

Giugno 2021

RU
var 3

RELAZIONE TECNICA

Adozione: Delibera C.C. n 34 del 31_03_2021

Approvazione: Delibera C.C. n. del

Firmato digitalmente da

Silvia ARNOFI

O = Ordine degli Architetti
PPC di Roma e provincia
C = IT

GRUPPO DI LAVORO

<i>Sindaco :</i>	Giacomo Grazi
<i>Assessore all'Urbanistica:</i>	Laura Giannini
<i>Responsabile Unico del procedimento e responsabile Area Tecnica:</i>	Alessandro Valtriani
<i>Garante della Comunicazione:</i>	Alessandra Ciacci
<i>Progettista, coordinamento generale e VAS:</i>	Silvia Arnofi
<i>Collaborazione alla progettazione urbanistica:</i>	Paola Loglisci
<i>SIT Sistema Informativo Geografico:</i>	Paola Loglisci, Renata Giavara
<i>Quadri conoscitivi VAS:</i>	Federica Benelli (CRAS S.p.A)
<i>Geologia:</i>	Franco Bulgarelli (Geologia) –
<i>Idrologia e Idraulica</i>	Remo Chiarini, Luigi Bigazzi e Alessandro Berni (Chiarini Associati - Ingegneria Civile e Ambientale)

SIGLE E ABBREVIAZIONI

AC:	Amministrazione Comunale
art.:	articolo
Art:	(maiuscolo) articolo riferito alle presenti NTA
artt.:	articoli
BSA:	Beni storico-architettonici
BURT	Bollettino Ufficiale Regione Toscana
CC:	Consiglio Comunale
CP:	Commissione per il paesaggio
c.d.:	cosiddetto/a
co.:	comma
d.lgs.:	decreto legislativo
DCR:	Delibera del consiglio regionale
DCC:	Delibera di consiglio comunale
DGR:	Delibera della giunta regionale
IAP:	Imprenditore agricolo professionale
LR:	legge regionale
lett.:	lettera
mc:	metri cubi
mq:	metri quadri
ml.	metri lineari
n.:	numero
NTA:	Norme tecniche di attuazione
PAI:	Piano di assetto idrogeologico
PdR:	Piano di recupero
PIT:	Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana
PIT-PPR	PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale
PR:	Progetto di restauro
programmi aziendali	Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale
PS:	Piano strutturale
PTC:	Piano territoriale di coordinamento (della Provincia di Siena)
PTCP:	Piano territoriale di coordinamento provinciale (della Provincia di Siena)
QC:	Quadro conoscitivo
RE:	Regolamento Edilizio
RT:	Relazione Tecnico-illustrativa (del Regolamento Urbanistico)
RU:	Regolamento urbanistico
SE:	Superficie Edificabile (o Edificata)
ss.mm.ii.:	successive modifiche e integrazioni
Tav.:	Tavola
UTOE:	Unità territoriali organiche elementari

Subsistemi insediativi

CS	Subsistema insediativo dei centri storici
SC	Subsistema insediativo ad assetto consolidato
SL	Subsistema insediativo ad assetto lineare
SS	Sub sistema insediativo ad impianto singolare
SP	Subsistema insediativo produttivo

INDICE

1	OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA N.3 AL RU.....	1
1.1	Oggetto della variante e quadro normativo	1
1.2	Gli obiettivi	3
2	L'INCIDENZA DELLA VARIANTE N.2 SUL DIMENSIONAMENTO DEL PS E SUI SERVIZI PUBBLICI.....	5
3	PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE	7
3.1	La coerenza con il PIT-PPR	7
3.1.1	<i>La valutazione di coerenza con il PIT-PPR.....</i>	7
3.1.2	<i>Prescrizioni generali contenute nella della disciplina del PIT-PPR.....</i>	7
3.1.3	<i>Prescrizioni specifiche del PIT-PPR riguardanti gli impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse e gli impianti eolici</i>	8
3.1.4	<i>Coerenza con le prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici (Allegati 8B e 3B)</i>	8
3.1.5	<i>Le direttive della Scheda d'ambito paesaggistico n. 15 "Piana di Arezzo e Valdichiana" – Disciplina d'uso.....</i>	10
5.1.1	<i>Il patrimonio territoriale tutelato dalla LR 65/2914.....</i>	20
5.1.1	<i>Effetti attesi sulla struttura idro-geomorfologica</i>	21
5.1.2	<i>Effetti attesi sulla struttura ecosistemica</i>	21
5.1.3	<i>Effetti attesi sulla struttura insediativa, inclusi quelli di ordine territoriale, economico e sociale</i>	22
5.1.4	<i>Effetti attesi sulla struttura agro-forestale</i>	22
5.1.5	<i>Effetti attesi sul patrimonio culturale, architettonico e archeologico e il paesaggio</i>	22
5.2	Il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui alla LR 65/2014	23
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	23
5.4	Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130	23

1 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA N.3 AL RU

1.1 Oggetto della variante e quadro normativo

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera DCC n.9 del 18.04.2013 ed è stato successivamente modificato con:

- variante puntuale n. 1, approvata con DCC n.9 del 23.02.2018;
- variante puntuale per recepimento modifiche al Piano Attuativo vigente "T_PAV_02" approvata con DCC n. 43 del 23.05.2018 (d'ora in poi "variante 1 bis");
- variante puntuale n. 2, adottata con DCC n. 26 del 27.03.2019 e approvata con DCC n. 11.11.2019.

Nessuna delle tre varianti è stata ritenuta da assoggettarsi a VAS da parte dell'Autorità Competente.

La presente variante puntuale n. 3 si configura, a differenza delle altre, come "**variante semplificata**" ai sensi dell'Art. 30, co. 2 della LR 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 224 della stessa legge.

Essendo scaduti i 5 anni dall'approvazione della LR 65/2014, nei quali l'art. 222 ha consentito ai Comuni di adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, la Variante n. 3 al RU di Torrita di Siena è sottoposta alle limitazioni dell'art. 252 ter "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo" che, a condizione che il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante, ammette:

- a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
- b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;
- c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.

Nel rispetto di quanto sopra stabilito, la Variante n. 3 al RU di Torrita, nella sua versione adottata, opera le seguenti modifiche,

- 1) Inserimento dell'intervento PUC R5 – "Recupero capannoni dei Consorzi agrari in zona stazione" - onde poter operare la sostituzione edilizia di volumi dismessi (Art. 254);
- 2) Minimi aggiustamenti ai perimetri dei PUC 3 e 4 (art. 255 e 256);
- 3) Modifiche interne al PUC 12, a parità di SE e correzione di un errore nel perimetro (Art. 257);
- 4) Cambio di destinazione d'uso da parcheggio privato a parcheggio pubblico per un'area compresa tra il PUC 4 e il PUC 5 (Tav RUVar3_01b);
- 5) Realizzazione di una strada pubblica al confine dell'area del Centro Servizi Comunale, per poter meglio servire dei capannoni produttivi (Tav RUVar3_01a) ;
- 6) Revisione della tabella suoi cambi di destinazione d'uso in art. 48. bis, con eliminazione della categoria "grandi strutture di vendita" (non prevista dal PS), precisazione di alcuni riferimenti, e individuazione delle possibilità di cambio dal commerciale di media taglia (CD2) verso quello di piccola taglia (CD1) e altre destinazioni d'uso (AI2 e CI).
- 7) Art. 98 precisazione circa gli interventi di AS ammessi solo "se esplicitamente previsti dal RU" e sull'equiparazione, al co.14, di destinazione industriale e artigianale (AI) e commerciale all'ingrosso (CI);
- 8) Inserimento di 3 commi nell'art. 99 – "Interventi sempre ammessi in territorio urbanizzato", onde consentire il miglioramento estetico-paesaggistico dei volumi esistenti a servizio dell'attività agricola amatoriale anche in area urbana.
- 9) Modifica dell'art. 142 in modo da rendere possibile e regolare la realizzazione di alloggi sopraelevati dal suolo e integrati nella vegetazione (Case sull'Albero).
- 10) Modifiche all'art. 148 finalizzate ad abilitare il recupero di annessi agricoli (destinazione AG1) come

residenze dell'imprenditore o per ricettività agrituristica (destinazione AG2).

