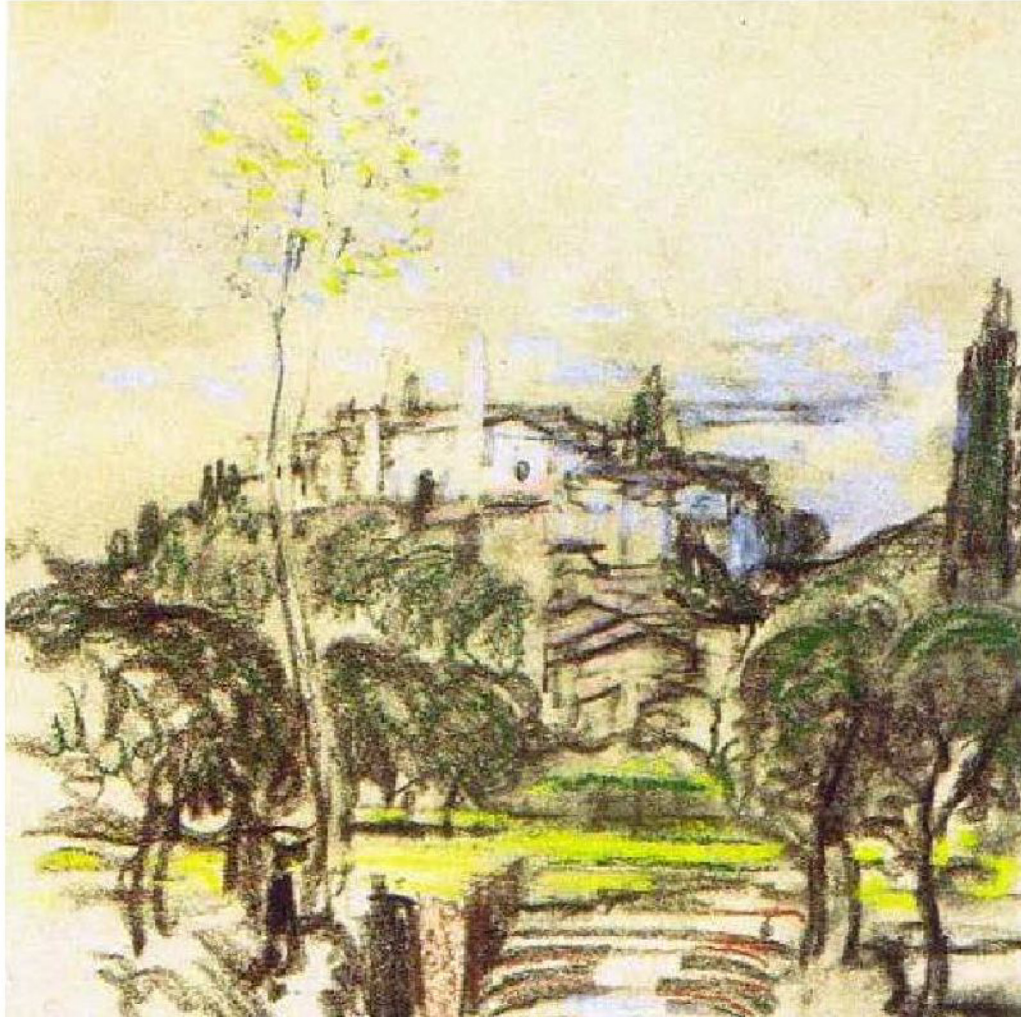




VARIANTE N. 2 REGOLAMENTO URBANISTICO



Febbraio 2019

RU
var 2

Relazione tecnico-illustrativa
comprensiva di illustrazione della contestuale
variante semplificata al PS.

Adozione: Delibera C.C. n del

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>	Michele Cortonicchi
<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
<i>Idrologia e Idraulica</i>	Remo Chiarini, Luigi Bigazzi e Alessandro Berni (Chiarini Associati - Ingegneria Civile e Ambientale)

In copertina: Joseph Pennell, *Veduta di Torrita*, Firenze, Uffizi, Gabinetto Disegni e Stampe

