripropone le stesse garanzie ambientali di base di cui godono i PA, integrandole con ulteriori verifiche ambientali quali l'obbligo di indicare, nella relazione illustrativa del PUC, gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi, verificando in particolare la sostenibilità degli interventi ai sensi del Titolo X delle NTA e la coerenza di essi con il PIT/paesaggio.

Infine, su suggerimento dell'ARPAT (cfr. par. 1.3), la Scheda del Piano Attuativo T_PA_02 riferita alla ex vetreria richiama ora la necessità di indagini preliminari finalizzate alla verifica dell'integrità ambientale del sito da presentare contestualmente al progetto dell'intervento di recupero o di riconversione, secondo quanto previsto dalla LR 25/98 “Norme in materia di Gestione dei Rifiuti”.

Infine, gli interventi proposti in Variante al RU saranno tutti verificati sotto il profilo della fattibilità geologica, idraulica e sismica, con le più recenti normative intervenute dal 2013, stabilendo per essi le eventuali prescrizioni del caso.

1.7 **Rettifica errori materiali e adeguamento delle classificazioni del territorio allo stato di fatto e/o alle esigenze produttive (obiettivo H)**

1.7.1 *Rettifica di errori materiali*

La rettifica di errori materiali ha riguardato innanzitutto errori rilevati da parte dell'Ufficio Tecnico del comune già all'indomani dell'approvazione del RU, che non sono mai stati veicolati nel testo delle NTA

⁷ Che si riporta per intero: “1. La compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del piano operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico.

2. Le facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica ai sensi del comma 1, compresi i crediti edilizi, sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato di cui all'articolo 95, comma 3, lettere a) e c). Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale di cui all'articolo 95, comma 9.

attraverso un provvedimento idoneo. Si coglie pertanto l'occasione offerta dalla presente Variante per apportarli.

Essi riguardano, in particolare:

- un refuso nelle tabelline del dimensionamento del RU per la UTOE 5 (36.000 anziché 4.000);
- l'inversione della denominazione "Classe 1" e "Classe 2" all'Art. 69 – "Le classi dei suoli";
- l'inserimento di una previsione per 8 posti auto nell'intervento ne9 (art.80)
- correzioni alle Schede dell'allegato 1, per recuperare refusi vari (T_PA_10 invece di 09 nel titolo a pag. 37, idem da T_PA11 a 10 a pag. 42, inserimento della scheda T_PA_11 mancante, comunque sostituita dalla Variante, alcune correzioni nei parametri della Scheda MF_PA_01, e nel dimensionamento della Scheda T_IC_01);
- la correzione di una incongruenza linguistica nell'ultimo periodo dell'art. 99.

In secondo luogo, si è proceduto ad apportare le correzioni a refusi ed errate rappresentazioni segnalate dai cittadini, e in particolare:

- la modifica perimetro del T_PA_04, che erroneamente comprendeva un edificio già realizzato, e l'aggiunta, per esso, della destinazione d'uso Industriale Artigianale ("Ia") accanto a quelle commerciale (Tc) e direzionale (Td), in quanto il Piano di recupero, ormai concluso, le prevedeva dall'inizio.

1.7.2 Adeguamento classificazione a stato di fatto e/o esigenze produttive

Altri 4 cittadini hanno richiesto di adeguare la classificazione di Zona Omogenea dei loro capannoni esistenti alla situazione di fatto di Z.O. D (industriale-artigianale) e subsistema insediativo di tipo "produttivo".

Tali variazioni sono segnalate con apposita grafia nelle Tavv. RUvar1, e hanno riguardato principalmente le UTOE a prevalenza produttiva. In particolare, nella UTOE 2 – Torrita industriale Alberello – Molinaccio, le variazioni hanno riguardato:

- un regolare deposito di materiali edili in area agricola (Z.O. E) intenzionato a realizzare una attività di messa in riserva e riutilizzo di inerti da demolizione;
- un capannone, ex rimessa macchine agricole in Z.O. E, recentemente rimodernato con destinazione produttiva;
- un capannone regolarmente realizzato, ma classificato come Z.O. B (completamento residenziale).

Nella UTOE 6 - Guardavalle, si è accolta la richiesta di rettificare il perimetro del subsistema produttivo per consentire ad una delle maggiori aziende operanti sul territorio di potersi espandere.

C'è stata, sempre nell'UTOE 6, anche una richiesta in senso opposto, ossia quella di riconnettere due abitazioni ricomprese nel subsistema produttivo al limitrofo subsistema ad impianto singolare, riclassificandole da Z.O. D/E a B.

Infine, l'AC. Ha segnalato l'opportunità di sostituire la previsione di esproprio per realizzare un parcheggio pubblico all'angolo tra Via Salvo d'Acquisto e la Traversa Valdichiana ovest in quanto nell'area si sta già realizzando la sede per la contrada porta al Sole (classificata ora in "altre aree per strutture di uso pubblico e collettivo" o servizi di interesse generale).

1.8 Modifiche limitate delle NTA, non incidenti su dimensionamento (Obiettivo H)

La Variante puntuale n.1 è stata anche l'occasione, per l'AC, di apportare alcune piccole modifiche alle NTA generali, con l'intenzione di "sbloccare situazioni di impasse normativo che inibiscono o danneggiano le attività economiche di imprese e cittadini senza produrre particolari vantaggi per la collettività", formulazione che è poi divenuta l'obiettivo H della Variante.

Fermo restando che le modifiche precise sono identificabili nella Versione delle NTA della Variante "con modifiche evidenziate", si riassumono nel seguito le variazioni, articolo per articolo, e le relative motivazioni:

Art. 75 - "Ristrutturazione edilizia". Il co. 1 di questo articolo è stato modificato anche per coerenza con il perseguimento dell'obiettivo E della Variante – "Assicurare un maggior controllo sulla densità

e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile) – che si è esplicitato nelle linee d'azione descritte ai par. 2.1.1, 2.2.2. e 2.3.1, grazie anche alla reintroduzione dell'indice di Edificabilità fondiaria (EF) nel dimensionamento delle singole operazioni.

In tale prospettiva, anche l'art. 75, nelle parti in cui prevede incrementi di Sul indipendenti dalla cubatura già realizzata, è stato modificato consentendo gli eventuali ampliamenti solo fino al raggiungimento dell'indice EF che si ritiene corretto per la parte di città dove l'intervento avrà luogo (generalmente 0,5 mq Sul per mq Sf).

Art. 75 - "Ristrutturazione edilizia". Nello stesso art. 75 è stato introdotto un comma (1 ter) che consente, in territorio non urbanizzato, e su edifici non classificati per valore storico-architettonico, di realizzare:

- addizioni funzionali fino ad un massimo di 15 mq complessivi di Superficie utile (Su);
- porticati addossati all'edificio principale, con profondità massima pari a 4 ml e superficie massima pari al 50% della superficie coperta dell'edificio principale, fino a un limite massimo di 40 mq.

Entrambe le tipologie di intervento dovranno ottenere l'approvazione della commissione comunale per il paesaggio, sulla base di un progetto redatto alle scale idonee e finalizzato ad assicurarne il migliore inserimento architettonico e paesaggistico possibile, con riferimento all'articolazione volumetrica, ai materiali utilizzati, strutturali e non, e alle finiture prescelte. Tale progetto dovrà essere corredato da fotomontaggi utili al controllo dell'effetto finale da tutti principali punti di vista.

Art. 78 - "Addizioni volumetriche". In coerenza alle modifiche di cui all'art. 75, co.1, si è consentita la possibilità di ampliamento fino al raggiungimento di un indice edilizio prestabilito per la zona, in alternativa alla modalità già esistente (20% volume esistente).

Art. 95 – "Sub sistema insediativo ad assetto consolidato" Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari non residenziali (piccoli uffici) in unità residenziali è consentita purché le unità immobiliari risultanti abbiano superficie utile (Su) non inferiore a mq. 40, anziché i 50 precedenti;

Art. 98 – "Sub sistema insediativo produttivo". Al co.2 sono state introdotte alcune precisazioni rispetto alle caratteristiche della destinazione d'uso Industriale-artigianale (Ia). Essa innanzitutto comprende spazi per la vendita dei prodotti dell'attività, non superiori al 20% della Sul, e, per i volumi di nuova edificazione, un alloggio per il proprietario e/o guardiano, con le seguenti caratteristiche:

- collocazione nei piani superiori al piano terreno dell'edificio produttivo;
- tipologia edilizia assimilabile a tipologie residenziali,
- Sul massima di 120 mq;
- mancanza, in un raggio di almeno 100 mt, di attività produttive incompatibili con la residenza, per esalazioni di gas, produzione di polveri, emissioni sonore, vibrazioni, ecc.
- in caso di richiesta di utilizzo di una parte dei locali con destinazione la esistenti per uso abitativo, sarà necessario l'esplicito consenso dell'AC, in base alla redazione di un apposito studio di compatibilità ambientale a cura e spese del richiedente. Il consenso così ottenuto non implica modifica della destinazione d'uso, che rimane la sia per la parte adibita a residenza, sia per quella eventualmente adibita a spazio espositivo dei propri prodotti;

Art. 98 – "Sub sistema insediativo produttivo". Al co.3 viene aggiunta la ricettività turistica alberghiera fino ad un massimo di 15 posti letto tra le attività consentite negli edifici e a destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia), aventi il fronte e gli accessi prospicienti la via Traversa Val di Chiana Est (SP 327), oltre alla destinazione d'uso commerciale e/o direzionale o per ricettività a condizione che gli interventi siano volti a riqualificare il fronte edilizio e a completare ed arricchire le dotazioni pubbliche, (verde, parcheggi, marciapiedi, illuminazione pubblica ed altro), secondo le Linee guida per il recupero e la riqualificazione delle aree produttive esistenti e di progetto nel comune di Torrita di Siena (SI) apposite.

Art. 98 – "Sub sistema insediativo produttivo". Al co.6, invece, si introducono regole per la realizzazione di "aree per la messa in riserva e riutilizzo di inerti da demolizione", richieste da alcuni contribuiti, nei seguenti termini: "Nelle aree di pertinenza di edifici appartenenti al subsistema insediativo produttivo di proprietà di ditte attive nel settore dell'edilizia o del recupero di materie prime e seconde, ed esterni al territorio urbanizzato, è possibile la realizzazione di "aree per la messa in riserva e riutilizzo di inerti da demolizione" previa apposita richiesta all'amministrazione comunale. Alla domanda dovrà essere allegata una relazione caratterizzata dai seguenti contenuti, in relazione all'intervento proposto:

- descrizione dell'attività che si intende svolgere, incluse le sue caratteristiche dimensionali (movimentazione inerti prevista, spazi richiesti, ecc.);
- relazione sullo stato dei luoghi, inquadramento territoriale e catastale;
- verifica di coerenza con la normativa sovraordinata, in particolare il TU ambiente (d.lgs. 152/2006) PIT/paesaggio, PTC della provincia di Siena;
- studio di impatto sulle seguenti componenti ambientali: suolo e sottosuolo, idrografia, idrogeologia, vegetazione e fauna, salute umana e sicurezza (rumori, polveri, flusso veicolare indotto) visibilità, rifiuti prodotti, ivi compresi gli impatti positivi dati dalla riduzione del consumo di risorse, ecc.);
- opere di mitigazione degli impatti, in particolare quelle miranti a ristabilire l'invarianza idraulica post opera
- attività di ripristino e dismissione,
- eventuali monitoraggi da prevedersi su particolari componenti ambientali.

Art. 100 "Depositi all'aperto". Si amplia il novero delle UTOE dove sono consentite le occupazioni di suolo per deposito di merci, materiali o mezzi d'opera per l'attività d'impresa, esclusa la vendita, senza trasformazione permanente del suolo, come specificato nel resto dell'articolo, ricomprendendo anche l'UTOE n. 5 – Torrita centro urbano, ma limitatamente alle aree agricole (Zona Omogenea E) ricadenti nel "Subsistema insediativo ad assetto lineare di frangia". e nel Subsistema ad impianto singolare e l'UTOE n. 6 – Guardavalle, oltre a quelle già ricomprese ossia la UTOE n. 2 - Torrita industriale Alberello-Molinaccio e UTOE n. 4 – Confino-Pantanelli.

Art. 111 - "Aree a verde privato, interventi pertinenziali, piscine, pavimentazioni esterne e recinzioni in ambito urbano". Al co.4 si porta da 14 a 25 la superficie massima consentita per la realizzazione, in ambito urbano, di piccole strutture completamente aperte in metallo o legno, quali gazebo o pergolati senza copertura, purché non riducano le superfici minime permeabili.

Art. 128 - "Interventi sugli edifici" (rurali). Si inseriscono le attività di ristorazione o ricettività turistica (entro i limiti dei residui del dimensionamento del PS e compatibilmente con le previsioni della LR 65/2014) tra le attività consentite in ex annessi agricoli con caratteristiche non compatibili con i caratteri del territorio rurale o in edifici a destinazione artigianale e industriale sottoposti a interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.