- 11) Precisazioni all'art. 149 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non censito come BSA mediante programma aziendale"
- 12) Precisazioni all'art. 253 "RE 6. Riqualificazione delle Mura del Centro Storico a Porta a Pago grazie ad abbattimento volumi edilizi incongrui"
- 13) Adeguamento alle definizioni degli interventi edilizi ed altre modifiche introdotti nel TU Edilizia dalla L n.120/2020.
- 14) Art.34 – Fasce di rispetto ferroviarie: allineamento del testo al DPR nazionale;
- 15) *Correzione di refusi:*
 - a. Art. 3 aggiornamento elenco elaborati del RU
 - b. Art. 4 aggiornamento ai riferimenti alla variante n.2
 - c. Art. 70, Tab. 1, correzione refuso: SC per recupero pari a 0 mq anziché 1
 - d. Art. 92 eliminato riferimento a re rc e ri1, in quanto eliminate già dalla variante 2;
 - e. Segnalazione del Centro Servizi Comunale a nord di Podere Molinaccio come edificio pubblico in Tav. 01a;

Tali variazioni non hanno reso necessarie modifiche al dimensionamento per UTOE e per destinazioni d'uso operato dalla precedente variante n.2.

Gli interventi proposti in variante puntuale n.3 al RU sono stati verificati sotto il profilo della fattibilità geologica, idraulica e sismica, valutata con le più recenti normative intervenute.

Alla luce di quanto sopra, si può constatare che la Variante n.3 non modificherà il quadro di riferimento per progetti ed altre attività costituito dal RU, se non in senso migliorativo, rispetto alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici del territorio, e pertanto l'autorità competente non ha ritenuto necessario sottoporla a VAS.

L'art. 32 della LR 65/2014 illustra il procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo nei seguenti termini:

- 1) Il comune adotta la variante semplificata e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, co. 3.
- 2) Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.
- 3) Decorso il termine di cui al punto 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
- 4) Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al punto 1.

Vale precisare che la presente Variante n. 3 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.

Dopo l'adozione della Variante semplificata n. 3 al RU di Torrita di Siena, avvenuta con DCC n. 43 del 31.03.2021, sono pervenute 8 osservazioni: una autosservazione da parte dello stesso Comune e sette da parte dei cittadini, a titolo personale o in qualità di legali rappresentanti di ditte o di presidenti di associazioni. Di queste ultime 7:

- 1 è stata accolta;
- 2 sono state parzialmente accolte;

- 3 si sono rivelate non necessarie;
- 1 non è stata accolta;

con le motivazioni riportate nel documento "Controdeduzioni alle osservazioni" appositamente predisposto.

Quanto all'autosservazione comunale (oss. E1), essa aveva lo scopo principale di fronteggiare necessità occorse nel frattempo. In particolare si tratta delle seguenti ulteriori modifiche in Variante al RU, che si aggiungono alle precedenti 15:

15) *Correzione di refusi:*

- f. Si integra il testo delle NTA con l'art. 64 bis, già frutto di apposita "precisazione" approvata con DCC e che, per errore, non era stata riportata nel testo adottato della Variante n 3 al RU (oss. E1).

16) Stralcio del PUC 48 "Area produttiva il Confino-sud" dal Piano Attuativo PA1 - Area produttiva "il Confino", con le motivazioni riportate nel Documento "Controdeduzioni alle osservazioni" (oss. E1).

Le variazioni apportate in seguito alle osservazioni dei privati sono invece le seguenti:

17) *Art. 142 - Agricampeggio e case sull'albero.* Sostituzione del parametro "Superficie utile (SU) con Superficie Edilizia (SE) (oss. C1);

18) Completato il recepimento delle nuove definizioni introdotte recentemente dalle modifiche al TUE-DPR n. 380/2001 Modificati artt 73, 73 bis, 75, 76 (oss. C1);

19) Introdotto nell'art. 28, co.5, e nell'art. 140, co.1, il richiamo all'eccezione costituita dalle case sull'albero di cui all'art. 142 (oss. C1);

20) Il trasferimento dei volumi dei piccoli annessi agricoli dismessi in funzione di ampliamento di edifici residenziali in territorio rurale, siano essi utilizzati per scopi agricoli (AG2) o deruralizzati (RES 3) risponde alla logica di ridurre la dispersione insediativa, e di conservare l'integrità del paesaggio, dunque a maggior ragione sono da considerarsi auspicabili tali trasferimenti dall'esterno del TU al suo interno. Si coglie dunque l'opportunità di adeguare la norma anche ai trasferimenti di volume in TU, modificando il co. 18 dell'art. 161. E' inoltre apparso opportuno introdurre ulteriori chiarimenti che specificano che le regole per i 5 sottosistemi insediativi individuati dal PS valgono solo – con l'unica eccezione del sottosistema produttivo (SP) - all'interno del territorio urbanizzato, restando il TNU soggetto unicamente alla Disciplina per il territorio rurale di cui alla parte Quinta delle NTA (inserito questo chiarimento ai co. 2 degli artt. 95, 96, 97 (oss. C3).

21) Introdotto un chiarimento al co. 18 dell'art. 161 (oss. C3).

22) Modificato l'art. 58 delle NTA del RU inserendo la possibilità di realizzare un intervento pertinenziale nei limiti delle strutture già note, del 20% del volume esistente senza necessità di PA e direttamente con SCIA (oss. C7). La semplificazione procedurale per i piccoli ampliamenti delle attrezzature sportive e ricreative si ritiene infatti un obiettivo condivisibile, ferme restando tutte le altre eventuali limitazioni normative e le disposizioni delle leggi nazionali e regionali sui regimi autorizzativi degli interventi

1.2 Gli obiettivi

Le precedenti varianti n. 1 e n. 2 al RU hanno perseguito i seguenti principali obiettivi:

- 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, attraverso le seguenti strategie:

- A.1 **Migliorare la fattibilità di buona parte dei** Piani Attuativi e Interventi Convenzionati previsti dal RU riconformando ciascuno in più Progetti Unitari Convenzionati (PUC) previsti dalla LR 65/2014 di taglio più piccolo e gestibili da un solo proprietario, quando non in interventi diretti. I vantaggi attesi, oltre alla fattibilità organizzativa, saranno apprezzabili in termini di semplificazione procedurale e aderenza dell'offerta alla domanda di mercato;

- A.2 Introdurre nuovi PUC finalizzati alla realizzazione di specifici rammagliamenti viari e servizi pubblici

- A.3 **Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi** di valore storico-sociale (nonché il loro parziale utilizzo per servizi collettivi), e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse;
- A.4 **Ridurre al minimo gli espropri** per la realizzazione di riconessioni viarie, inaugurando nuovi PUC finalizzati alla relativa cessione gratuita.
- 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.
- C. **Semplificare ulteriormente la realizzazione dei nuovi PUC** limitando il meccanismo di corrispondenza tra Superficie Edilizia concessa da una parte, e realizzazione di servizi pubblici dall'altra, alla sola superficie territoriale ceduta a titolo di standard straordinario, **mantenendo la responsabilità di realizzare strade, parcheggi, verde pubblico e servizi in capo all'A.C.**
- D. Realizzare la **piena perequazione orizzontale** tra i proprietari **di tutti** i terreni interessati dalle previsioni in variante attraverso una adeguata monetizzazione degli standard straordinari che non è possibile reperire nella superficie territoriale ricompresa nei PUC, vincolando tali proventi alla realizzazione dei servizi cui il PUC stesso è finalizzato, o di altri previsti nella stessa UTOE nonché particolarmente onerosi per l'AC.
- E. Assecondare chi intende **rinunciare alle potenzialità edificatorie** perché non interessato, in modo da ridurre l'imposizione fiscale.
- 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).