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
PAERP:	Piano provinciale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili
PAI:	Piano di assetto idrogeologico
PdR:	Piano di recupero
PFE:	Pericolosità geomorfologica elevata
PIE:	Pericolosità idraulica elevata
PIME:	Pericolosità idraulica molto elevata
PIT:	Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana
PIT-PPR	PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale
PR:	Progetto di restauro
PRAE:	Piano regionale delle attività estrattive
PRG:	Piano regolatore generale
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 Edilizia
ss.mm.ii.:	successive modifiche e integrazioni
Tav.:	Tavola
UTOE:	Unità territoriali organiche elementari
<i>Subsistemi insediativi</i>	
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	Definizione degli obiettivi della Variante n.2 al RU	1
1.1	<i>Una seconda messa a punto dopo il “rodaggio” del RU, nello spirito della Variante n.1</i>	1
1.1.1	Le difficoltà attuative riscontrate e relative motivazioni e conseguenze	1
1.1.2	L'importanza della partecipazione nella definizione degli Obiettivi della Variante.....	4
1.1.3	Necessità di adeguamento almeno parziale alle normative sovraordinate intervenute dal 2013	4
1.1.4	Gli obiettivi della Variante n.2 al RU	4
1.2	<i>Avvio del procedimento e verifica di assoggettabilità a VAS</i>	5
1.3	<i>Il rapporto della Variante n.2 con il nuovo limite del territorio urbanizzato</i>	9
1.4	<i>Svolgimento ed esiti della Conferenza di co-pianificazione</i>	10
2	I contenuti della Variante n.2 al RU	15
2.1	<i>Rimodulazione di interventi già previsti dal RU 2013</i>	15
2.2	<i>Interventi introdotti ex novo dalla Variante n.2</i>	16
2.3	<i>Criteri progettuali trasversali per i PUC introdotti dalla Variante</i>	20
2.3.1	Reintroduzione degli indici di utilizzazione fondiaria, per un maggior controllo della forma urbana (obiettivo E).....	20
2.3.2	Modifica dei criteri per la compensazione urbanistica (obiettivo F).....	20
2.3.3	I criteri progettuali adottati per elevare la qualità sociale, ambientale e la sicurezza degli insediamenti (Obiettivo G)	22
2.4	<i>Modifiche limitate delle NTA, non incidenti su dimensionamento (Obiettivo H)</i>	23
3	Variante semplificata al PS e dimensionamento del RU	25
3.1	<i>Variante semplificata al PS per riallocare la SE produttiva inutilizzata dalla UTOE 1 alle UTOE 2 e 4</i>	25
3.2	<i>L'incidenza della Variante n.2 sul dimensionamento del PS</i>	26
3.3	<i>Bilancio sintetico delle implicazioni della Variante N.2</i>	27
4	Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione	28
4.1	<i>La coerenza con il PIT-PPR</i>	28
4.1.1	La valutazione di coerenza al PIT-PPR nel Procedimento urbanistico ordinario	28
4.1.2	Prescrizioni generali contenute nella della disciplina del PIT-PPR	28
4.1.3	Prescrizioni specifiche del PIT-PPR riguardanti gli impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse e gli impianti eolici	29
4.1.4	Coerenza con le prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici (Allegati 8B e 3B).....	29
4.1.5	Le direttive della Scheda d'ambito paesaggistico n. 15 “Piana di Arezzo e Valdichiana” – Disciplina d'uso	32
4.2	<i>La coerenza con il PTCP di Siena</i>	36

5	La coerenza interna con il Piano Strutturale	40
6	La coerenza con le disposizioni della LR 65/2014	45
6.1	<i>Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I della LR 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale</i>	45
6.1.1	Il patrimonio territoriale tutelato dalla LR 65/2014.....	45
6.1.2	Effetti attesi sulla struttura ecosistemica.....	46
6.1.3	Effetti attesi sulla struttura insediativa, inclusi quelli di ordine territoriale, economico e sociale.....	47
6.1.4	Effetti attesi sulla struttura agro-forestale.....	48
6.1.5	Effetti attesi sul patrimonio culturale, architettonico e archeologico e il paesaggio.....	48
6.2	<i>Il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui alla LR 65/2014</i>	50
6.3	<i>Il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione</i>	50
6.4	<i>Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130</i>	50

1 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.2 AL RU

1.1 Una seconda messa a punto dopo il “rodaggio” del RU, nello spirito della Variante n.1

1.1.1 Le difficoltà attuative riscontrate e relative motivazioni e conseguenze

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

Circa quattro anni dopo, con DCC n. 61 del **20.12.2012**, è stata approvata la sua “Variante di adeguamento del Quadro Conoscitivo del PS al DPG 27 aprile 2007, n. 26/R Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”. Circa un mese dopo, con DCC n.2 del 31.01.2013 veniva approvato il Regolamento Urbanistico, (già adottato con DCC n.37 del 18.07.2011), poi riapprovato definitivamente con **DCC n.9 del 18.04.2013** in seguito a correzione di errori materiali. Tale ultima versione (d’ora in poi “RU 2013”) è stata poi sottoposta ad una variante, approvata con DCC n.9 del 23.02.2018 (d’ora in poi “Variante n.1”), i cui obiettivi sono sostanzialmente gli stessi della preente Variante n.2. La Variante n.1, per rispondere urgentemente ai problemi applicativi del RU 2013, aveva introdotto infatti diversi interventi in variante informati a regole progettuali sostanzialmente differenti; regole che hanno dimostrato di essere apprezzate tanto dagli operatori economici e dai cittadini quanto dalle istituzioni preposte, e che pertanto, con la presente Variante n.2, si intende estendere anche ad ulteriori trasformazioni previste dal RU 2013, peraltro ormai scadute.