Art. 143- "Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA". Si introduce una ulteriore categoria dimensionale delle superfici minime necessarie di colture (dal vigneto specializzato al bosco) in modo da poter realizzare anche su piccoli appezzamenti coltivati un annesso per attività agricole amatoriali con superficie massima di 15 mq.

2 UN PRIMO BILANCIO SINTETICO DELLE IMPLICAZIONI DELLA VARIANTE

2.1 Più di sei ettari di servizi pubblici attrezzati, a fronte di una diminuzione della SUL complessiva del 7,5%

Sommando le variazioni della Sul indotte dalle modifiche al RU illustrate ai precedenti pragrafi, si può concludere che (vedi Tab. 1):

- la rimodulazione dei PA e IC in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo, associata alle eliminazione di alcune cubature espresse da alcuni proprietari con espliciti contributi al RU, produce una diminuzione complessiva delle Sul previste dal Ru di 5.360 mq Sul, pari al 27,3% del totale previsto dagli interventi del RU prima di essere modificati;
- Questa diminuzione compensa ampiamente gli interventi della Variante introdotti allo scopo di evitare espropri già previsti dal RU (+1.209 mq Sul) e per l'acquisizione di aree per servizi pubblici / finanziamento della relativa realizzazione (+ 2.681 mq). Come mostra la tabella, infatti, nel bilancio complessivo la Variante prevede sempre minori SUL di nuova edificazione, rispetto al RU, precisamente 1.469 mq di Sul in meno, pari a circa il 7,5% dei valori del totale previsto dagli otto interventi del RU prima di essere sottoposti a modifica.

Tab. 1 - Un primo bilancio: la riduzione delle Sul del RU da parte della Variante

LINEE D'AZIONE DELLA VARIANTE	SUL della Variante	Sul del RU	saldo RU-Var	riduzione percentuale %
1.1. Rimodulazione PA e IC in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo	14.276	19.636	5.360	27,3%
2.1 - Nuovi PUC per evitare espropri già previsti dal RU	1.209	0		
2.2 - Nuovi PUC finalizzati ad acquisizione aree per servizi pubblici / finanziamento della relativa realizzazione	2.681	0		
SALDO	18.167	19.636	1.469	7,5%

A fronte di questa riduzione di SUL, l'AC dovrebbe ragionevolmente entrare in possesso di circa 61.000 mq di servizi pubblici, così distribuiti:

- il 23% (13.440 mq) per nuove sedi stradali (rammagliameti viari);
- il 23% (13.380 mq) per parcheggi pubblici, il 20% per orti sociali;
- il 20% (11.928 mq) per orti sociali, anche validi ai fini del trattamento paesaggistico dei margini urbani;
- il 20% (11.503 mq) per servizi collettivi (in gran parte ascrivibili ad un grande impianto sportivo per il rugby);
- il 14% (8.181 mq), infine, per verde pubblico attrezzato.

Per la realizzazione concreta di tutti questi servizi, l'AC avrà a disposizione circa 1.350.000 euro, derivanti dai meccanismi di compensazione edilizia previsti dal RU.

2.2 Il rapporto della variante con il nuovo limite del territorio urbanizzato

Un secondo aspetto riguarda il rapporto delle modifiche introdotte in termini di rimodulazione di PA esistenti con il nuovo perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), disegnato ai sensi della LR 65/2014 (cfr. par. 6.2). Ovviamente, tale perimetro non era stato tenuto in alcuna considerazione nella redazione del RU, che invece utilizzava come discrimine il perimetro dei centri abitati.

Sovrapposto al RU, tale perimetro del TU risulta attraversare tre Piani Attuativi destinati ad essere rimodulati dalla variante, che ne restano pertanto in parte esterni.

Di conseguenza, una volta sottoposti a variante, per essi sono divenute vigenti le disposizioni della nuova LR 65/2014, quali l'impedimento a realizzare nuova cubatura residenziale all'esterno del perimetro del TU, e l'obbligo di sottoporre nuove previsioni a differente destinazione d'uso al giudizio della conferenza di co-pianificazione ex art. 25.

La logica seguita, allora, è stata quella di mantenersi il più possibile all'interno del territorio urbanizzato, derogando solo nei casi in cui i servizi pubblici previsti non fossero diversamente localizzabili o laddove non fossero altrimenti rispettati i diritti edificatori già riconosciuti sul territorio ora risultante non urbanizzato, in quanto diritti ancora validi, fino alla scadenza del RU.

In particolare si è trattato:

1. dei Piani Attuativi T_PA_01 e T_PA_05, rimodulati dalla variante nei PUC 1, 2, 3, 4, 5 (vedi fig. 1 in par. 2.1.1). In questa rimodulazione, grazie anche al notevole risparmio di suolo impegnato dall'edificazione realizzata, i primi tre PUC sono stati riportati tutti all'interno del nuovo perimetro del TU. Per i PUC n. 4 e 5 ciò non è stato possibile per i servizi sportivi previsti, in quanto la localizzazione del nuovo campo da rugby, che intersecherà il perimetro del TU, non può essere compressa all'interno di questo.
2. del Piano Attuativo T_PA_09 (vedi fig. 2 in par. 2.1.1), che si trovava per più di metà all'esterno del perimetro del TU. Anche in questo caso, sebbene con più difficoltà del caso precedente, le Sul residenziali già assentite sono state localizzate internamente al perimetro del TU, lasciando all'esterno alcuni dei servizi pubblici previsti, quali la importante nuova strada di raccordo, che bordeggia il perimetro, e i nuovi orti sociali, che bordeggiavano a loro volta la nuova strada. Più difficile è stato **conservare i diritti edificatori dei proprietari esterni al perimetro del TU**, anche perché la rinuncia di uno di essi aveva anche compromesso la continuità fisica dei relativi terreni. Si è optato dunque per scomporre il PUC 10 in due aree, concentrando in quella limitrofa al territorio urbanizzato, sebbene esterna ad esso, le Sul – commerciali e non più residenziali – necessarie ad acquisire al patrimonio pubblico la strada che commette via 2 giugno a via Lago Trasimeno, che consentirà di connettere direttamente le porpaggini settentrionali di Torrita alla zona dei servizi, evitando ai residenti lunghe deviazioni.

Sebbene la rimodulazione dei Piani Attuativi sopra menzionati abbia ridotto drasticamente il territorio non urbanizzato impegnato (precisamente del 33%, pari a 33.400 mq St circa), la presenza di diritti edificatori pregressi e la necessità di realizzare i servizi previsti (campo da rugby e strada di connessione) non altrimenti localizzabili ha reso necessario continuare a impegnare una minima parte del territorio non urbanizzato già impegnato, e dunque richiedere lo svolgimento della conferenza di copianificazione a supporto della quale si redige la presente relazione.

In particolare, si è scelto, in accordo con gli uffici regionali preposti, di scomporre la Variante n.1 al RU – ai soli fini procedurali - in due sezioni:

- A. una – la presente - che riguarda i soli interventi tutti interni al perimetro del Territorio Urbanizzato, o la parte dei PUC 4, 5, 8, 9 e 10 che ricade all'interno, oggetto di una prima adozione in Consiglio Comunale;
- B. una che riguarda la parte dei PUC 4, 5, 8, 9 e 10 che ricade all'interno, con l'aggiunta di un nuovo Piano Attuativo, il PA1 "Ampliamento area produttiva in Via delle Case" (UTOE 2), maturato nel frattempo e mirante a soddisfare sia nuove esigenze produttive, sia esigenze di collegamento interquartiere per i mezzi pesanti. Tale sezione B sarà oggetto di una seconda adozione del Consiglio Comunale, potendo essa avvenire solo in seguito alla espressione del parere positivo da parte della conferenza di co-pianificazione.

Per evidenziare anche graficamente gli interventi interessati dalla sezione B della Variante puntuale n.1 al RU, nelle tavole della variante interessate (in realtà la sola Tav. RUvar1_01), è stata introdotta una campitura con la seguente voce di legenda: "Parte della rimodulazione in diversi PUC del precedente PA ora ricadente all'esterno del territorio urbanizzato ed escluso dall'adozione in quanto subordinato al parere favorevole della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 LR 65/2014 (non ancora espresso)"; pertanto tale parte è da intendersi come non compresa tra gli oggetti della presente Variante n.1 - Sezione A.

2.3 L'incidenza della Variante sul dimensionamento del PS e del RU

Le modifiche previste dalla Variante avverranno tutte all'interno delle quantità di Superficie utile lorda (Sul) stabilita per ciascuna UTOE dal PS e dal RU, rendendo non necessarie, in questo senso, modifiche del PS stesso. Il dimensionamento complessivo della Variante risulta infatti appena superiore rispetto a quello del RU, (circa 1.200 mq di Sul, come mostra la successiva tab. 1) per effetto di molte compensazioni interne tra Sul eliminate e aggiunte.

Tab. 1 – Il dimensionamento della Variante

FUNZIONE	Mq Sul previsti dal PS	Mq Sul residui dal RU	Variazione impegno di Sul della Variante rispetto al RU	SALDO per UTOE	Nuovi valori del dimension. del RU
UTOE 1 - Piana della Bonifica Capannone					
Residenziale (AV)	1.500	-			
Produttiva (ne)	70.000	38.500			
Direzionale (re)	1.500	-			
Commerciale di vicinato e media struttura (ne)	1.500	-			
Turistico ricettiva (ne)	1.500	-			
Turistico ricettiva (re)	1.250	1.250			
Saldo				0	
UTOE 2 – Alberello Molinaccio					
Residenziale (AV)	1.000	-			
Produttiva (ne)	5.000	3.300	+530		4.000
Produttiva (AV)	5.000	5.000			
Direzionale (re)	2.500	2.500			
Commerciale di vicinato e media struttura (re)	5.000	5.000	+1.500		
Turistico ricettiva (re)	750	750			
saldo				+2.125	
UTOE 3- Piana Agricola					
Residenziale (AV)	1.200	-			
Produttiva	-	-			
Direzionale	-	-			
Commerciale di vicinato e media struttura	-	-			
Turistico ricettiva (re)	1.500	1.500			
saldo				0	
UTOE 4 - Confino Pantanelli					
Residenziale (ne)		1.000			
Residenziale (AV)	2.500	1.000			
Produttiva (AV)	2.500	2.500			
Direzionale	-	-			
Commerciale media struttura	-	-			
Turistico ricettiva	-	-			
Saldo				0	
UTOE 5- Torrita centro urbano					
Residenziale (ne)	36.000	25.369	-1.341		
Residenziale (AV)	2.000	1.000			
Produttiva (AV)	1.600	1.600			
Direzionale (ne)	2.500	300	-1.000		
Direzionale (re)	2.000	1.278			
Commerciale di vicinato e media struttura (ne)	4.000	300	-88		
Commerciale di vicinato e media struttura (re)	5.000	1.844	+1.500		3.500
Turistico ricettiva (re)	2.500	2.500			
Turistico ricettiva (ne)	5.000	2.500			
saldo				-929	
UTOE 6 - Guardavalle					
Residenziale (ne)	1.000	-			
Residenziale (AV)	2.500	50			
Produttiva (AV)*	2.700	2.700			
Direzionale	-				
Commerciale di vicinato e media struttura	-				
Turistico ricettiva	-				

FUNZIONE	Mq Sul previsti dal PS	Mq Sul residui dal RU	Variazione impegno di Sul della Variante rispetto al RU	SALDO per UTOE	Nuovi valori del dimension. del RU
saldo				0	
UTOE 7 - Pendici del Rigucciaio e del Doccia					
Residenziale		-			
Produttiva		-			
Direzionale					
Commerciale di somministrazione	300	300			
Turistico ricettiva	2.500	2.500			
saldo				0	
UTOE 8 - Le colline di Ciliano e Oppiano					
Residenziale	-	-			
Produttiva	-	-			
Direzionale	-	-			
Commerciale di somministrazione	500	500			
Turistico ricettiva (re)	2.500	2.500			
saldo				0	
UTOE 9 - Montefollonico					
Residenziale (ne)	4.000	1.365			
Residenziale (AV)	1.000	150			
Produttiva	1.500	1.500	-300		
Direzionale	200	-			
Commerciale vicinato (ne)	200				
Commerciale vicinato (re)	500	500			
Turistico ricettiva (re)	4.500	1.500			
Turistico ricettiva (ne)	3.500	2.500	+300		
saldo				0	
UTOE 10 - Renellone Grilloni					
Residenziale	-	-			
Produttiva	-	-	-500		
Direzionale	-	-			
Commerciale di somministrazione	300	300	+200		
Turistico ricettiva (re)	2.500	2.500	+300		
saldo				0	
SALDO TOTALE	195.000	117.856	1.196		

In particolare, risulta ridotta (di circa 930 mq) la Sul nella UTOE 5, prettamente residenziale, mentre risulta incrementata la Sul (2.125 mq) nella UTOE 2 - Torrita industriale Alberello Molinaccio, sebbene si tratti per la grande maggioranza (1.500 mq) di superfici di recupero.