La Variante puntuale n. 3 al RU continua a perseguire gli stessi obiettivi, sebbene operando solo alcuni aggiustamenti per migliorare ulteriormente la convenienza pubblica e privata di alcuni interventi, riverificati anche sotto il profilo della fattibilità geologica, idraulica e sismica valutata con le più recenti normative. Inoltre, le modifiche introdotte non hanno reso necessarie modifiche al dimensionamento per UTOE delle quantità edilizie effettuato con la variante n.2.

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 generali, e in particolare i seguenti obiettivi specifici:

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.
3. Favorire il recupero di contenitori dismessi, quali quelli in prossimità della stazione ferroviaria, di alcune categorie di annessi in area agricola anche se siti all'interno del territorio urbanizzato.

Si tratta di iniziative dalle quali è lecito attendersi ricadute positive sotto il profilo economico, ma anche sociale e paesaggistico-ambientale.

2 L'INCIDENZA DELLA VARIANTE N.2 SUL DIMENSIONAMENTO DEL PS E SUI SERVIZI PUBBLICI

Sommando le variazioni della SE indotte dalle modifiche al RU illustrate al par. 1.1, si può concludere (vedi Tab. 1) che la Variante n. 3 non consuma nessuno dei residui di PS disponibili (ossia del dimensionamento del PS una volta sottratto quello della Variante n 1 e della Variante n.2, ancora vigenti, essendo ormai scadute tutte le previsioni non confermate del RU 2013 originale).

Tab. 1 – Il dimensionamento della Variante

UTOE	Funzione	SE di PS (nuova edificazione) ancora non impegnata	SE impegnata da var. 3
1. Piana della Bonifica - Capannone	produttiva (AI)	10.000	0
	commerciale di vicinato e media superficie (CD1 e CD2)	0	0
	direzionale e servizi privati (DS)	1.000	0
	turistico ricettiva (TR)	750	0
	posti letto (25 mq/pl)	30	0
2. Torrita industriale Alberello - Molinaccio	produttiva (AI)	5.261	0
	commerciale di vicinato e media superficie (CD1 e CD2)	0	0
4. Confino – Pantanelli	residenziale (RES1 e 2)	1.000	0
	produttiva (AI)	4.744	0
	direzionale e servizi privati (DS)	700	0
5. Torrita centro urbano	residenziale (RES1 e 2)	8.776	0
	direzionale e servizi privati (DS)	1.000	0
	commerciale di vicinato e media superficie (CD1 e 2)	2.058	0
	turistico ricettiva (TR)	2.500	0
	posti letto (25 mq/pl)	100	0
6. Guardavalle	residenziale (RES1 e 2)	1.000	0
	produttivo (AI)	0	0
7. Pendici del Rigucciaio e del Doccia	commerciale somministrazione (CD1)	300	0
8. Le colline di Ciliano e Oppiano	commerciale somministrazione (CD1)	500	0
9. Montefollonico	residenziale (RES1 e 2)	2.678	0
	produttiva (AI)	0	0
	direzionale e servizi privati (DS)	200	0
	commerciale di vicinato (CD1)	0	0
	turistico ricettiva (TR)	1.450	0
	posti letto (25 mq/pl)	70	0

10. Renellone - Grilloni	commerciale somministrazione (CD1)	300	0
TOTALE		33.512	0
% DI UTILIZZO DEI RESIDUI DISPONIBILI PER LA VARIANTE N. 3			0%

A fronte di questo dato, l'AC dovrebbe ragionevolmente entrare in possesso di circa 1.604 ulteriori mq di servizi pubblici, oltre a quelli già previsti dal RU, così distribuiti:

servizi collettivi (ac)	parcheggi pubblici (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	Totale
0	1133	471	0	1.604
0%	70,6%	29,4%	0%	100,00%

Soprattutto, per la realizzazione concreta di tutti questi servizi sui terreni già acquisiti, l'AC avrà a disposizione ulteriori **circa 93.816 euro**, derivanti dai meccanismi di compensazione edilizia previsti dal RU.

3 PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

3.1 La coerenza con il PIT-PPR

3.1.1 La valutazione di coerenza con il PIT-PPR

Le previsioni della Variante n.3 sono state verificate in termini di coerenza con le **prescrizioni, prescrizioni d'uso, e direttive della disciplina statutaria**, sulla falsariga di ciò che si sarebbe fatto nella procedura di adeguamento.

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”;
- 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-PPR 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 (in azzurro), per ciascuno degli elementi in cui si articolano, circa la coerenza con esse dei sei interventi della Variante n.2 al RU che ricadono in parte nel territorio non urbanizzato descritti al precedente cap. 2.

3.1.2 Prescrizioni generali contenute nella della disciplina del PIT-PPR

Le prescrizioni generali contenute nel Documento del PIT-PPR “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.

Sebbene una variante puntuale non sia la sede ideale per impostare azioni in grado di perseguire le prescrizioni generali sopra riportate, la Variante n.3 al RU di Torrita offre un contributo al perseguimento della prescrizione di cui ai punti a. ed e sopra riportati, in quanto il principale intervento della variante – il PUC R5 “Recupero capannoni dei Consorzi agrari presso stazione ferroviaria” per definizione ottempera alla prescrizione a., mentre il testo della prescrizione e. è direttamente riportato al co.2 delle NTA che regolano l'intervento (art. 254).

3.1.3 Prescrizioni specifiche del PIT-PPR riguardanti gli impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse e gli impianti eolici

Le prescrizioni di cui all'Allegato 1a al PIT-PPR, 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-PPR, 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-PPR:

- 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 torrite 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);

Fig. 1 – I vincoli paesaggistici del territorio comunale (art. 136)
(Fonte: <http://sitap.beniculturali.it/>)