Per comprendere la natura e la motivazione delle regole progettuali introdotte con la Variante n.1, riconfermate dalla attuale, A tre anni dall’approvazione del RU 2013, come si evince dalla successiva tabella 1, il quadro previsionale strategico del RU risultava inattuato per il 99%. Inoltre, non erano state avviate le opere pubbliche previste anche a causa della scarsa appetibilità di mercato delle pur tante operazioni di trasformazione urbana (14 Piani Attuativi e 11 Interventi Convenzionati) previste proprio in funzione di compensazione per la cessione da parte dei privati di aree da utilizzare per servizi pubblici.

Tab. 1 - Stato di attuazione del quadro previsionale strategico quinquennale del RU al 2017

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

Direzionale	-		
Commerciale media struttura	-		
Turistico ricettiva	-		
UTOE 5- Torrita centro urbano			
Residenziale (ne)	26.696	1.327*	4,97%
Residenziale (AV)	1.000	0	
Produttiva (AV)	1.600	0	
Direzionale (ne)	300	0	
Direzionale (re)	1.278	0	
Commerciale di vicinato e media struttura (ne)	300	0	
Commerciale di vicinato e media struttura (re)	1.844	0	
Turistico ricettiva (re)	2.500	0	
Turistico ricettiva (ne)	2.500	0	
UTOE 6 - Guardavalle			
Residenziale (ne)	-		
Residenziale (AV)	50	0	
Produttiva (AV)*	2.700	0	
Direzionale			
Commerciale di vicinato e media struttura			
Turistico ricettiva			
UTOE 7 - Pendici del Rigucciaio e del Doccia			
Residenziale	-		
Produttiva	-		
Direzionale			
Commerciale di somministrazione	300	0	
Turistico ricettiva	2.500	0	
UTOE 8 - Le colline di Ciliano e Oppiano			
Residenziale	-		
Produttiva	-		
Direzionale	-		
Commerciale di somministrazione	500	0	
Turistico ricettiva (re)	2.500	0	
UTOE 9 - Montefollonico			
Residenziale (ne)	1.365	0	
Residenziale (AV)	150	0	
Produttiva	1.500	0	
Direzionale	-		
Commerciale vicinato (ne)			
Commerciale vicinato (re)	500	0	
Turistico ricettiva (re)	1.500	0	
Turistico ricettiva (ne)	2.500	0	
UTOE 10 - Renellone Grilloni			
Residenziale	-		
Produttiva	-		
Direzionale	-		
Commerciale di somministrazione	300	0	
Turistico ricettiva (re)	2.500	0	
SALDO TOTALE	117.856	1327	1,1%

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

Di conseguenza, oltre alla carenza di servizi sociali, verde pubblico e parcheggi, nel centro urbano di Torrita perdurava il problema della estrema frammentazione di una maglia viaria caratterizzata da troppe strade senza uscita e dove spesso è anche impossibile manovrare per invertire il senso di marcia, costringendo le auto a continue retromarce e lunghe deviazioni. Le cause della scarsa attuazione del RU certamente vanno ricercate nel perdurare della crisi economica generalizzata insorta

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

Un altro fattore dirimente per l'attuazione del RU 2013 era rappresentato dal sistema di calcolo prescelto per la concessione di nuove cubature, ancorato non più ai tradizionali indici di edificabilità, bensì a parametri per il calcolo di premialità edilizie misurate in mq di Superficie Utile Lorda (Sul) concesse a fronte delle aree e/o delle opere cedute all'Amministrazione Comunale, a garanzia di una rigorosa perequazione orizzontale estesa a tutti i proprietari di terreni edificabili.

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

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

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

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

Nel caso particolare delle espansioni urbane recenti di Torrita, dove la maggior parte degli interventi in Variante ricade, l'indice prevalente è quello di 2,2 mc /mq (zone B1 di PRG), fatta eccezione per un paio di aree ricadenti in tessuto B2, ossia con un indice di 2,0 mc/mq. Se la riproposizione di tale indice risulta eccessiva, corrispondendo a normative sui distacchi decisamente più blande delle attuali (distacco minimo dai confini di 1,5 mt, contro gli attuali 5 mt) gli indici proposti dal RU risultano invece troppo bassi, comportando un impegno di suolo ingiustificato. E' stata dunque intrapresa la ricerca di un equilibrio ottimale tra i vantaggi della alta e bassa densità che si è attestata intorno a un Indice di 1,2 - 1,5 mc/mq (ossia ad un indice di edificabilità fondiaria (IF) di 0,4 – 0,5 mq/mq).