Nelle ultime due UTOE, infine, il saldo si presenta nullo, ma sottintende compensazioni volumetriche da cambi di destinazione d'uso da attività produttive a commerciali e turistiche, sempre nei limiti del dimensionamento del PS.

A fronte di questa situazione variegata, la Variante n. 1 al RU ha scelto di aumentare le quote previste dal RU, attingendo a quelle residue del PS, solo per quelle UTOE e destinazioni d'uso per le quali può ragionevolmente attendersi il rischio che esse vengano esaurite per via della Variante, ossia la destinazione produttiva nella UTOE 2 (Alberello -Molinaccio) e la destinazione commerciale nella UTOE 5- Torrita centro urbano.

Nei tanti casi in cui la Variante ha ridotto le Sul, caratterizzate in tabella dal segno meno, si è scelto, per praticità, di mantenere invariato il dimensionamento precedente, rimandando al nuovo PO il ricalcolo degli impieghi di Sul ancora attuali.

3 PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

3.1 L'adeguamento al PIT/paesaggio

3.1.1 Contenuti dell'adeguamento al PIT/p

La Variante è sottoposta a una specifica verifica ai sensi dell'art. 31 LR 65/14 "Adeguamento e conformazione al piano paesaggistico", a cura della conferenza dei servizi detta *Conferenza Paesaggistica*, convocata dalla Regione ed a cui partecipano gli organi ministeriali competenti, la provincia ed il comune.

Le modalità di adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica (RU e PO) al PIT sono trattate al Capo VII "Disposizioni generali" della disciplina del PIT/paesaggio, e in particolare all'art. 20 "Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio", il cui co.4 recita: "**le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica sono adeguate per le parti del territorio interessate**, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21".

Il co. 3, prevede che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/paesaggio (20.5.2015) adeguino i propri contenuti "assicurando il **rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso**, e la **coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria**".

Pertanto, le Variazioni apportate al RU saranno verificate sotto il profilo di tali specifiche forme di rispetto delle prescrizioni e di coerenza con le direttive.

Le **prescrizioni** costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente. Esse consistono di due fattispecie:

- a. le prescrizioni generali contenute nella disciplina di Piano e in particolare:
 - al suo art. 28, co.8, (prescrizioni da osservarsi nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale circa gli insediamenti produttivi);
 - nell'Allegato 1a – "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio"
 - all'Allegato 1b – "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" (successivo 3.1.3);
- b. le **prescrizioni d'uso** contenute nell'elaborato 3B – "Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico", che costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali.

Le **direttive** si riferiscono a due fattispecie:

- a. le direttive presenti nella disciplina generale,
- b. le *direttive correlate agli obiettivi di qualità d'ambito* (Scheda 17, Cap.6) e quelle contenute nella *disciplina dei beni paesaggistici* (elaborato PIT/P 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT), che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;

Nei successivi quattro sotto paragrafi saranno trattate le quattro serie di prescrizioni e direttive sopra evidenziate, esprimendo un commento, per ciascuno degli elementi in cui si articolano, circa la coerenza con le linee d'azione previste dalla Variante (commenti in azzurro).

Quanto alle previsioni del RU non sottoposte a variante, resta inteso che, ai sensi dell'art.18 "Efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti" della disciplina del PIT/paesaggioaesaggio" e dell'art. 19 "Efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica", a far data dalla pubblicazione sul BURT della relativa delibera di approvazione:

- a. le prescrizioni, le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, oltre che negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- b. le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.
- c. gli interventi da realizzarsi nelle aree e sui beni di cui all'articolo 134 del Codice sono consentiti solo se conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici del PIT/paesaggio.

Si osservi come il punto c) tratti della cosiddetta "vestizione dei vincoli" gravanti sui beni paesaggistici (ossia dell'attribuzione di specifici contenuti, in positivo, diversi per ogni bene vincolato) svolta in collaborazione con tutte le Soprintendenze interessate, e che si è tradotta nella codifica di regole da rispettarsi per i beni assoggettati a procedimenti di autorizzazione paesaggistica che chiamano in causa le competenze statali.

3.1.2 *Prescrizioni generali contenute nella della disciplina del PIT/paesaggio*

Le prescrizioni generali contenute nel Documento del PIT/paesaggio denominato "Disciplina di Piano", riguardano esclusivamente gli insediamenti produttivi. Esse sono riportate nel seguito:

- a. la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- b. sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- c. sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;
- d. in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
- e. devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Riguardo alle aree produttive, la Variante si limita a rimodulare un intervento già previsto dal RU nella UTOE 2 - Area industriale Alberello Monlinaccio (PUC 7); né d'altra parte una variante puntuale sarebbe la sede per impostare azioni in grado di perseguire le prescrizioni generali sopra riportate. Tuttavia, nel suo piccolo, la Variante offre un certo contributo al perseguimento della prescrizione di cui al punto d) soprariportato, in quanto il PUC accennato è finalizzato anche al rammagliamento della rete viaria della maggiore zona produttiva del comune, con indubbi miglioramenti sul piano del riordino della viabilità.

Inoltre, sono esplicito oggetto di convenzione del PUC, per questi due interventi, modalità per il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT/paesaggio, art. 28, co.8 compatibilmente con l'agibilità concessa da un Progetto Unitario Convenzionato.

3.1.3 *Prescrizioni specifiche del PIT/paesaggio riguardanti gli impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse e gli impianti eolici*

Le prescrizioni di cui all'Allegato 1a al PIT/paesaggio, intitolato "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" riguardano:

- i limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo;
- limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo;
- prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso.

Le prescrizioni di cui all'Allegato 1b al PIT/paesaggio, intitolato "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" riguardano invece:

- i limiti localizzativi e le potenze installate per impianti eolici;
- prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio degli impianti eolici e delle opere connesse allo stesso.

Nessuna delle modifiche proposte dalla Variante riguarda questo genere di interventi o questa materia.

3.1.4 *Coerenza con le prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici (Allegati 8B e 3B)*

Le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici sono contenute nei seguenti allegati al PIT/paesaggio:

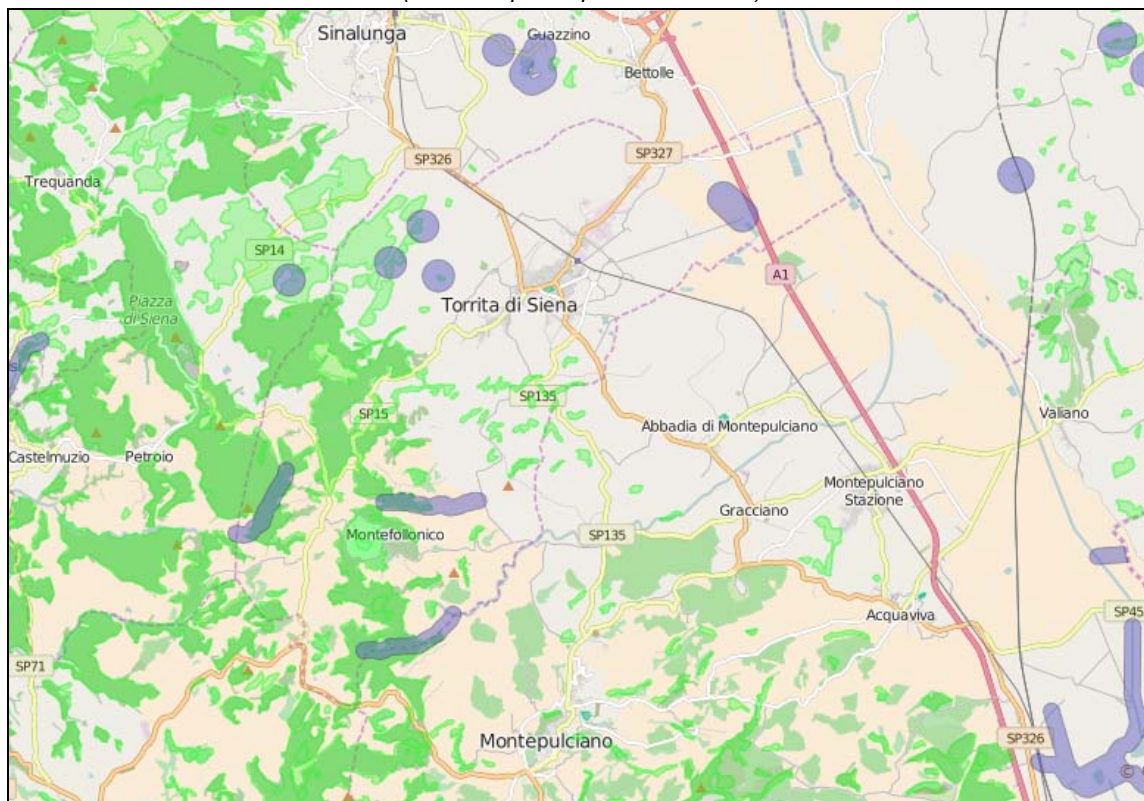
- a. Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:
 1. le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 2. le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e 5 Disciplina del Piano rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;
- b. Allegato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT;

Il territorio del comune di Torrita di Siena è interessato dai seguenti vincoli sui beni culturali e paesaggistici ai sensi del Codice del paesaggio:

1. un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in giallo in Fig.1);
2. Una Zona tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici (Codice del bene: ARCHEO501, Identificativo del bene: 90520350501), con provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 o del D.Lgs. 490/1999 (Titolo I), in località Pantani - Le gore, denominato "resti archeologici relativi ad un insediamento di periodo romano". Tale vincolo coincide

3. da diversi vincoli ex art. 142 D.Lgs. 42/04 c. 1 lett. c) "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi," (in viola in Fig.1);
4. da vincoli ex art. 142 D.Lgs. 42/04 c. 1 lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento.

Fig. 2 – I vincoli paesaggistici del territorio comunale (art. 142)
(Fonte: <http://sitap.beniculturali.it/>)



Nessuna delle modifiche previste dalla Variante n.1 al RU interessa i territori vincolati, pertanto la Variante stessa si considera conforme al PIT/paesaggio, sotto questo aspetto.

3.1.5 *Le direttive della Scheda d'ambito paesaggistico n. 15 "Piana di Arezzo e Valdichiana" – Disciplina d'uso.*

Nel seguito si riportano gli obiettivi di qualità e la disciplina d'uso del PIT/paesaggio, per quanto di interesse per il territorio di Torrita, elaborati nella Scheda d'ambito mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti che costituiscono il patrimonio territoriale: sistema insediativo storico, supporto idro-geomorfologico, supporto ecologico e territorio agroforestale.

Per ogni direttiva si esprime un commento circa la coerenza con le linee d'azione previste dalla Variante.