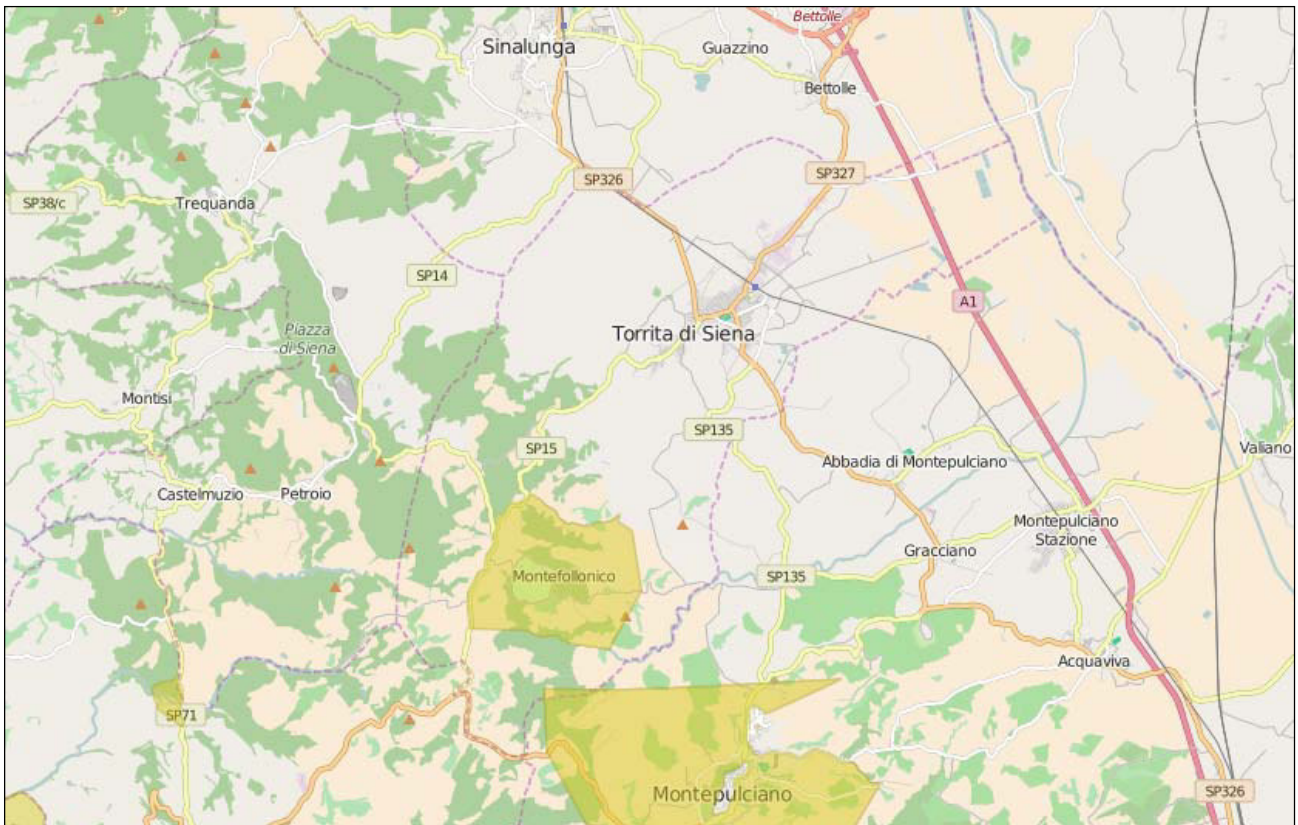
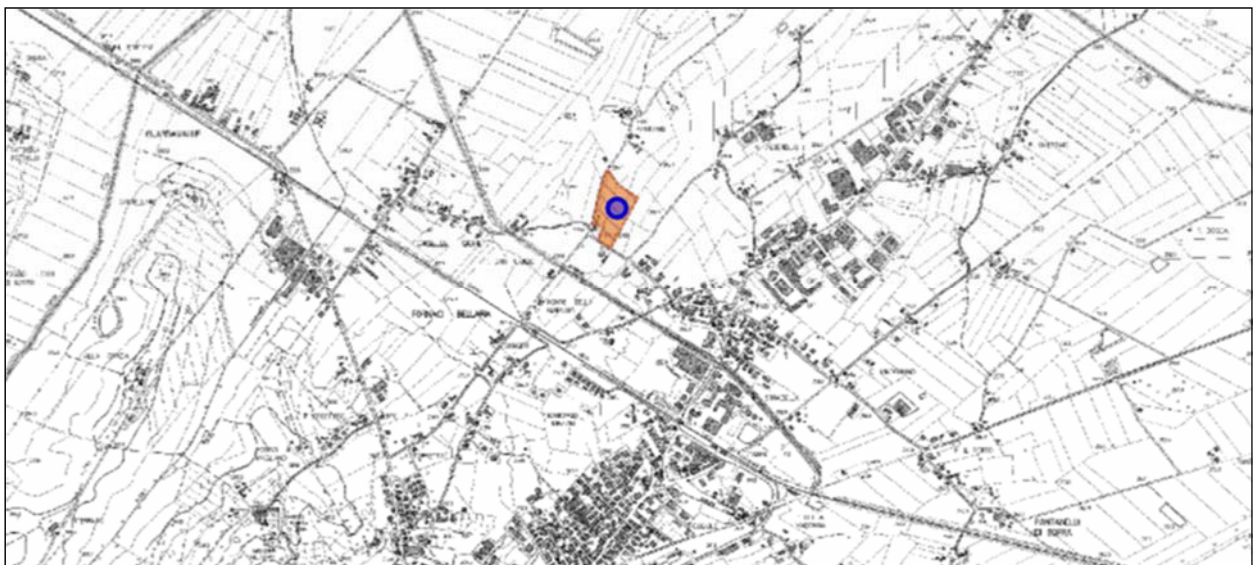
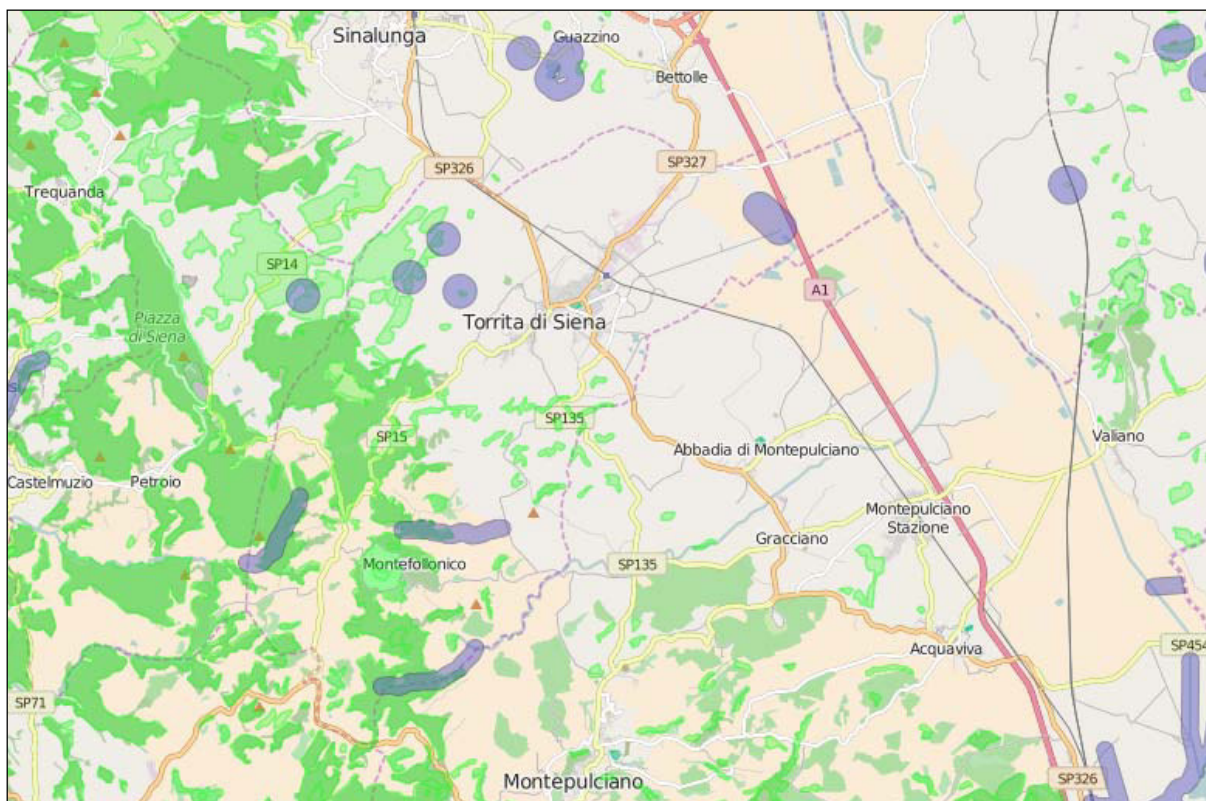


Fig. 2 – I vincoli archeologici del territorio comunale
(Fonte: Regione Toscana: cartografia PIT-PPR)



- una **Zona archeologica** tutelata ai sensi dell'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 con quello sui Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica coincidenti con le zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) (Validazione MIBAC: da validare)

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



- 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);
- 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 rimboschimento.

Nessuna delle modifiche previste dalla Variante n.3 al RU interessa i territori vincolati sopra censiti.