Obiettivo 1

Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

Direttive correlate

- 1.1 Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

non interessa gli interventi in Variante

- 1.2 Evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Diretrici di connettività" (individuare nella carta della "Rete degli Ecosistemi") con particolare riferimento alle residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna;

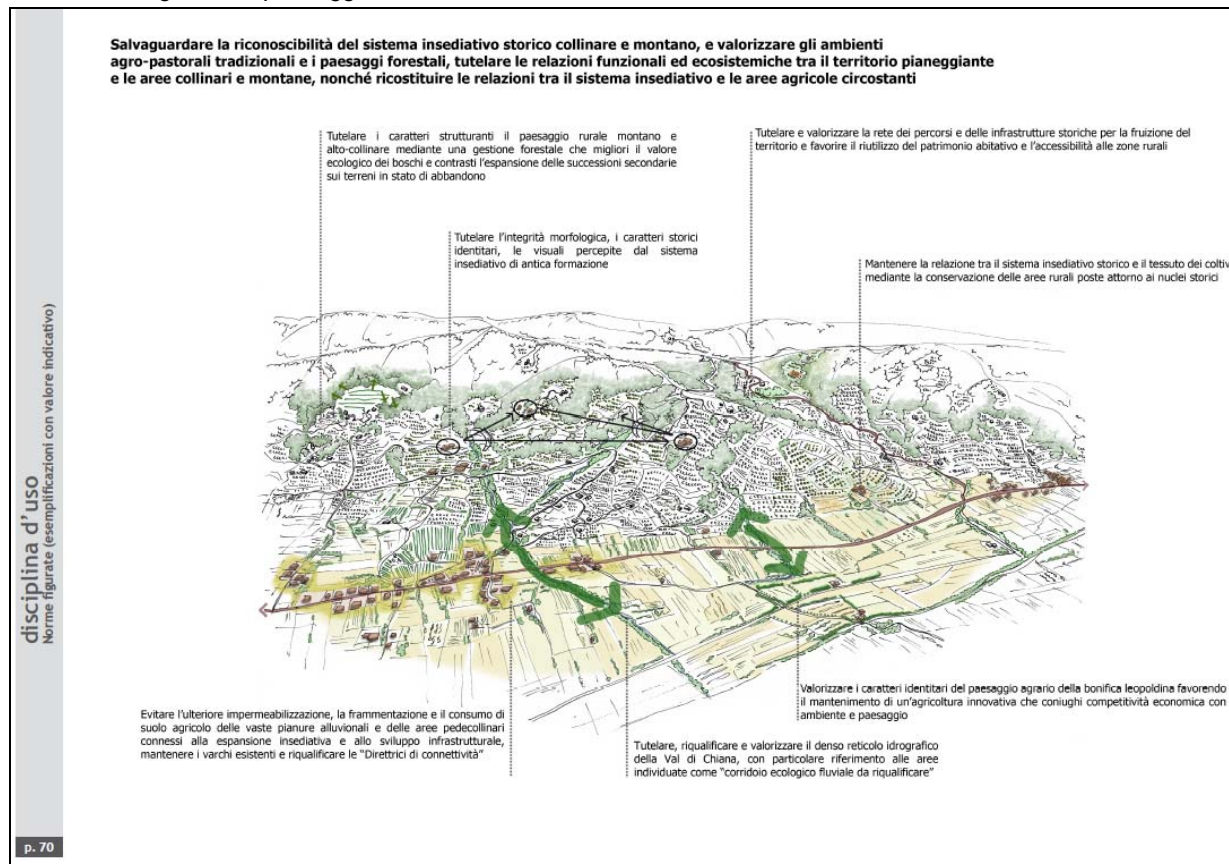
I principali interventi oggetto di verifica perseguono questa direttiva, dal momento che:

- *la rimodulazione in diversi PUC dei tre maggiori Piani Attuativi previsti dal RU consente un notevole risparmio di suolo, e precisamente: un risparmio di 10.500 mq sulla Superficie territoriale (St) degli ex T_PA_01-05 (pari al 21% della relativa ST), e un risparmio di circa 23.000 mq sulla St dell'ex T_PA_09 (pari al 45% della sua ST), tutti in territorio non urbanizzato;*
- *nelle NTA che regolano tutti gli interventi della variante è stato introdotto uno specifico comma che contempla, tra gli oggetti della convenzione che regolerà l'attuazione di PUC e PA, la compatibilità con le indicazioni circostanziate fornite dal PIT/paesaggio, in particolare quelle sul trattamento dei margini urbani (Allegato n.2 al PIT "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea"), nonché il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT/p, art. 28, co.8 compatibilmente con l'agibilità concessa agli strumenti attuativi in esame.*

- 1.3 Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

la direttiva è perseguita in pieno dalla Variante, che introduce, nei PUC che interessano i margini urbani, una fascia di orti sociali pubblici anche con il compito di mediare il passaggio dalla trama urbana alla trama agraria in armonia con le indicazioni l'Allegato 2 al PIT

Fig. 2 - PIT/paesaggio – Schede d'Ambito - dell'Ambito 17 "Piana di Arezzo e val di Chiana"



- 1.4 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

la direttiva è perseguita in modo consistente dalla Variante, dal momento che ha per oggetto principale il rimodellamento delle cubature previste dal RU in funzione di indici di edificabilità fondiaria più armonici con la città esistente.

Inoltre, per ciascuno dei PUC previsti, sarà oggetto della convenzione del comune, tra le altre cose, anche le modalità di applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT.

L'abaco delle invarianti censisce, nei territori interessati dalla variante, 4 di questi tessuti urbanizzati, che si riportano nel seguito, con i relativi obiettivi, e corredati da note sul relativo perseguimento da parte della Variante.

- **TR2 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto.**

Obiettivi specifici

1. Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici
2. Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
3. Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
4. Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

Questo tessuto interessa la maggior parte dei PUC previsti dalla Variante (PUC, in particolare quasi tutti quelli già previsti dal precedente RU e sottoposti a modifica, spesso con consistente riduzione di superficie territoriale impegnata, con evidente risparmio di suolo. Dalla loro rimodulazione deriverà, oltre alla ricomposizione della rete viaria, un aumento molto consistente di servizi pubblici realmente attrezzati, incluse fasce di orti sociali lungo i margini degli insediamenti.

Pertanto i quattro obiettivi specifici per il TR2 di cui all'abaco delle invarianti si ritengono perseguiti al meglio, per una variante puntuale.

- **TR6 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA. Tessuto a tipologie miste**

Obiettivi specifici

1. Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo. Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
2. Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
3. Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
4. Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
5. Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)

6. Favorire la deimpermeabilizzazione della superficie asfaltata
7. Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
8. Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)

Questo tessuto interessa tre PUC (12, 13 e 23), siti a nord-est di Torrita, in una zona di cerniera tra servizi pubblici e privati di viale Mazzini, e i tessuti misti residenziali e produttive lungo Via Lago Trasimeno, nonché alcuni edifici di valore da recuperare ed edifici dismessi da sostituire (interventi di recupero R1, R2, R3, ed altri).

Pur nella loro ridotta dimensione gli interventi in Variante perseguono gli obiettivi del PIT/paesaggio per il TR6, e in particolare gli obiettivi specifici 2, 3, 4, 5, e soprattutto 7.

- **TR7 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA. Tessuto sfrangiato di margine**

Obiettivi specifici

1. Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
2. Bloccare i processi di dispersione insediativa
3. Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
4. Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
5. Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta
6. Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana
7. Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

Questo tessuto interessa due PUC (11 e 24), di dimensione molto ridotta, situati agli estremi opposti delle espansioni di Torrita.

Per quello che possono permettersi, data la scala, essi contribuiscono a perseguire l'obiettivo 7: il primo provvedendo alla sistemazione della viabilità e dei parcheggi, il secondo provvedendo alle risorse per attrezzare al meglio un'area di verde pubblico poco distante.

- **TPS1 TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA. Tessuto a proliferazione produttiva lineare**

Obiettivi specifici

1. Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città
2. Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc.) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica
3. Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riquilibrare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo

4. Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali
5. Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

Come già sopra specificato, riguardo alle aree produttive la Variante si limita a rimodulare, modificandoli leggermente, un intervento già previsto dal RU nella UTOE 2 - Area industriale Alberello Monlinaccio. Tuttavia, nel suo piccolo, la Variante offre un certo contributo al perseguimento degli obiettivi specifici del PIT/paesaggio per il TPS1 in quanto i due PUC accennati sono specificamente finalizzati al rammagliamento della rete viaria della maggiore zona produttiva del comune, con indubbi miglioramenti sul piano del riordino della viabilità.

Inoltre, sono esplicito oggetto di convenzione del PUC per questi due interventi, modalità per perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alle Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all’Allegato 2 al PIT, compatibilmente con l’agibilità concessa da un Progetto Unitario Convenzionato.

Obiettivo 2

Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

Direttive correlate

- 2.3 negli interventi di rimodellamento soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull’assetto idro-geomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

non interessa gli interventi in Variante

- 2.4 negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

la direttiva è perseguita in pieno dalla Variante, che ha per oggetto principale il rimodellamento delle cubature previste dal RU in funzione di indici di edificabilità fondiaria più armonici con la città esistente.

- 2.6 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l’accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova (...) e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

un effetto decisamente positivo è atteso, in merito, dall’incentivazione offerta – in termini di maggiore varietà delle destinazioni d’uso concesse - al recupero e al parziale utilizzo per servizi collettivi, di contenitori dismessi di valore storico-sociale, come la ex Scuola Elementare di Via Roma e la Ex vetreria, site immediatamente a nord-ovest del centro storico di Torrita, e l’edificio dell’ex macello, sulla SS Siena- Bettolle, nonché alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui, quali il mobilificio Davitti o gli edifici industriali dismessi di Via grandi, dietro la stazione ferroviaria.

Obiettivo 3

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate

- 3.2 tutelare l’integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione, in particolare tutelare i borghi storici collinari (Montefollonico), il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale;

non interessa gli interventi in Variante

- 3.4 mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

non interessa gli interventi in Variante

3.2 La coerenza con il PTCP

Stante la localizzazione della totalità degli interventi in variante in territorio urbanizzato e al di fuori delle aree di pertinenza dei BSA, la verifica di coerenza di questi con il PTCP 2010 della Provincia di Siena si limita all'Art. 11 "Il policentrismo insediativo e le infrastrutture" e all'Art. 12 "La capacità produttiva".

Si riportano nel seguito le articolazioni di interesse per la Variante, con le consuete note sui profili di coerenza con il Piano in esame.

Art. 11.2 Criteri insediativi morfologici e paesaggistici

Fra i valori costitutivi del policentrismo insediativo toscano si riconoscono la forma urbana, l'ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali, le trame degli spazi pubblici interne alle forme urbane, le forme urbane medesime.

Le scelte insediative utilizzano criteri morfologici per la qualità localizzativa e la qualità formale, con le seguenti finalità:

1. rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio;
2. considerare i caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane nella definizione degli interventi di riqualificazione urbanistica;
3. considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili;
4. privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, riducendo costi di infrastrutturazione e aumentando l'accessibilità ai servizi tramite la mobilità "lenta" e il trasporto pubblico (alternativa a quella motorizzata privata);
5. privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle frange e dei vuoti urbani;
6. evitare le espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali;
7. evitare le conurbazioni diffuse e l'esportazione di modelli urbani in territorio rurale.

Le finalità 4, 5 e 6 sono particolarmente perseguite dalla Variante, che ha per oggetto principale il rimodellamento delle cubature previste dal RU in funzione di indici di edificabilità fondiaria più armonici con la città esistente e certamente più in linea con obiettivi di risparmio di suolo e nei costi di realizzazione e gestione dei servizi pubblici (v. par. 2.3 della presente relazione)

Art. 11.3 – Articolazione del territorio provinciale: criteri per l'uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali

[...]

Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:

1. assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
2. mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
3. subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;
4. assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati;
5. contrastare l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;

6. privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;
7. promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storico-architettonico;
8. mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storico-architettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall'iconografia storica o dal Catasto Lorenese;
9. commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica;
10. limitare l'ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);
11. arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale.

I PUC previsti dalla Variante prevedono una consistente riduzione di superficie territoriale impegnata, con evidente risparmio di suolo. Dalla loro rimodulazione deriverà, oltre alla ricomposizione della rete viaria, un aumento molto consistente di servizi pubblici, realmente attrezzati, incluse fasce di orti sociali lungo i margini degli insediamenti. Pertanto si ritengono particolarmente perseguiti gli obiettivi da 2 a 6, per quanto concesso a una variante puntuale.

Art. 12.2 – Ambiti produttivi di interesse comunale

Gli ambiti produttivi di interesse comunale, che per collocazione ed adeguata accessibilità possono rispondere ad esigenze di prossimità e funzionalità dei piccoli sistemi economici di livello comunale come l'artigianato, l'artigianato di servizio, le attività produttive e commerciali di livello locale, devono essere in grado di organizzare la presenza delle piccole attività che hanno un bacino di utenza di prossimità in un contesto gestibile e controllato, in salvaguardia del paesaggio urbano.

Per queste aree gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere completamenti, saturazioni, e modeste espansioni in continuità fisico-funzionale con le aree esistenti, che ne costituiscano completamento e definizione morfologica .

La riorganizzazione delle infrastrutturazioni in queste aree deve essere caratterizzata da sostenibilità ambientale e contenere il consumo di suolo; deve tenere conto inoltre degli eventuali maggiori costi di gestione a carico dei comuni per garantire servizi e manutenzioni.

Riguardo alle aree produttive, la Variante si limita a rimodulare un intervento già previsto dal RU nella UTOE 2 Area industriale Alberello Monlinaccio. Tuttavia, nel suo piccolo, la Variante presenta profili di coerenza con le previsioni del PTCP di cui sopra, trattandosi di aree di completamento, già contemplate dal RU, ma anche dal precedente PRG.

Inoltre, il PUC accennato è specificamente finalizzato al rammagliamento della rete viaria della maggiore zona produttiva del comune, con indubbi miglioramenti sul piano del riordino della viabilità, praticamente a costo zero per il comune.

4 LA COERENZA INTERNA CON IL PIANO STRUTTURALE

Stante la localizzazione della totalità degli interventi in variante in territorio urbanizzato, e al di fuori delle aree di pertinenza dei BSA, la verifica della loro coerenza con il Piano Strutturale (PS) di Torrita (approvato con DCC n. 28 del 26.05.2008), si limita agli elementi inerenti l'organizzazione urbana e i servizi.

Nella Relazione degli scenari di governo del territorio, il PS riconosce – in base ai Quadri conoscitivi appositamente elaborati - i seguenti principali punti di debolezza territoriale:

- a. un sistema produttivo attivo, ancora impegnato sui mercati, ma che non ha possibilità di potenziarsi per la mancanza di spazi disponibili e con gravi carenze per il settore dei servizi alle imprese, necessari in una fase di ristrutturazione dell'intero sistema con ampi spazi di terziarizzazione e commercio;
- b. una grave carenza di accessibilità del territorio con la sovrapposizione delle diverse tipologie di traffico;
- c. un assetto urbano disorganico e diffuso, senza nuove centralità e con una rete viaria incompleta;
- d. una struttura residenziale dispersa priva di centralità sociali e di servizi;
- e. una commistione fra comparti funzionali diversi residenza/industria;
- f. la mancanza di servizi di livello urbano;
- g. un patrimonio di valenza storica legato alla bonifica in grave stato di abbandono;
- h. un settore turistico che in termini di ricettività, servizi, strutture ricreative, salvo alcuni episodi, presenta gravi ritardi rispetto alle esigenze della domanda;
- i. la mancanza di spazi culturali o per attività sportive per le iniziative dei giovani;
- j. la presenza di aree di degrado e di abbandono, all'interno del sistema urbano, strategiche per la riqualificazione del contesto;
- k. la emarginazione del centro storico contraddistinto dalla contrazione della residenza stabile e dal trasferimento delle attività commerciali;
- l. l'assenza di percorsi pedonali, anche legati al turismo, in sicurezza all'interno dell'ambito urbano".

Pertanto, le *linee strategiche generali* fissate dal PS fanno capo alle seguenti cinque aree:

1. La conservazione/valorizzazione degli assetti storici del territorio.

Il recupero e la valorizzazione degli assetti storici del territorio e del patrimonio storico e culturale puntuale, insieme con la tutela dell'ambiente naturale, costituisce una linea strategica fondamentale per indirizzare le risorse individuali specifiche verso uno sviluppo sostenibile e duraturo dell'area. Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono:

- verifica della perimetrazione dei centri storici e del sistema delle relazioni tra il patrimonio storico ed il contesto urbano e territoriale;
- valorizzazione delle regole di costruzione dei sistemi storici territoriali ed urbani (architetture, sistemi insediativi, percorrenze, forme di strutturazione del territorio agricolo e simili);
- verifica della caratterizzazione architettonica dei singoli luoghi e riqualificazione e/o riuso degli edifici storici;

2. Il recupero ambientale. L'uso di politiche di recupero ambientale tende ad assicurare, oltre alla tutela del territorio, il "giusto uso" del patrimonio ecologico e paesistico e lo sviluppo di forme di gestione e cooperazione economica e produttiva integrata con la fruizione del territorio. L'obiettivo è quello della conservazione delle diversità biologiche e paesistiche dei sistemi ambientali peculiari operando attraverso la salvaguardia e la riqualificazione delle risorse anche al fine di una fruizione "sostenibile" del territorio stesso. Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono:

- potenziamento generalizzato delle risorse naturali presenti sul territorio;
- nello specifico saranno verificati e promossi:

- la tutela del sistema idrico dei fiumi, fossi e canali dell'assetto della bonifica quali corridoi ecologici e della biodiversità;
 - il controllo dei fenomeni di esondazione per il recupero di un corretto equilibrio tra il sistema delle acque ed il sistema degli insediamenti;
 - la tutela delle aree boschive e delle colture pregiate (sviluppo rurale integrato).
3. **La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo.** Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono:
- definizione della perimetrazione dei centri abitati;
 - recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - promozione della riconoscibilità delle identità culturali dei luoghi;
 - riqualificazione dell'assetto urbano centrale con la previsione di nuove forme di espansione per consentire la vitalità del sistema urbano e per il mantenimento/ potenziamento della capacità di attrazione demografica;
 - potenziamento e valorizzazione del sistema dei luoghi centrali per favorire lo scambio sociale della popolazione insediata;
- Per il territorio aperto,*
- riqualificazione e valorizzazione dei sistemi agrari tradizionali, potenziamento delle attività produttive anche con attività connesse ed integrate;
 - riuso del patrimonio edilizio ad uso abitativo anche per favorire il mantenimento del presidio umano;
 - valorizzazione e mantenimento delle attività compatibili che producono qualità paesaggistica ed ambientale.
4. **Sviluppo e ammodernamento del sistema produttivo.** Le attività economiche e produttive consolidate sul territorio rappresentano un capitale di valore anche sociale e territoriale. Il PIT e il PTCP richiedono che siano verificati ed eventualmente consolidati gli effetti di complementarità ed integrazione tra sistemi locali e territoriali rispetto a criteri di compatibilità, sostenibilità, complementarità, valutando i presupposti per escludere processi di degrado delle risorse territoriali. Il recupero mirato delle aree dismesse può rappresentare oggi un campo di intervento di estremo interesse (riqualificazione ambientale, realizzazione di aree attrezzate, ecc.) nell'ottica della tutela delle specificità del territorio. Le azioni sono:
- riqualificazione del sistema produttivo esistente con il riordino delle funzioni e la dotazione di strutture di servizio alle imprese;
 - potenziamento delle aree produttive per favorire le necessità funzionali delle imprese locali con l'individuazione di aree per la localizzazione delle piccole attività artigianali;
 - rivitalizzazione ed incremento dei centri del commercio e dello scambio;
 - consentire la localizzazione di un sistema produttivo a livello sovralocale integrato alla rete logistica.
- 5 **Il potenziamento del sistema turistico ricettivo.** La valorizzazione e il potenziamento del sistema turistico tende a promuovere quelle attività che comportano un'utilizzazione ampia e diffusa delle risorse presenti in un'area generando benefici economici e sociali per le comunità locali e concorrendo alla conservazione attiva delle risorse: in particolare si vuole promuovere ed incentivare l'organizzazione di esperienze fruibili differenziate, integrate con le peculiarità proprie dell'area (tradizioni ed usi locali, produzioni tipiche, ecc.), mitigando nel contempo alcuni fattori di detrazione del patrimonio ambientale e storico. Un aspetto fondamentale riveste la riorganizzazione e la diversificazione del sistema delle attrezzature, come la ricettività, che consenta di distribuire le diverse domande che si articolano nell'area e di rafforzare le connessioni con il sistema territoriale provinciale e regionale. In quest'ottica riveste una importanza fondamentale la calendarizzazione di iniziative culturali, eventi e manifestazioni che valorizzino e rendano riconoscibile il paesaggio al livello provinciale e regionale. Le azioni sono:

- potenziamento del sistema turistico ricettivo e diversificazione dell'offerta sia nell'ambito dell'agriturismo, sia nell'ambito delle strutture alberghiere fortemente carenti sul territorio;
- previsione di forme ricettive innovative legate all'escursionismo e al turismo giovanile;
- favorire la creazione di strutture di servizio turistico 'attrattive'.

Le modifiche proposte dalla Variante sono sostanzialmente in linea con gli obiettivi del PS. In particolare contribuiscono alla riqualificazione e/o riuso degli edifici storici e alla riqualificazione del sistema produttivo esistente con l'incremento della dotazione di opere di urbanizzazione.

Inoltre, offrono un contributo decisivo alla risoluzione delle seguenti criticità rilevate dal PS:

- *una grave carenza di accessibilità del territorio con la sovrapposizione delle diverse tipologie di traffico;*
- *un assetto urbano disorganico e diffuso, senza nuove centralità e con una rete viaria incompleta;*
- *una struttura residenziale dispersa priva di centralità sociali e di servizi;*
- *la mancanza di spazi culturali o per attività sportive per le iniziative dei giovani;*
- *la presenza di aree di degrado e di abbandono, all'interno del sistema urbano, strategiche per la riqualificazione del contesto;*

Il PS individua poi le *invarianti strutturali* nella Tav. B.5.a. e B.5.b. n./s. e A. 17 n/s, articolandole secondo la seguente classificazione:

Invarianti a carattere antropico incise dall'insediamento della popolazione e invarianti a carattere naturale-ambientale legate al paesaggio. In particolare:

a. Struttura ambientale:

- i boschi come elementi fondanti il quadro eco-ambientale,
- le formazioni riparie,
- i corsi e i canali d'acqua,
- le aree calanchive,
- i filari monumentali,
- le pertinenze a verde di valore,
- gli alberi monumentali.

b. Struttura insediativa:

- i centri storici,
- il patrimonio edilizio al catasto leopoldino,
- i beni storico-architettonici e gli aggregati,
- gli edifici vincolati e catalogati,
- il rapporto tra il territorio agricolo e gli insediamenti rurali come relazione tipologico-insediativa storica tra le funzioni residenziali, produttive, agricole,
- i tracciati viari fondativi (le vie maestre),
- la viabilità storica poderale e non,
- gli elementi storici legati all'acqua come fonti e lavatoi,
- i segni della fede (croci e edicole), gli elementi lapidei di pregio, piccole opere d'arte, ecc.,
- i siti archeologici.

c. Sistemazioni agrarie

- la tessitura agraria a maglia fitta con permanenza delle colture tradizionali,

- le aree terrazzate sorrette da ciglioni,
- le aree terrazzate sorrette da muri a secco.

d. Le opere di Bonifica:

- le opere idrauliche,
- la maglia della bonifica,
- l'antico asse del Porto di connessione fra il centro e l'area della bonifica,
- i terreni delle colmate appartenenti alla Real Fattoria di Bettolle.

e. Luoghi di identità comunitaria:

- le contrade, aree con una forte riconoscibilità ed appartenenza per gli abitanti,
- le piazze come luogo di incontro,
- le aree attrezzate.

Il P.S. detta i seguenti *indirizzi di tutela e valorizzazione* delle invariati individuate.

Struttura ambientale:

Le superfici boscate, di qualsiasi tipologia, sono da considerare di eccezionale valore per il ruolo ecologico-ambientale, paesaggistico e socioeconomico, svolto nel contesto territoriale e per questo da tutelare e mantenere integralmente secondo gli indirizzi dettati dall'art. 28 delle NTA.

Il sistema dei corsi d'acqua comprendente fiumi, torrenti, canali, fossi, costituisce una risorsa essenziale in quanto funzionale alla regimazione delle acque ed all'insediamento umano. I corsi, assieme alla vegetazione ripariale, sono da salvaguardare con interventi rivolti alla tutela degli acquiferi e al miglioramento della qualità delle acque.

Gli alberi monumentali, i filari e le sistemazioni a verde individuate dal P.S. di particolare valor, in quanto caratterizzanti il quadro paesaggistico locale, devono essere tutelate e mantenute nel loro stato.

Struttura insediativa

Per il patrimonio edilizio documentato dal catasto leopoldino e i centri storici, i criteri di conservazione e valorizzazione devono essere mirati al recupero dei caratteri tipologici e architettonici del patrimonio edilizio esistente con interventi che il RU individua come compatibili, tramite apposito censimento, analisi e schedatura, in rapporto al valore degli stessi. Per i centri storici deve essere perseguito il mantenimento del ruolo di centralità con la salvaguardia e valorizzazione delle funzioni amministrative e culturali, oltre al mantenimento della rete commerciale di vicinato per favorire la popolazione residente.

Gli aggregati e i beni storico-architettonici, con le relative pertinenze, devono essere tutelati nel loro assetto urbanistico, nei caratteri e nella tipologia edilizia e nelle relazioni paesaggistiche per conservare intatto il contesto figurativo del sistema insediativo rurale della tradizione. In particolare il R.U. specifica la disciplina e le modalità degli interventi ammessi e compatibili nelle aree direttamente connesse con gli immobili interessati al fine di mantenere i caratteri rurali del contesto.

I complessi edilizi rurali oggetto della schedatura che formano una unità funzionale costituita da edifici principali, annessi e spazi aperti, e che il P.S. ritiene di fondamentale rilevanza nella caratterizzazione del paesaggio, sono da tutelare nella loro organicità e nelle modalità insediative date dal rapporto edificio/terreno con le relative sistemazioni del suolo, muri, perimetrazioni, accessi, ecc. In particolare il P.S. salvaguarda le relazioni spaziali e percettive tra i complessi funzionali e l'area rurale circostante.

Per la maglia viaria podereale gli interventi devono essere rivolti al recupero delle percorrenze e all'accessibilità anche legata a percorsi tematici o turistico-ricreativo. In particolare, lungo i tracciati, devono essere conservati e valorizzati i manufatti e le opere d'arte avente valore architettonico o storico documentario, gli elementi testimonianza di fede, di sosta o legati alle attività quotidiane del passato, testimonianze dirette della cultura identitaria della popolazione insediata.