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

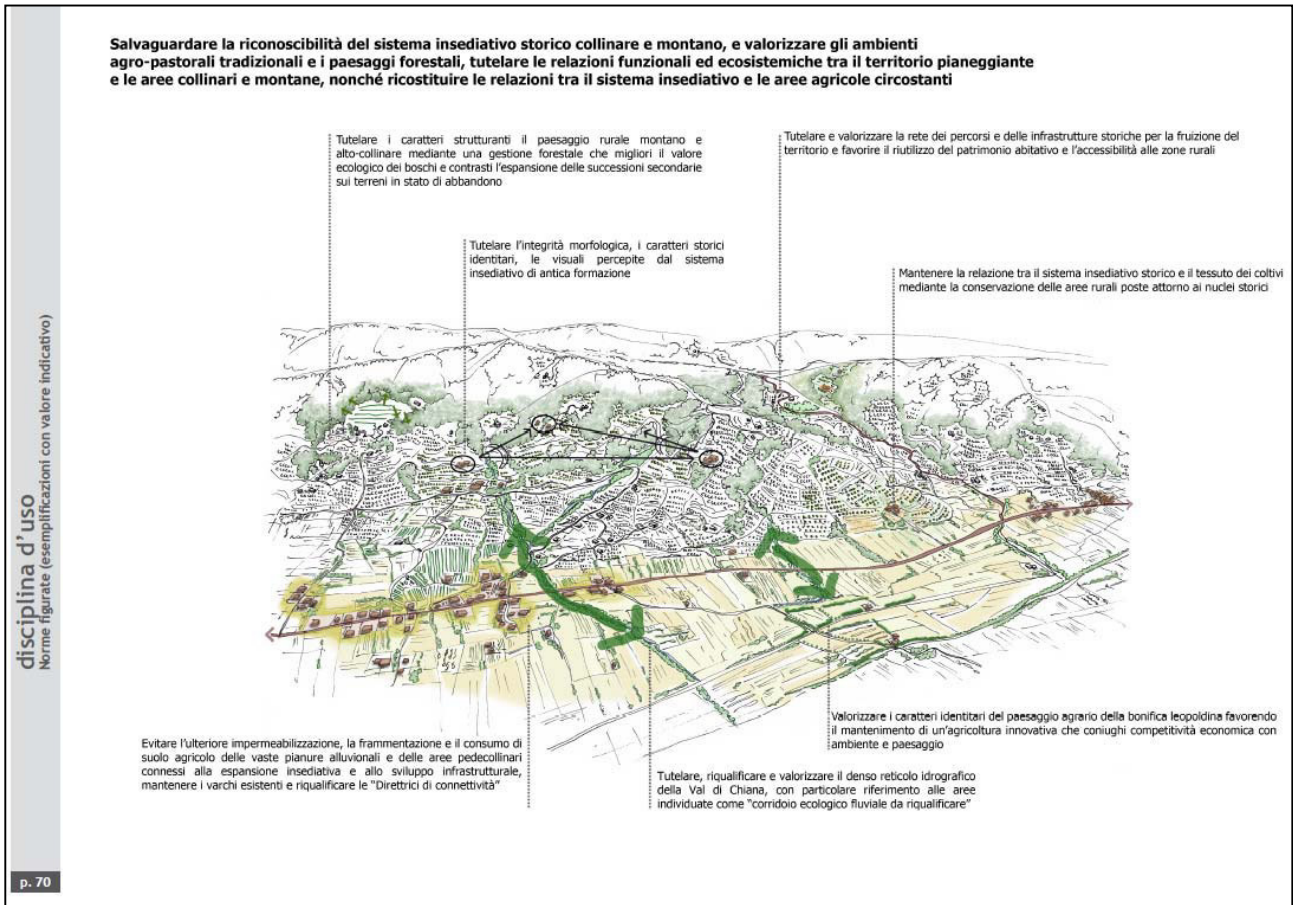
Nel seguito si riportano gli obiettivi di qualità e la disciplina d'uso del PIT-PPR, per quanto di interesse per il territorio di Torrita, elaborati nella Scheda d'ambito mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti che costituiscono il patrimonio territoriale: sistema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

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



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 "Direttrici di connettività" (individuate 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;

non interessa gli interventi in Variante

- 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 dalla Variante n.3 che, come le precedenti, limita al massimo l'utilizzo del territorio non urbanizzato e le densità edilizie troppo basse.

Inoltre, per ciascuno dei PUC previsti, sarà oggetto della convenzione con il 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.

In particolare, l'unico intervento di una certa consistenza della VAR. n.3 – il PUC R5 – ricade nel TR7 "Tessuto sfrangiato di margine" a sua volta appartenente al più ampio novero dei "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista". Nel seguito si riporta la descrizione che ne fanno le Linee guida, completa di criticità e obiettivi, corredata da note sul relativo perseguimento da parte della Variante.

Definizione:

Il Tessuto sfrangiato di margine è un tessuto insediativo “a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:

rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Raramente edifici a blocco o stecche.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori. Assenza di margine urbano.

Criticità

- a. Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia;
- b. Rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa e rischio di saldatura dei centri limitrofi;
- c. Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi;
- d. Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada;
- e. Incompletezza e frammentarietà del tessuto;
- f. Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di “retro” verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case e capannoni.

Indicazioni progettuali:

- a. 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 con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta.
- b. Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti il mantenimento o l’apertura di varchi sul territorio aperto.
- c. Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade.
- d. Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di mitigazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna.
- e. Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato.

A livello di variante puntuale al RU non tutti i criteri di progettazione urbanistica consigliati possono essere implementati. Quelle che invece possono essere applicate a livello del progetto edilizio, quali i criteri b., d. ed e., sono stati inglobati nelle NTA che regolano l’intervento PUC R5.

- 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 ispira direttamente questa come le precedenti varianti, dal momento che tutte perseguono il rimodellamento delle cubature previste dal RU in funzione di indici di edificabilità fondiaria più armonici con la città esistente.

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;

gli indici di edificabilità sono stabiliti in relazione alla densità e alle tipologie edilizie dei tessuti nei quali si collocano gli interventi in Variante, riducendole in proporzione.

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.

non interessa le modifiche introdotte dalla Variante n.3.

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 le modifiche introdotte dalla Variante n.3.

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 le modifiche introdotte dalla Variante n.3.

3.2 La coerenza con il PTCP di Siena

Stante la localizzazione della totalità degli interventi in variante 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".

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, come le precedenti, 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.

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 il recupero di edifici commerciali dismessi, con evidente risparmio di suolo e miglioramento della qualità urbana. Pertanto si ritengono genericamente perseguiti gli obiettivi di cui sopra, per quanto concesso a una variante puntuale.

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 esistenti offrendo un contributo importante alla risoluzione della seguente criticità rilevata dal PS:

- *la presenza di aree di degrado e di abbandono, all'interno del sistema urbano, strategiche per la riqualificazione del contesto;*

Inoltre, la modifica dell'art. 142 in modo da rendere possibile e regolare la realizzazione di alloggi sopraelevati dal suolo e integrati nella vegetazione (Case sull'Albero), persegue direttamente la "diversificazione dell'offerta agrituristica", parte delle azioni previste per il perseguimento dell'obiettivo strategico n.5.

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.

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.3 non influiranno – se non in senso positivo - sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

Tale è stato l'esito della stima degli effetti attesi dalle linee d'azione previste dalla Variante n.3 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 di tale stima, la seguente Tab. 1 illustra le corrispondenze tra categorie del patrimonio territoriale e ambiti di valutazione degli effetti del piano.

Tab 1 - Corrispondenze tra categorie del Patrimonio territoriale ed Ambiti di valutazione degli effetti di piano

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
a) la struttura idro-geomorfologica	geologici, morfologici, pedologici,	Effetti a livello territoriale
	idrologici e idraulici;	
b) la struttura ecosistemica	aria (include lotta ai cambiamenti climatici, inquinamento acustico, elettromagnetico, luminoso),	Effetti a livello territoriale
	Acqua	
	Suolo	
	ecosistemi della fauna e della flora	
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
	risparmio energetico, sviluppo fonti di energia non inquinanti	
	sviluppo sostenibile, occasioni di lavoro e/o realizzazione personale (occasioni di istruzione, formazione, ecc.);	
	Alloggi sufficienti anche per le fasce deboli	
	Servizi alla popolazione	
	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
e) il patrimonio culturale	Beni-storico architettonici	Effetti a livello paesaggistico
	Beni archeologici	
	Paesaggio	

5.1.1 Effetti attesi sulla struttura idro-geomorfologica

Gli effetti attesi dalla variante n.2 sulla struttura idro-geomorfologica, che come già accennato comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio, può considerarsi accettabile, essendo stata verificata la fattibilità di ogni intervento sotto ciascuno degli aspetti considerati.