Le aree, individuate come siti archeologici, intese come di interesse archeologico, devono essere tutelate e salvaguardate da interventi o trasformazioni che possono comunque comportare possibili danni od alterazioni agli elementi di interesse, ed a questo fine il RU individua gli ambiti di tutela entro i quali, prima di ogni intervento è necessario effettuare delle indagini e dei sondaggi da concordare con la competente Soprintendenza Archeologica. Il RU provvederà nel dettaglio a redigere inoltre opportuna

disciplina. Inoltre queste aree potranno essere oggetto di attività di studio e di ricerca, anche con scavi temporanei o permanenti e sondaggi, condotti secondo le più aggiornate tecniche e metodologie scientifiche dell'archeologia, nonché di programmi e progetti di valorizzazione culturale, anche finalizzati alla fruizione di questi siti, purché si dimostrino compatibili con la tutela e salvaguardia degli elementi di interesse archeologico.

Sistemazioni agrarie:

La tessitura agraria, pur avendo subito significativi processi di trasformazione, costituisce sul suolo un reticolo di particolare valore paesistico e testimonianza diretta delle forme dell'uso del suolo del passato. La tessitura a maglia fitta, testimonianza diretta delle forme di coltivazione, tipiche della conduzione mezzadrile, relativa sia alle sistemazioni tipiche del promiscuo collinare, sia alla maglia della bonifica per colmata di pianura, deve essere considerata oggi, pur in presenza di cospicue trasformazioni, un elemento fondativo della qualità del paesaggio, coinvolgendo l'intero sistema ambientale collinare e di pianura.

Sono da favorire interventi di manutenzione e di ripristino tramite incentivazioni che compensino i maggiori costi, effettivamente sostenuti, da parte degli operatori agricoli, il R.U. definisce modalità e meccanismi.

Le opere di Bonifica

Il territorio della pianura di Torrita è la testimonianza delle secolari opere di bonifica intraprese nella Val di Chiana, che si presentano ancor oggi come segni indelebili sul territorio, corredate da manufatti idraulici di importanza storico-scientifica. Sono da favorire interventi di riqualificazione della tessitura a maglia larga, con la conservazione della rete idraulica e l'inserimento di piantate anche da utilizzare per l'apertura di percorrenze turistico-ricreative e del tempo libero.

L'ingente patrimonio architettonico-edilizio delle coloniche della bonifica, già appartenenti alla fattoria granducale, sono da recuperare a funzioni culturali, didattiche, turistiche, ricettive con il mantenimento dei caratteri architettonici. In particolare il P.S. tutela le opere idrauliche relative alle interconnessioni fra la rete delle acque alte e quella delle acque basse; di particolare rilievo il manufatto della Botte del Manetti in località Ponte d'oro. Il R.U. detta criteri per la tutela e la valorizzazione di tali opere nel quadro della valorizzazione culturale della Val di Chiana come museo territoriale della bonifica.

Nel contesto della piana, l'attuale via del Porto, rappresenta l'asse rettilineo che in antico collegava direttamente il centro storico con l'approdo sul lago, fonte di numerose attività e punto di scambi commerciali. L'andamento lineare offre l'opportunità di realizzare connessioni dirette fra l'area storica e l'area della bonifica, cioè i due ambiti contrassegnati da processi di antropizzazione di valore da recuperare come potenzialità turistica. Gli interventi su di essa dovranno tenere conto della necessità di mantenere i coni prospettici e percettivi fra le due polarità del territorio torritese.

Luoghi di identità comunitaria:

Per gli spazi pubblici, quali le piazze e le aree attrezzate, che rivestono all'interno del tessuto urbano il ruolo di luoghi di incontro, di scambio e di socializzazione, il P.S. promuove interventi finalizzati alla valorizzazione e alla riqualificazione per favorire e potenziare il permanere di tali funzioni di aggregazione sociale e rappresentative della vita culturale del luogo.

Le contrade, oggi significative per la vita sociale ed aggregativa devono essere rese distinguibili come ambiti di appartenenza, valorizzando le sedi quali punti sociali aggregativi. Il R.U. individuerà interventi per favorire e recuperare spazi da adibire alla mobilità pedonale.

Le modifiche proposte dalla Variante non interagiscono significativamente con le invarianti strutturali sopra elencate, fatta eccezione per l'ultimo punto, ossia per la salvaguardia dei luoghi di identità comunitaria, grazie alla previsione di una apposita area, nel PUC 13, di fianco alla chiesa di Santa Maria delle Fonti, per la realizzazione della sede della contrada omonima, oltre che all'impulso dato alla effettiva realizzazione, grazie alla acquisizione di terreni e risorse economiche, alla creazione di una rete di spazi pubblici importante.

5 LA COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DELLA LR 65/2014

5.1 Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I della LR 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

5.1.1 Il patrimonio territoriale tutelato dalla LR 65/2014

Il patrimonio territoriale tutelato dalla LR 65/2014 è articolato in cinque categorie (art.3, co. 2 e 3):

- la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la **struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
- il **patrimonio culturale** costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

Le modifiche previste dalla Variante n.1 non influiranno – se non in senso positivo - sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

Nella Tav. 1, riportata in fondo al capitolo, è stata approntata una matrice delle correlazioni per la stima degli effetti attesi dalle linee d'azione previste dalla Variante n.1 al RU sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, così come descritto dalla normativa regionale, al fine di assicurare che esse non siano ridotte in modo irreversibile, come prescrive l'art. 3, co.3 della LR 65/2014.

Per aumentare la polivalenza valutativa della matrice 1, la seguente Tab. 1 illustra le corrispondenze tra categorie del patrimonio territoriale, ambiti di valutazione degli effetti del piano e componenti ambientali previste dalle normative VAS,

Tab 1 - Corrispondenze tra categorie del Patrimonio territoriale e Componenti ambientali previste dalle normative VAS

Categorie del Patrimonio territoriale (LR 65/2014 art.3, co. 2 e 3)	Sub-categorie del Patrimonio territoriale	Ambiti di valutazione degli effetti del piano di cui alla LR 65/2014, ART. 95 co.7	Componenti ambientali lett. f) dell'Allegato 2 alla LR 10/2010
a) la struttura idro-geomorfologica	geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;	Effetti a livello territoriale	salute umana,
			salute umana,
b) la struttura ecosistemica	aria (include lotta ai cambiamenti climatici, inquinamento acustico, elettromagnetico, luminoso),	Effetti a livello territoriale	aria, fattori climatici
	Acqua		Acqua
	Suolo		Suolo
	ecosistemi della fauna e della flora		biodiversità, flora e fauna
c) la struttura insediativa , (include quanto garantisce la permanenza in loco della popolazione con livelli di qualità della vita accettabili)	città e insediamenti minori, artigianali, industriali e tecnologici	Effetti a livello economico e sociale	popolazione, beni materiali
	risparmio energetico, sviluppo fonti di energia non inquinanti		
	sviluppo sostenibile, occasioni di lavoro e/o realizzazione personale (occasioni di istruzione, formazione, comunicazione, ecc.);		
	Alloggi sufficienti anche per le fasce deboli		
	Servizi alla popolazione		

Categorie del Patrimonio territoriale (LR 65/2014 art.3, co. 2 e 3)	Sub-categorie del Patrimonio territoriale	Ambiti di valutazione degli effetti del piano di cui alla LR 65/2014, ART. 95 co.7	Componenti ambientali lett. f) dell'Allegato 2 alla LR 10/2010
	Mobilità collettiva sostenibile		
	Sistemi infrastrutturali tecnologici		
d) la struttura agro-forestale	boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale	Effetti a livello paesaggistico e sull'economia del settore primario	Paesaggio agrario popolazione, beni materiali
e) il patrimonio culturale	Beni-storico architettonici	Effetti a livello paesaggistico	patrimonio culturale, architett. e archeologico
	Beni archeologici		
	Paesaggio		Paesaggio

5.1.2 Effetti attesi sulla struttura ecosistemica

I caratteri ecosistemici del paesaggio del territorio di Torrita sono ben descritti nella Scheda del PIT/paesaggio relativa all'Ambito "Piana di Arezzo e Val di Chiana", cui appartiene (Cap. 3 - Invarianti strutturali). Se ne riporta nel seguito una sintesi relativa agli elementi di interesse per il territorio di Torrita.

Il territorio dell'ambito si sviluppa attorno al vasto sistema di pianura alluvionale della Val di Chiana, a sviluppo nord-sud, caratterizzato da: una estesa matrice agricola intensiva con monocoltura cerealicola prevalente, un denso reticolo idrografico e intensi processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione nella sua porzione più settentrionale. I processi di artificializzazione della pianura e lo sviluppo di attività agricole e zootecniche intensive hanno in parte condizionato la qualità degli ecosistemi fluviali e delle acque, con l'individuazione della

La *rete ecologica regionale* individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema è associato il target degli ecosistemi fluviali presente nell'ambito con importanti valori naturalistici, spesso legati al reticolo idrografico minore. Il Canale Maestro della Chiana e il denso reticolo di canali di pianura caratterizza fortemente il paesaggio fluviale di fondovalle, anche se con ecosistemi fluviali spesso alterati, con la riduzione delle fasce ripariali e la non ottimale qualità delle acque. Ecosistemi fluviali di interesse naturalistico sono presenti, in territorio di Torrita, nel torrente Foenna. La pianura alluvionale della Val di Chiana presenta inoltre numerosissime e piccole aree umide artificiali, quali laghetti da caccia, ex siti estrattivi di materiale alluvionale o ex aree industriali.

Le maggiori criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione delle pianure alluvionali, con fenomeni di urbanizzazione e di consumo di suolo, in ambiti caratterizzati anche dalla presenza di monocolture agricole con scarsa presenza di dotazioni ecologiche. Nella pianura e nei suoi primi elementi collinari, tali dinamiche comportano la perdita di ambienti agricoli, l'elevata frammentazione degli ecosistemi forestali relittuali, e una forte pressione e alterazione sul reticolo idrografico, sulla qualità delle acque e sulle importanti aree umide. Tra le aree critiche per i processi di urbanizzazione della pianura, con consumo di suolo agricolo ed effetto di barriera ecologica, figura anche la zona tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena (con sviluppo lungo gli assi SS326 e SP37).

Gli effetti attesi dalla Variante n.1 sulla componente aria, ricomprendendo in essa il **rumore, la qualità aria e i cambiamenti climatici**, si possono considerare positivo nella misura in cui l'intera Variante assume come obiettivo principale quello di rammagliare la rete stradale urbana di Torrita, frammentata al punto tale da costringere le auto a lunghe retromarce, o a percorsi molto lunghi e tortuosi per raggiungere località molto vicine in linea d'aria.

Dalla riconnessione stradale è infatti attesa una riduzione del traffico automobilistico urbano e dunque delle emissioni inquinanti in città, con ripercussioni positive anche sulla salute dei cittadini. Impatti temporanei negativi sono invece attesi sulla componente aria in fase di realizzazione, sia a causa delle lavorazioni di cantiere, sia dal traffico indotto dai mezzi di approvvigionamento dei materiali.

Per quanto riguarda la **qualità delle acque** non sembrano potersi ipotizzare impatti significativi, atteso che le operazioni introdotte dalla Variante saranno comunque verificate sotto il profilo della capacità residua degli impianti di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui fognari

Il risparmio della risorsa suolo sarà invece significativo, per via dell'innalzamento degli indici di compatibilità in direzione di quelli caratteristici delle diverse zone urbane, come già illustrato al par. 2.3.1. Inoltre, la Variante accoglie diverse richieste dei cittadini volte a eliminare le previsioni edificatorie periurbane dai loro terreni, ristabilendo in essi la destinazione agricola, con ulteriore risparmio di suolo.

Gli impatti permanenti attesi dalla Variante n.1 sulla componente **biodiversità, flora e fauna** possono considerarsi positivi nella misura in cui saranno effettivamente rimossi gli ostacoli che non hanno consentito l'avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all'incremento dei servizi pubblici, consentendo finalmente di realizzare la consistente rete di spazi di verde pubblico previsti, inclusi orti sociali in prossimità dei margini urbani, con conseguente ripristino della maglia agricola fitta ai margini delle nuove edificazioni e indubbi vantaggi anche per la ricchezza degli ecosistemi e della bio-diversità.

5.1.3 Effetti attesi sulla struttura insediativa, inclusi quelli di ordine territoriale, economico e sociale

Quanto agli aspetti più prettamente urbanistici, una accurata descrizione del sistema insediativo della Val di Chiana è contenuto negli studi del PIT/paesaggio di cui alla Scheda d'ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"⁸: Le *criticità* che la Scheda rileva, di interesse per la Variante sono:

- la formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle; in Val di Chiana il fenomeno interessa la SS 327, dove il sistema lineare, per lunghi tratti - ad esempio da Bettolle a Torrita di Siena - è quasi ininterrotto, mentre da Torrita lungo la SS 326 i centri di Abbadia e Gracciano tendono a fondersi con Montepulciano Stazione,
- il degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive che necessitano di adeguamenti della viabilità esistente e di completamento della rete di livello locale;
- la compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari: negli insediamenti collinari le espansioni che si sviluppano intorno ai centri maggiori e alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici, con fenomeni di dispersione urbana che frammentano il sistema ambientale e rendono i centri privi di riconoscibilità nonché di identità e di qualità urbana e paesistica. La nuova urbanizzazione si è diffusa lungo la naturale linea di crinale creando aggregati di consistenza tale da contrapporsi al nucleo antico, secondo uno schema che si ripete anche in numerosi centri minori ad elevato valore e fragilità paesistici (ad es. Montefollonico).