5.1.2 Effetti attesi sulla struttura ecosistemica

I caratteri ecosistemici del paesaggio del territorio di Torrita sono ben descritti nella Scheda del PIT-PPR 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.3 sulla componente aria, ricomprendendo in essa il **rumore, la qualità aria e i cambiamenti climatici**, si possono considerare positivi nella misura in cui anch'essa, come le precedenti 2 varianti, ha assunto 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, volta per volta, 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 accennato al par. 1.2.

Gli impatti permanenti attesi dalla Variante n.3 sulla componente **biodiversità, flora e fauna** non si ritengono significativi.

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-PPR di cui alla Scheda d'ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"¹. Le *criticità* che la Scheda rileva, di interesse per la Variante sono:

- a. 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,
- b. 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;
- c. 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 una sola tipologia di Tessuti urbani, censiti nell'Abaco delle Invarianti del PIT: il T.R.7. "Tessuto sfrangiato di margine". Per una disamina delle modalità con le quali la Variante asseconda gli obiettivi formulati dal PIT-PPR per tale tessuto, si rimanda al par. 3.1.5.

Come accennato al par. 5.1.1, 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. Maggiori sono inoltre le speranze di vedere rimossi edifici degradati e abbandonati come i magazzini dei Consorzi Agrari oggetto del PUC R5.

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

5.1.4 Effetti attesi sulla struttura agro-forestale

Nessun particolare effetto è atteso dalla Variante sulla struttura agro forestale.

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

Quanto alle componenti del sistema insediativo nel territorio di Torrita, 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.

¹ 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), Sarteano (SI), Sinalunga (SI).

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-PPR, 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).

Inoltre, dalle seguenti modifiche alle NTA per il territorio rurale sono attesi effetti positivi sul piano paesaggistico, oltre che su quello economico e sociale, in quanto incentivano il mantenimento delle attività agricole sul territorio:

- modifiche all'art. 148 finalizzate ad abilitare il recupero di annessi agricoli (destinazione AG1) come residenze dell'imprenditore o per ricettività agrituristica (destinazione AG2)
- Inserimento di 3 commi nell'art. 99 – “Interventi sempre ammessi in territorio urbanizzato”, onde consentire il miglioramento paesaggistico dei volumi a servizio dell'attività agricola amatoriale anche in area urbana.

Per maggiori approfondimenti inerenti il tema paesaggio, si rimanda al par. 3.1.

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

In attesa della elaborazione definitiva da parte del Piano Strutturale Intercomunale attualmente in corso di redazione, il perimetro del territorio urbanizzato è lo stesso individuato nell'ambito della Variante 1 applicando l'art. 224 della LR 65/2014.

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

Già con la precedente Variante n.2 si è scelto di non procrastinare oltre l'adeguamento delle norme per la gestione del territorio rurale alla LR 65/2014, sostituendo in blocco la parte dedicata delle NTA.

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

Trattandosi di una Variante puntuale, si è ritenuto opportuno demandare al PO recentemente avviato la messa in coerenza sistematica delle NTA con le disposizioni del Titolo V e del “Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al regolamento di attuazione emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale del 9 febbraio 2007, n.2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 “Norme per il governo del territorio” – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

**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 di fabbricabilità fondiaria (mc /mq Sf)			destinazioni d'uso (evidenziate dai colori) >>						TERRITORIO URBANIZZATO					TERRIT. NON URB.				
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 commisurati a quelli del DM 1444/1968 (mq)			DM >>	0,45	0	0,8	0,8	-	10%ST			10						
UF	indice di utilizzazione 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	1	2,5	35	25	10	15					
tema	UOPE	codice e interv. .RU	codice interv. VAR.1 al RU	descrizione	contributo n°	SUL concessa		Sf	UF	Iff (mc/mq Sf)	If dell'intorno	verde privato di inserimento paesaggistico	St	servizi collettivi (ac)	parcheggio pubblico (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	fascia inserim. Paes. /orti sociali (os)	totale Sap	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_05	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 servizi in PUC 4	
			PUC 10	Connessione via 2 giugno- via lago Trasimeno lotto 2 e commerciale media grandezza	59 - AC	762		1.905	0,40	1,2	agricolo		5.244	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)	
	5 tav.2	T_PA_11	PUC 13	Rammagliamento Via Francia-Via Lauretana Nord parte 2 e riqualificazione zona Madonna delle fonti	57 + oss.21	1.555	766	2.591	0,6	1,8	B1 =2,2		5.444	415	270	770	1398	0	2853	355	5.852	2.999	10	29.995	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	
			PUC 15	Rammagliamento Via Paganini - passeggiata Garibaldi (e allargamento via vecchia del cimitero (200 mq)	AC + oss.17	682		1.364	0,5	1,5	B1 =2,2		1.554	0	0	936	500	0	1436	307	4.399	2.963	25	74.073	asfaltatura strada bianca di raccordo Via Paganini - passeggiata Garibaldi + Parcheggio di Porta a Pago	
			PUC 16	Parcheggio pubblico a Porta Pago e servizi ristoro privati	AC + oss.13	270		1.081					5.751	0	4670	0	0	0	4670	216	6.966	2.296	35	80.360	Parcheggio scoperto pubblico + spazio per servizi sociali per giovani (sala musica, ecc.)	
	5	T_IC_11	PUC 17	Attrezzatura del Verde pubblico di Via pieroni	AC	665		2.217	0,30	0,9	B2 = 2		2.217	0	0	0	0	0	0	299	4.290	4.290	10	42.899	Attrezzatura del Verde pubblico di Via pieroni (PUC 22)	
	5	T_IC_08	PUC 18	Rammagliamento Via Lucca-Via Bologna	AC	206		685	0,30	0,9			685	0	319	0	0	0	319	92	1.325	1.006	10	10.065	realizzazione strada (contributo)	
	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	ampliamento AS	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)	
			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		
	5 tav.3	T_IC_03	PUC 27	"Completamento in Via Massa Carrara"	74	648		2.700	0,24	0,72	B2 = 2		3.500	0	0	0	800	0	800	292	4.180	3.380	10	33.796	Piantumazione e attrezzatura verde pubblico Via Massa Carrara e altro verde pubblico del quadrante urbano	
TOTALI parziali linea d'azione 1						8.492								7.715	6.299	4.464	2.698	934	22.110	3.852	72.871	50.761		703.313		

VARIANTE PUNTUALE N.2 AL RU - Relazione Tecnica. Allegato 1 - Applicazione degli Standard di Compensazione e di Monetizzazione agli interventi in variante											STANDARD di COMPENSAZIONE (SC) (mq di DTt per mq SE, in relazione a destinazioni d'uso)					STANDARD DI MONETIZZAZIONE (SM = PARAMETRI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE) (euro/ mq SE)															
Legenda degli acronimi											intervento di ampliamento o recupero non ricompresi nel dimensionamento					destinazioni d'uso (evidenziate dai colori) >>		uso residenziale (RES)					uso commerc. CD e turistico TR	uso CD in zona centro storico	Piani Attuativi produttivi (AI)	uso Ind-artig. (Ia) e servizi privati (DS)		TERRITORIO URBANIZZATO			TERRIT. NON URB.
SE	Superficie edificabile			DT	Dotazioni Territoriali (mq)						ST	Superficie Territoriale (mq)				DM >>					0,45	0,8	0,8	10%ST	10%ST	aree centrali o agricole	aree semicentrali	aree periferiche di completamento non agricole	nuove aree produttive (con Piano Attuativo)		
SF	Superficie fondiaria			DTt	DT teorica da cedere per compensazione urbanistica (= SE x SC + DM)						DM	standard commisurati a quelli del DM 1444/1968 (mq)				Standard per compensazione (SC) >>					6	15	25	1	2,5	35	25	10	5		
IF	Indice di edificabilità fondiaria			DTm	DT mancante per maturare il diritto alla compensazione urbanistica concessa secondo gli SC (da monetizzare) (=DTt-DT)						IM	Importo della monetizzazione delle DTm (euro)																			
sub sistema	codice interv. RU	codice interv. VAR2	descrizione	contributo n°	SE concessa		verde privato di inserimento paesaggistico	SF	IF o IC	SF/ST	ST	servizi collettivi (ac)	parcheeggi pubblici (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	totale DT	quota di aree commisurate a standard	DTt (= SE x SC + DM)	DTm (DTt-DT)	SM	IM	Centro di costo del bilancio comunale cui è vincolato l'importo IM									
UTOE 2 - Torrita industriale Alberello - Molinaccio																															
SP	-	PA2	Estensione dell'Area industriale Alberello-Molinaccio fino a Via Vitombola	4	11.469			28.671	40%	90,0%	31.857	0	0	4800	0	4800	2867	14.336	9.536	5	47.678	realizzazione raccordo con strada provinciale e operedi messa in sicurezza idraulica									
SP	T_PAV_01	PUC 34	Ampliamento area produttiva Via La Malfa	Amm. Com.	5.237			13.092	40%	75,7%	17.286	0	2092	2069	0	4161	1729	14.821	10.660	10	106.596	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite									
SP	T_IC_09	PUC 35	Rammagliamento area produttiva Alberello-Molinaccio sud	Amm. Com.	1.420		1.179	3.550	40%	43,8%	8.101	0	0	3219	1152	4371	810	4.360	- 11	10	- 109	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite									
SP	-	PUC 47	Completamento produttivo in Via Longo	proprietario	347			868	40%	100,0%	868	0	0	0	0	0	87	955	955	10	9.548	realizzazione servizi previsti dalla variante nella stessa UTOE 2									
SP	T_IC_06	PUC 33	Ampliamento scatolificio (As)	proprietario	912			2.281	40%	54,5%	4.188	0	0	0	0	0	411	5.885	5.885	10	58.850	realizzazione servizi previsti dalla variante nella stessa UTOE 2									
		nuovo	produttivo (NEC)	totale	18.473																										
UTOE 5 - Torrita Centro urbano																															
SC	T_IC_10	PUC 1	Rammagliamento Via Bologna	Amm. Com.	745			1.490	0,50		4.746	0	1032	2182	0	3214	335	4.805	1.591	10	15.913	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite									
SC	T_PA_01	PUC2	Refenero Nord - Lotto1	var-C19 + 11	925			1.850	0,50		6.380	0	1350	1208	1823	4381	416	5.966	1.585	10	15.853	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite									
SC	puc 8	PUC 8	Rammagliamento Via Francia - Via Molise	oss.28 var.1	1.507			3.341	0,45	4.000	5.847	0	498	2008	0	2506	678	9.720	7.214	10	72.142	realizzazione strade e parcheggi previsti dal PUC stesso									
SC	puc 9	PUC9a	"Rammagliamento Via Francia - Via Arno" a	var. 1	1.166			1.727	0,675		3.583	0	214	786	0	1000	525	7.519	6.519	10	65.189	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite									
SC	puc 9	PUC9b	"Rammagliamento Via Francia - Via Arno" b	var. 1	484			806	0,60		4.244	0	0	926	0	926	218	3.119	2.193	10	21.932	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite									
SC	puc 9	PUC9c	"Rammagliamento Via Francia - Via Arno" c	var. 1	492			820	0,60		2.307	0	0	466	0	466	221	3.173	2.707	10	27.074	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite									

SC	puC 19	PUC 19	Rammagliamento Via Po - Via Calabria	var. 1	422			843	0,50		1.125	0	0	282	0	282	190	2.719	2.437	10	24.367	realizzazione strada
SC	T_PA_07a	PUC 29	Rammagliamento Via Arezzo-Via Livorno	Amm. Com.	1.013			2.025	0,50		2.701	0	0	499	0	499	456	6.531	6.032	10	60.316	realizzazione strada acquisita e servizi PUC 30 lasciata parte coltivata. (vedi criteri PTCP)
SC	T_PA_07b	PUC 30	Rammagliamento Via P. Di Cadia - Via Arezzo	Amm. Com.	909			1.818	0,50		6.096	0	1170	836	2314	4320	409	5.863	1.543	10	15.431	realizzazione servizi PUC 30 . lasciata parte coltivata. (vedi criteri PTCP)
SC	T_IC_01	PUC 31	Spazi commerciali in Via Francia	Amm. Com.	910			1.517	0,60		3.766	228	900	209	698	2035	728	14.381	12.346	15	185.192	(commerciale o servizi privati) realizzazione servizi in aree del PUC acquisite + servizi PUC 12 (900 mq di parcheggi sono stati traslati in intervento T_IC_01, ora PUC 31) + pista ciclabile (228 mq interni e parte del resto)
SL	T_IC_04	PUC 32	Residenza e servizi in Via Basilicata	Amm. Com.	493			1.232	0,4		3.419	0	943	190	1031	2164	222	3.179	1.015	10	10.146	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite
SC	_	PUC 38	Rammagliamento Via Lago di Bolsena - Via Lago Trasimeno	33 C e D	226			451	0,50		675	0	0	224	0	224	101	1.454	1.230	10	12.305	realizzazione strada
SC	_	PUC 39	Parcheggio Via Lucca 1	19	377			753	0,50		1.138	0	367	0	0	367	169	2.428	2.061	35	72.150	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite
SC	_	PUC 40	Parcheggio Via Lucca 2	19	378			756	0,50		1.151	0	367	0	0	367	170	2.438	2.071	35	72.489	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite
SC	_	PUC 42	Parcheggio Via Lago Trasimeno	34	567			1.134	0,50		1.151	0	367	671	1389	2427	255	3.657	1.230	35	43.055	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite
SC	_	PUC 43	Parcheggio Via Lucca 3	RU ne	510			1.019	0,50			0	735	0	0	735	229	3.286	2.551	10	25.513	realizzazione parcheggio in aree del PUC acquisite
SL	_	PUC 44	Parcheggio maggiore Via Adda	RU ne	204			583	0,35			0	862	0	0	862	92	1.316	454	10	4.541	realizzazione parcheggio in aree del PUC acquisite
SC	_	PUC 45	Servizi pubblici Via Massa	RU ne	1.253			3.579	0,35			0	540	632	952	2124	564	8.080	5.956	10	59.556	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite
SL		PUC 46	Parcheggio minore Via Adda	RU ne	263			751	0,35			0	129	0	0	129	118	1.695	1.566	10	15.664	realizzazione parcheggio in aree del PUC acquisite
			<i>totale residenziale PUC</i>		11.930																	
SC	T_PA_02	PUC R1	Polo di attività terziarie della Ex Vetreria (circa 7.600 mq attuali)	Amm. Com.		7.600					12.323	ELIMINATO INCREMENTO VOLUMETRICO PER RICHIESTA DEL PROPRIETARIO (OSS. 24)										
SC	T_PA_03	PUC R2	Recupero ex mobilificio Davitti (superfici stimate)	Amm. Com.	4.000						2.833	0	0	0	0	0	3200	7.200	7.200	10	72.000	reperimento e realizzazione parcheggi pubblici in zona (ad es. sotto la scuola dirimpetto, come previsto da intervento R2 della Var. n.1)
SC	T_PA_06	PUC R3	Recupero area produttiva dismessa Fosso dei Lavatoi (superfici stimate)	Amm. Com.	2.100						7.930	0	1000	500	1000	2500	945	3.045	545	10	5.450	Solo servizi pubblici da standard e percorso pedonale, realizzati a cura del proprietario
SC		CR1	completamento residenziale	33	296			847	0,35			0	0	0	0	0	133	1.912	1.912	35	66.924	destinati a realizzazione marciapiede fino alla rotonda e all'apposizione di 12 lampioni
SC		CR6	completamento residenziale	8	427			1.219	0,35			0	0	0	0	0	192	2.752	2.752	35	96.316	