Più in particolare, gli interventi previsti dalla Variante interessano quattro tipologie di Tessuti urbani, censiti nell'Abaco delle Invarianti del PIT: tre tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (TR2, Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto; T.R.6. Tessuto a tipologie miste T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine) e un tessuto della città produttiva e specialistica (T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare).

Per una disamina delle modalità con le quali la Variante asseconda gli obiettivi del PIT/paesaggio per ciascuna di queste componenti, si rimanda al par. 4.1.6, direttiva 1.4.

Come accennato al par. 6.1.1, nella categoria "struttura insediativa" rientrano temi quali: la città e gli insediamenti minori, artigianali, industriali e tecnologici, il risparmio energetico, lo sviluppo fonti di energia non inquinanti, lo sviluppo sostenibile, gli alloggi per le fasce deboli, il sistema servizi alla popolazione, la mobilità collettiva sostenibile, i sistemi infrastrutturali tecnologici.

Effetti molto positivi della Variante sono attesi sulla struttura insediativa nel suo complesso, e conseguentemente sul livello di benessere della popolazione, per via l'incremento della fattibilità dei PUC destinati a riconnettere la rete viaria frammentata di Torrita città, e ad aumentare la dotazione e la qualità degli altri servizi pubblici (vedi par. 3.1)

Maggiori sono inoltre le speranze di vedere rimossi edifici degradati e restaurati edifici dismessi di valore storico-sociale, come la ex vetreria appena fuori dal centro storico di Torrita.

⁸ L'ambito 15 include, oltre a Torrita di Siena (SI), i comuni di: Arezzo (AR), Castiglion Fiorentino (AR), Cetona (SI), Chianciano Terme (SI), Chiusi(SI), Civitella in Val di Chiana (AR), Cortona (AR), Foiano della Chiana (AR), Lucignano (AR), Marciano della Chiana (AR), Monte San Savino (AR), Montepulciano (SI), San Casciano dei Bagni (SI), Sateano (SI), Sinalunga (SI).

Inoltre, dal fatto di aver basato i contenuti della Variante anche sull'ascolto delle numerose richieste circostanziate avanzate dagli operatori economici locali, potrà ragionevolmente attendersi un impulso efficace alla ripresa dell'economia di Torrita.

Infatti, intendendo la presente Variante fornire risposte quanto più possibile immediate alla forte domanda di scioglimento dei nodi problematici manifestatisi in fase attuativa del RU e che ne stanno di fatto impedendo la realizzazione dei contenuti, le attività di partecipazione e ascolto della popolazione avviate allo scopo dall'AC hanno fornito molti preziosi elementi utili per mettere a fuoco la natura esatta di tali nodi problematici, e dunque utili per impostare correttamente la loro soluzione, nello spazio di agibilità della presente Variante.

Si tratta di richieste di modifiche in grado di liberare e attivare, nel loro complesso, grandi risorse economiche: sia da parte di imprenditori privati tradizionalmente presenti sul territorio, che sarebbero disposti a investire nelle loro attività produttive, sia da parte di privati cittadini, che volentieri si presterebbero a partecipare alla realizzazione del disegno di potenziamento dei servizi pubblici cittadini in cambio di permessi di costruire, se solo le operazioni proposte dal piano fossero più adeguate alle effettive condizioni di mercato.

Stante questa missione della presente Variante, gli effetti attesi di ordine territoriale, economico e sociale coincidono in realtà con il raggiungimento dei suoi stessi obiettivi, e cioè:

1. Consentire l'incontro della domanda e dell'offerta di edilizia privata direzionando quest'ultima su operazioni di taglio meno ampio di quelle attualmente predisposte, in quanto dunque più fattibili per gli operatori locali;
2. Migliorare la fattibilità dei servizi pubblici previsti, anche riducendo al minimo gli espropri, e in particolare imprimere un decisivo impulso alla ricomposizione della maglia viaria urbana, ancora troppo frammentata.

Come si può osservare si tratta di iniziative dalle quali è lecito attendersi ricadute positive in tutti i settori economici: attività produttive e non solo legate all'edilizia, turismo, produzioni agricole e artigianali legate al turismo culturale e naturalistico, ecc..

Sul piano specificamente sociale, per quanto attiene l'elevazione degli standard di servizio dei sistemi urbani, buone ricadute sono attese dalle azioni di sblocco delle acquisizioni al patrimonio pubblico di tutti quei piccoli e piccolissimi spazi che consentirebbero di rammagliare il reticolo viario, migliorando con ciò – e non di poco – la qualità dell'ambiente urbano e della vita dei suoi residenti e/o utenti. Molto si conta anche sulla possibilità di realizzare sei orti sociali pubblici, da dare in gestione ad associazioni di cittadini interessati a prendersene cura.

Altre ricadute positive, che interessano entrambi i piani economico e sociale, consisteranno poi nella possibilità per molte famiglie di soddisfare a costi ridotti - grazie a oculate modifiche delle NTA del RU - le esigenze indotte dalla naturale articolazione del nucleo familiare originale (ad. es. figli che si sposano, genitori non più autosufficienti da accudire, rientri di adulti in famiglia per qualsiasi motivo) mantenendo anche le opportune relazioni di vicinanza e di mutua assistenza, tanto preziose sul piano della tenuta sociale delle comunità.

5.1.4 Effetti attesi sulla struttura agro-forestale

Nessun particolare effetto è atteso dalla Variante sulla struttura agro forestale, posto che si occupa di variazioni prevalentemente urbane.

5.1.5 Effetti attesi sul patrimonio culturale, architettonico e archeologico e il paesaggio

Quanto alle componenti del sistema insediativo nel territorio di San Quirico, esse sono le seguenti:

- due centri del *sistema urbano provinciale*: Torrita e Montefollonico,
- un bene ricadente nella categoria *centri minori, aggregati e nuclei*: Aggregato di Ciliano (Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S. Lorenzo);
- *17 beni storico architettonici del territorio aperto*, a ciascuno dei quali fa riferimento una pertinenza paesistica.

Nessuno degli aggregati e dei BSA del territorio aperto è interessato dalla Variante.

Quanto al paesaggio, notevoli impatti positivi sono attesi dal fatto di aver improntato esplicitamente le operazioni di trasformazione più ampie e delicate del RU alle indicazioni circostanziate fornite del PIT/paesaggio, in particolare quelle sul trattamento dei margini urbani (Allegato n.2 al PIT "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea") e quelle contenute negli abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (documento di piano "Abachi delle invarianti strutturali). In tal senso, parte delle aree cedute all'AC nei PUC che interessano i margini urbani saranno destinate ad orti pubblici, in modo da realizzare al contempo obiettivi di inserimento paesaggistico dei nuovi interventi e di spazi sociali riservati alle attività degli anziani del quartiere.

Per maggiori approfondimenti inerenti il tema paesaggio si rimanda al par. 4.1.

Tav. 1 - Matrice delle correlazione per la stima degli effetti attesi dalle linee d'azione previste dalla Variante n.1 al RU sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale															
Legenda dei criteri di giudizio circa l'impatto indotto dal perseguimento dell'Obiettivo sulla specifica componente ambientale, nel territorio in esame															
3 = molto positivo	1 = leggermente positivo	-2 = impatto negativo					-3 = impatti molto negativo								
2 = positivo	0 = effetti positivi e negativi si compensano	-1 = impatto leggermente negativo					= nessuna interferenza di rilievo								
Categorie del Patrimonio territoriale (LR 65/2014 art.3, co. 2 e 3) >>>		a) la struttura idro-geomorfologica			b) la struttura ecosistemica			c) la struttura insediativa			d) la struttura agro-forestale e e) il patrim. culturale				
		Rischio idraulico	rischio sismico e geomorfologico	Rumore, qualità aria e cambiamenti climatici	Acqua (qualità delle acque)	Suolo (include risparmio di suolo)	Ecosistemi e biodiversità	città e insediamenti minori, artigianali, industriali e	Sviluppo sostenibile	Mobilità sostenibile	Inclusion e sociale	Beni storico-architettonici	Beni archeologici	Paesaggio	
Ambiti di valutazione degli effetti del piano di cui alla LR 65/2014, art. 95 co.7 >>>		Effetti a livello territoriale						Effetti a livello economico e sociale			Effetti a livello paesaggistico				
Obiettivi della Variante n.1 (cap.1 della relazione Tecnica)		Linee d'azione (cap. 2 della Relazione Tecnica)													
A. Migliorare la fattibilità economica e organizzativa dei Piani Attuativi e Interventi Convenzionati previsti dal RU, rimodulandoli in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo, possibilmente gestibili da un solo proprietario, con vantaggi apprezzabili anche in termini di aderenza dell'offerta alla domanda di mercato	1.1 Rimodulazione Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo					2	1	3			3			2	11
B. Assecondare le richieste di rinuncia alle potenzialità edificatorie dei propri terreni, in modo da alleviare una impropria pressione fiscale sui proprietari	1.2 Rinuncia a cubatura concessa dal RU					1					1				2
C. Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi di valore storico-sociale, e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse	1.3 Modifiche limitate delle schede progetto del primo RU							3	3	1	2	2		2	13
	2.3 Cambi destinazione d'uso finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e/o all'incremento dei servizi collettivi							2						1	3
D. Velocizzare la realizzazione di specifici rammagliamenti viari e servizi pubblici particolarmente urgenti riducendo al minimo gli espropri e reperendo le risorse per il relativo finanziamento.	2.1 Nuovi PUC per evitare espropri già previsti dal RU							2			2				4
	2.2 Nuovi PUC finalizzati ad acquisizione aree per servizi pubblici / finanziamento della relativa realizzazione e interventi infrastrutturali						1	2			2				
	2.4 - Interventi infrastrutturali							1							
E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)	3.1 Reintroduzione degli indici di fabbricabilità fondiaria, per un maggior controllo della forma urbana 5.1 - Modifiche all'Art. 75 - "Ristrutturazione edilizia"					2		3	1	1	2			2	11
F. Realizzare la piena perequazione orizzontale tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la perequazione verticale tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica	3.2 Modifica dei criteri per la compensazione urbanistica			1				2			3				6
G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie gli interventi in variante	3.3 I criteri progettuali adottati per elevare la qualità sociale, ambientale e la sicurezza degli insediamenti	2					1	2	2		3			3	13
H. Sbloccare situazioni di impasse normativo che inibiscono o danneggiano le attività economiche di imprese e cittadini senza alcun vantaggio per la collettività.	4. Rettifica errori materiali e adeguamento delle classificazioni del territorio allo stato di fatto e/o alle esigenze produttive							1	1		1				3
	5. Modifiche riguardanti le sole NTA, non incidenti su dimensionamento								2						
IMPATTO ATTESO DALLA VARIANTE sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale		2	0	1	0	2	2	13	6	1	13	0	0	5	66

5.2 Il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui alla LR 65/2014

La LR 65/2014 richiede di individuare, anche in via transitoria, il perimetro del Territorio Urbanizzato, ossia quel discrimine spaziale che individua le previsioni di piano che devono essere sottoposti o meno all'approvazione della Conferenza di copianificazione regionale in quanto ricadenti all'esterno di esso.

Vale ricordare che l'art. 4 della nuova legge sul Governo del territorio n.65/2014 (co.3) sancisce la definizione di "territorio urbanizzato" nei seguenti termini: "il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria". Esso stabilisce altresì che non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III (Disposizioni sul territorio rurale), mentre le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25 (conferenza di copianificazione), al fine di verificarne la sostenibilità, per ambiti sovracomunali.

Tuttavia, l'art. 4 (co.4) stabilisce anche che "l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani".

Infine, l'art. 244 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" prevede che "nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."

In osservanza alle disposizioni dell'art. 224, la presente Variante assume come "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nelle Tavv. B3 del PS vigente, e negli artt. 68 e 69 delle NTA di PS, che ricomprendono rispettivamente;

- nelle Zone ad esclusiva funzione agricola, le Unità di suolo paesaggio da USP 1 a USP 9 e USP 14 (in parte)
- nelle Zone a prevalente funzione agricola, le USP da 10 a 13, e la USP 15.

5.3 Il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione

Nessuna interferenza con la Variante.

5.4 Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130

Nessuna interferenza con la Variante.