SC		CR7	Completamento res Via Massa	13	793		2.265	0,35			0	0	0	0	0	357	5.113	5.113	35	178.963	
SS		CR8	completamento residenziale	3	120		708	0,17			0	0	0	0	0	54	776	776	35	27.171	no fossa imhof ma impianto di sollevamento
SC		CR9	completamento residenziale	33/A	443		886	0,50			0	0	0	0	0	199	2.857	2.857	10	28.574	
SC		CR10	completamento residenziale	RU ne	344		983	0,35			0	0	0	0	0	155	2.219	2.219	10	22.191	
SL		CR11	completamento residenziale	RU ne	236		675	0,35			0	0	0	0	0	106	1.524	1.524	10	15.238	
SC		CR12	completamento residenziale	RU ne	251		502	0,50			0	0	0	0	0	113	1.619	1.619	10	16.190	
		NUOVO	RESIDENZIALE CR		2.911																
			Totale NEC RESIDENZIALE CR +PUC		14.841																
		nuovo	totale commerciale		910																
UTOE 9 - Montefollonico																					
SS	MF_PA_2	PA 3	Parco di attività Palazzuolo		2.000																17.753
			<i>attività produttive</i>	RU	1.500																
			<i>attività commerciali (CD1)</i>	RU	200																
			<i>attività turistico ricettive (TR1)</i>	Amm. Com.	300																
SS	MF_PA_1	PUC 36	Parcheggio a servizio del centro storico di montefollonico	Amm. Com.	192		766	0,25		2.440	0	678	382	0	1060	86	1.235	175	10	1.752	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite
SS		PUC 37	Ampliamento attività ricettive e di servizio privato Podere Fratta	RU	590	90				9.474	0	225	0	0	225	225	7.725	7.500	10	75.000	realizzazione altri servizi a Montefollonico
SC	MF_PA_3	PUC 41	Parcheggio Via Elba a Montefollonico	19 FIERLI	649		1.298	0,50		1.151	0	1607	0	0	1607	292	4.186	2.579	10	25.791	realizzazione parcheggio
SS	MF_PA_4	PUC R4	PUC R4 – Recupero della cava a Montefollonico con struttura turistica	Amm. Com.	2.500	1.000				7.229	0	0	0	0	0	1200	23.700	23.700	10	237.000	Possibilità di scalare il ripristino ambientale di altre zone del territorio a scomputo degli importi di monetizzazione
SC	ex CR11	CR2	Completamento residenziale Montefollonico sud		325		1.298	0,25		4.746	0	0	0	0	0	146	2.093	2.093	35	73.256	realizzazione altri servizi a Montefollonico
SC		CR 3	Completamento residenziale strada dei colli	33/C guazzini aless.	322		1.288	0,25		1.288	0	0	0	0	0	145	2.077	2.077	35	72.692	Finanzia il parcheggio del PUC 36
SC		CR 4	Completamento residenziale Montefollonico sud		287		1.146	0,25		1.146	0	0	0	0	0	129	1.848	1.848	35	64.677	Finanzia il parcheggio del PUC 36
SC		CR5	Completamento residenziale Montefollonico sud	1 barbini giusepp e	198		792	0,25		4.746	0	0	0	0	0	89	1.277	1.277	35	44.699	realizzazione altri servizi a Montefollonico
											ac	pp	ss	vp	tot						

VARIANTE PUNTUALE N.3 AL RU - Relazione Tecnica. Allegato 1 - Territorio urbanizzato. Applicazione degli Standard di Compensazione e di Monetizzazione										STANDARD di COMPENSAZIONE (SC) (mq di DTt per mq SE, in relazione a destinazioni d'uso;)						STANDARD DI MONETIZZAZIONE (SM = PARAMETRI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE) (euro/ mq SE)						
Legenda degli acronimi				intervento di ampliamento o recupero non ricompresi nel dimensionamento		destinazioni d'uso (evidenziate dai colori) >>																
SE	Superficie edificabile	DT	Dotazioni Territoriali (mq)	ST	Superficie Territoriale (mq)	uso residenziale (RES)	uso commerc. CD e turistico TR	uso CD in zona centro storico	Piani Attuativi produttivi (Ia)	uso Ind-artig. (Ia) e servizi privati (DS)	Ia e DS in territorio non urbanizzato	aree centrali o agricole	aree semicentrali	aree periferiche di completamento non agricole								
SF	Superficie fondiaria	DTt	DT teorica da cedere per compensazione urbanistica (= SE x SC + DM)	DM	standard commisurati a quelli del DM 1444/1968 (mq)																	
IF	Indice di edificabilità fondiaria	DTm	DT mancante per maturare il diritto alla compensazione urbanistica concessa secondo gli SC (da monetizzare) (=DTt-DT)	IM	Importo della monetizzazione delle DTm (euro)	Standard per compensazione (SC) >>																
sub sistema	codice interv. VAR3	descrizione	SE concessa			SF	IF o IC	SF/ST	ST	servizi collettivi (ac)	parchegg. pubblico (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	totale DT	DM	DTt (= SE x SC + DM)	DTm (DTt-DT)	SM	IM	Centro di costo del bilancio comunale cui è vincolato l'importo IM		
			SE (o SC)	di cui di recupero	nuova SE effettiva					ac	pp	ss	vp	tot								
UTOE 4 - Confino - Pantanelli																						
SP	PA1	Area produttiva il confino (tot)	19.504			52.676		75,4%	161.505	0	2500	11408	3242	17150	17151	17.151	0		-	In caso di monetizzazione degli standard: completamento strada di raccordo alla strada provinciale e allargamento seconda parte strada del confino		
		lotti esistenti				91.679																
		lotti industriali-artigianali (Ia) servizi privati (pesca sportiva) (DS)	19.204			42.676	45%				0	2.000	11.408	2.742	16150	16151	16.151	0			-	
			300			10.000	0,00%		10.000	0	500	-	500	1000	1000	1.000	0		-			
SP	PUC 48	Area produttiva il Confino-sud	16.052			35.670	45%		35.670	0	0	0	0	0	3567	3.567	3.567		-	(solo monetizzazione standard commisurati a quelli del DM)		
UTOE 5 - Torrita Centro urbano																						
SC-SS	PUC R5	Recupero capannoni consorzi agrari presso stazione ferroviaria	2.005	1.380	625	7.958	0,252		10.398	0	1133	471	0	1604	1604	10.986	9.382	10	93.816	realizzazione nuova strada e attrezzatura parcheggi pubblici dello stesso PUC + completamento del marciapiede in via Traversa Valdichiana Est per la messa in sicurezza pedoni, nel tratto Via Basilicata - Fosso a Cornio		
SC	PUC 3	Refenero Nord - Lotto2	895			1.790	0,50		3.600	0	904	856	670	2430	403	5.773	3.343	10	33.428	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite		
SC	PUC 4	Refenero Sud - Lotto 1 centrale	1.076			4.433	0,243		18.077	2390	990	1127	1019	5526	484	6.942	1.416	10	14.163	realizzazione strade, parcheggi e verde pubblico previsti dal PUC stesso;		
SC	PUC 12	"Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord_parte 1"	881			2.083	0,423		6.104	0	530	870	1721	3121	396	5.683	2.562	10	25.622	realizzazione servizi pubblici previsti (i parcheggi sono in realtà 1430 mq ma 900 sono asserviti all'intervento T_IC_01)		