Allegato 1 - Applicazione degli Standard di Compensazione e di Monetizzazione agli interventi in variante

VARIANTE PUNTUALE N.1 AL RU - Relazione Tecnica: Allegato 1 - Applicazione degli Standard di Compensazione e di Monetizzazione agli interventi in variante											STANDARD di COMPENSAZIONE (SC) e Standard urbanistici ex DM 1444 (DM) (mq di SapT per mq SUL, in relazione a destinazioni d'uso)						STANDARD DI MONETIZZAZIONE (SM =PARAMETRI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE) (euro/ mq SUL)									
Legenda degli acronimi		St	Superficie territoriale (mq)	If	Indice fondiario (mc /mq Sf)							destinazioni d'uso (evidenziate dai colori) >>						TERRITORIO URBANIZZATO					TERRIT. NON URBANIZZ.			
SUL	Superficie utile lorda (mq)	Sap	Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) (mq)	If dell'intorno	If di PRG utilizzato per l'edificazione del quartiere							uso residenziale (RES)	parcheggio privato a pagamento (ppr)	uso commerc. (Tc)	uso Tc in zona centro storico	recupero SUL resid. previa demol. edif. fatiscenti	uso Ind-artig. (Ia) e servizi privati	aree centrali e Z.O. "E"	aree semicentrali	aree periferiche di completamento, non agricole (Z.O. diversa da E)	da zona omog. E (agricolo) a zona produttiva (Ia, Tc, Td)					
Sf	Superficie fondiari (mq)	SapT	Sap teorica da cedere per compensazione urbanistica (= SUL x SC + DM)	DM	standard urbanistici ex DM 1444/1968 (mq)							Standard urbanistici ex DM 1444 (DM) >>	0,45	0	0,8	0,8	-	10%ST								
EF	indice di edificabilità fondiaria (mq SUL / mq Sf)	SapM	Sap mancante per maturare il diritto alla compensazione urbanistica concessa secondo gli SC (da monetizzare) (=SapT-Sap)	IM	importo della monetizzazione delle SapM (euro)							Standard per compensazione (SC) >>	6	1	15	25	3	2,5	35	25	10	15				
tema	UOE	codice interv. RU	codice interv. VAR.1 al RU	descrizione	contri buto n°	SUL concessa		Sf	EF	If (mc/m q Sf)	If dell'intorno	St	servizi collettivi (ac)	parchegg. pubblico (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	fascia inserim. Paes. /orti sociali (os)	totale Sap	Standard DM 1444 (DM)	SapT (= SUL x SC + DM)	SapM (=SapT-Sap)	SM	IM	Centro di costo del bilancio comunale cui è vincolato l'importo IM		
1. Rimodulazione Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo																										
1.1 Rimodulazione Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo	5 tav.1	T_PA_01 e T_PA_05	PUC 1	Rammagliamento Via Carosi-Via Grosseto"	AC	500		1.000	0,5	1,5	B1 =2,2	1.307	0	0	307	0	0	307	225	3.225	2.918	10	29.180	Raccordo Via Carosi-Via Grosseto		
			PUC 2	Refenero Nord Lotto 1	AC	1.237		2.473	0,5	1,5	B1 =2,2	5.472	0	743	293	0	1963	2999	556	7.975	4.976	10	49.764	realizzazione strade, parcheggi, servizi e orti urbani previsti dal PUC stesso		
			PUC 3	Refenero Nord Lotto 2	AC	1.268		2.535	0,5	1,5	B1 =2,2	4.479	0	221	1120	0	603	1944	570	8.175	6.231	10	62.314	realizzazione strade, parcheggi, servizi previsti dal PUC stesso		
			PUC 4	Refenero Sud - Lotto 1 centrale	2	1.032		4.485	0,23	0,69	B1 =2,2	18.077	2636	429	1715	0	1592	6372	464	6.653	281	10	2.815	realizzazione strade, parcheggi, orti urbani previsti dal PUC stesso 4.628 mq a verde privato sportivo, non più edificabili		
			PUC 5	Refenero Sud -Lotto 2 estremità	2	1.183		2.366	0,5	1,50	B1 =2,2	9.666	7300	0	0	0	0	7300	532	7.630	330	10	3.304	realizzazione strada		
	5 tav.1	T_PA_09	PUC 8	Rammagliamento Via Francia - Via Molise	38	1.580		3.160	0,5	1,5	B1 =2,2	10.048	0	942	1780	0	4166	6888	711	10.191	3.303	10	33.030	realizzazione strade, parcheggi, orti urbani previsti dal PUC stesso		
			PUC 9	Rammagliamento Via Francia - Via Arno	38	2.729		5.458	0,5	1,5	B1 =2,2	10.446	0	0	2318	0	2670	4988	1228	17.602	12.614	10	126.141	realizzazione strade e orti urbani previsti dal PUC stesso + realizz. Strada PUC 21		
			PUC 10	Connessione via 2 giugno-via lago Trasimeno lotto 2	59 - AC	762		1.905	0,40	1,2	agricolo	7.215	0	1040	1365	0	934	3339	610	12.040	8.701	15	130.509	asfaltatura via 2 giugno fino a via lago trasimeno (previa acquisizione o istituzione di strada vicinale) In cambio SUL commerciale di media grandezza		
	5 tav.2	T_PA_10	PUC 12	"Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord_parte 1"	33	881		1.762	0,5	1,5	B1 =2,2	5.384	0	572	673	2377	0	3622	396	5.682	2.060	10	20.605	realizzazione servizi pubblici previsti		
	5 tav.2	T_PA_11	PUC 13	Rammagliamento Via Francia-Via Lauretana Nord_parte 2 e riqualificazione zona Madonna delle fonti	57	1.138	766	2.275	0,5	1,5	B1 =2,2	5.444	415	290	773	1627	0	3105	512	5.039	1.934	10	19.339	realizzazione servizi pubblici previsti: nuova strada e verde pubblico + area per contrada le fonti + allargamento via lago trasimeno		
	5 tav.2	T_IC_02	PUC 14	"Completamento residenziale via Paganini nord"	n.56	521		1.041	0,5	1,5	B1 =2,2	1.041	0	0	0	0	0	0	234	3.357	3.357	25	83.931	realizzazione parcheggio di Porta a pago PUC 16	Aumentata Sul da 300 a 521 mq, per tenere indice adeguato	
			PUC 15	Rammagliamento Via Paganini - passeggiata Garibaldi		682		1.364	0,5	1,5	B1 =2,2	1.554	0	0	330	0	0	330	307	4.399	4.069	25	101.723	asfaltatura strada bianca di raccordo Via Paganini - passeggiata Garibaldi + Parcheggio di Porta a Pago	Aumentata sul da 300 a 682 mq, per tenere indice adeguato al contesto	
			PUC 16	Parcheggio pubblico a Porta Pago e servizi ristoro privati		200		860				5.743	0	4883	0	0	0	4883	160	5.160	277	35	9.695	Parcheggio scoperto pubblico + spazio commerciale e/o di servizio (spazio sociale per giovani, sala prove musica, ecc.) + 200 mq Sul privato, per bar-ristorante		
	5	T_IC_11	PUC 17	Attrezzatura del Verde pubblico di Via pieroni - parte nord	AC	357		1.190	0,30	0,9	B2 = 2	1.190	0	0	0	0	0	0	161	2.303	2.303	10	23.027	Attrezzatura del Verde pubblico di Via pieroni (PUC 22)	Aumentata sul da 300 a 222 mq, per tenere indice adeguato al contesto	
			PUC 18	Attrezzatura del Verde pubblico di Via pieroni - parte sud		308		1.027	0,30	0,9	B2 = 2	1.027	0	0	0	0	0	0	0	139	1.987	1.987	10	19.872	Attrezzatura del Verde pubblico di Via pieroni (PUC 22)	

tema	UTOE	codice interv. RU	codice interv. VAR.1 al RU	descrizione	contributo n°	SUL concessa		Sf	EF	lf (mc/mq Sf)	lf dell'intorno	St	servizi collettivi (ac)	parcheggi pubblici (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	fascia inserim. Paes. /orti sociali (os)	totale Sap	Standard DM 1444 (DM)	SapT (= SUL x SC + DM)	SapM (=SapT-Sap)	SM	IM	Centro di costo del bilancio comunale cui è vincolato l'importo IM		
						SUL	di cui di recupero																			
	5 tav.0 1	esistente	PUC 7 a	PUC 7 Completamento Via aldo Moro: cambio d'uso da industriale a commerciale (recupero) e rimodulazione T_IC_7	47	1.500		4.583		-	D1; RC 45%	4.583	0	0	0	0	0	0	458	19.208	19.208	10	192.083	realizzazione strade previste dal PUC 7b e dal PUC 27 (incluso esproprio)	quasi raddoppiata SUL (era 750) per via applicazione indice adeguato a contesto (0,4) IM= IM Tc - IM la	
		T_IC_07	PUC 7b		AC	1.267		3.167	40%	-	D1; RC 45%	4.560	0	0	1393	0	0	1393	456	3.623	2.230	10	22.300			
					rinuncia a cubatura nella utoe 5 (T_IC_03 e ne5)	-	600																			
TOTALI parziali linea d'azione 1						14.276							10.351	9.120	#####	4.004	11.928	47.470	7.720	124.251	76.781		929.629			
2. Nuovi PUC e PA introdotti dalla variante																										
2.1 - Nuovi PUC e ampliamenti per evitare espropri già previsti dal RU	5 tav.1		PUC 19	Rammagliamento Via Po - Via Calabria	23	380		760	0,5	1,5	B1 =2,2	1.125	0	0	365	0	0	365	171	2.451	2.086	10	20.860	realizzazione strada		
	5 tav.1		PUC 20	Parcheggio e verde pubblico in Via De Gasperi	40	829		1.658	0,5	1,5	B1 =2,2	3.491	0	863	0	970	0	1833	373	5.347	3.514	10	35.141	verde pubblico e parcheggio nello stesso PUC		
	5 tav.1	-		PUC 21	"Rammagliamento Via Umbria e Via Grosseto e parcheggio privato"	AC	2.282		4.564				5.090	0	2282	526	0	0	2808	0	13.692	10.884	-	-	Ogni mq parcheggio privato rende un mq pubblico. Sufficiente questa cessione. Costi della realizzazione della strada e dei parcheggi pubblici a valere su parte dei fondi derivanti da PUC 9	
2.2 - Nuovi PUC finalizzati ad acquisizioni e aree per servizi pubblici / finanziamenti della relativa realizzazione	5 tav.3		PUC 22	Rammagliamento Via Pieroni-Via Bologna.	AC	892		1.784	0,5	1,5	B1 =2,2	5.957	0	334	482	3207	0	4023	401	5.753	1.730	10	17.304	realizzazione strada 7 metri di larghezza e attrezzatura verde pubblico	viabilità in permuta 145 mq cede riprende 152	
	5 tav.2		PUC 23	Ampliamento del giardino della scuola	53	331		662	0,5	1,5	B1 =2,2		1152	0	0	0	0	1152	149	2.135	983	25	24.574	ampliamento del giardino della scuola e sua sistemazione, eventualmente ampliamento scuola		
	5 tav.3		PUC 24	Completamento Via Lucca-Via di Rapolano	36	342		3.415	0,1	0,3	agricolo	3.415	0	0	0	0	0	0	154	2.203	2.203	35	77.094	attrezzatura nuovi campi sportivi nell'ampliamento dell'area di sedime della scuola (PUC 23)		
	5 tav.2		PUC 11	Completamento in via lago di como	61	338		3.377	0,1	0,3	B1 =2,2	3.958	0	581	0	0	0	581	152	2.178	1.597	35	55.901	Realizzazione parcheggio + marciapiedi nel tratto Strada statale 715 Siena-Bettolle		
	5 tav.2	-		PUC 25	Completamento Via Valletalle	62	150			0,1	0,3	B1 =2,2	-	0	0	0	0	0	0	68	968	968	35	33.863	Parcheggio porta a Pago	
	5 tav.2	-		PUC 6	Residenza di alto standard a Via Allende	4 e 6	629		2.619	0,24	0,72	B2 = 2	2.819	0	200		0	0	200	283	4.054	3.854	35	134.897	realizzazione: ampliamento sezione stradale, rotatoria per inversione di marcia e parcheggio; illuminazione stradale. Il resto va a finanziare ampliamento scuola del PUC 23	
	5 tav.1		PUC 26	Ampliamento commerciale via grosseto e messa in sicurezza idraulica	37	150					B1 =2,2		0	0	0	0	0	0	120	2.370	2.370	10	23.700	Opere di messa in sicurezza idraulica		
TOTALI parziali linea d'azione 2						4.040							1.152	4.260	1.373	4.177	0	10.962	1.870	41.151	30.189		423.333			
totali generali						18.316							11.503	13.380	13.440	8.181	11.928	58.432	9.590	165.402	106.970		1.352.962			
													20%	23%	23%	14%	20%	100%								