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

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

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

A partire da questa situazione di impasse, l'Amministrazione Comunale ritenne opportuno, nel 2016, effettuare una prima revisione del RU 2013, approfittando dell'occasione per avviare anche ufficialmente una **fase di ascolto preventiva dei cittadini, degli imprenditori e dei tecnici operanti a scala locale**. La risposta a tale richiesta di contributi per la elaborazione della Variante n. 1 al RU fu massiccia e di grande qualità: pervennero infatti pervenute 72 proposte, che gli amministratori e gli uffici tecnici comunali hanno ritenuto condivisibili e nella grande maggioranza dei casi. In particolare, otto contributi portarono al frazionamento funzionale di otto tra Piani Attuativi e Interventi Convenzionati del RU in 16 Progetti Unitari Convenzionati; altre otto proposte riguardarono invece nuove edificazioni residenziali di completamento, che la Variante n.1 concesse parzialmente finalizzandole all'acquisizione di aree per servizi pubblici, in particolare per i rammagliamenti viari, o per il finanziamento della relativa realizzazione, attraverso il meccanismo di monetizzazione delle cessioni compensative illustrato al par. 2.3.2.

In occasione di questa seconda variante puntuale i cittadini hanno continuato a fornire importanti contributi. Sono infatti pervenute altre 40 proposte, accolte almeno parzialmente per la grande maggioranza. In particolare, due di esse consistevano nella modifica del disegno di due PUC introdotti con la Variante 1 (PUC 9 e PUC 19), che pertanto sono rientrati nella Variante n.2; altri interventi riguardano importanti temi – come l'ampliamento dell'area produttiva "Torrita industriale Alberello-Molinaccio" - che non si era riusciti a soddisfare nei tempi previsti dalla Variante n.1, per necessità di approfondimento degli studi idraulici a supporto.

1.1.3 *Necessità di adeguamento almeno parziale alle normative sovraordinate intervenute dal 2013*

Dalla data di approvazione del RU vigente (18.04.2013) sono intervenuti importanti provvedimenti, quali:

1. La nuova Legge sul Governo del Territorio, n. 65/2014 e alcuni relativi regolamenti attuativi, in particolare:
 - il DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale.
 - DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R 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.
2. la Variante al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con dCR n.72 del 24.7.2007 con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (d'ora in poi "PIT-PPR") ai sensi del d.lgs.42/2004 ("Codice del Paesaggio"), approvata con DCR 27 marzo 2015, n. 37 e pubblicata sul BURT n.28, del 20.5.2015;
3. LR 7 febbraio 2017 n.3 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla LR 65/2014",

I primi due apparati normativi hanno riflessi importanti anche nell'impostazione del lavoro di redazione di una semplice variante al RU, come fu effettivamente per la Variante n.1: la prima perché prescrive di individuare da subito un "perimetro del territorio urbanizzato" quantomeno provvisorio (ex art. 224), in attesa che il nuovo Piano Strutturale intercomunale lo definisca compiutamente (ex art. 4), la seconda perché deve assicurare preventivamente la conformità di tutti gli interventi previsti dal PO alle previsioni del PIT-PPR, la terza perché introduce ulteriori novità nell'apparato normativo regionale per le aree rurali, già radicalmente ristrutturato in funzione della tipologia di soggetti operanti dalla LR 65/2014.

1.1.4 *Gli obiettivi della Variante n.2 al RU*

Alla luce di quanto sopra accennato, la presente Variante n.2 al RU persevera nel perseguimento degli obiettivi della Variante n.1 a cominciare dall'obiettivo generale di **"Rimuovere gli ostacoli che non hanno consentito l'avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all'incremento dei servizi pubblici e in particolare alla ricomposizione della maglia viaria urbana delle aree di espansione di Torrita"**, e a seguire con i seguenti principali obiettivi.

Tab. 2 – Principali Obiettivi della Variante n.2

Obiettivi del PO
A. Conformare il RU almeno in parte alle nuove importanti normative intervenute (LR 65/2014 e relativi regolamenti attuativi, PIT-PAE, ecc.)
B. Migliorare la fattibilità economica e organizzativa degli interventi di trasformazione urbana, modulandoli in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo rispetto al passato e possibilmente gestibili da un solo proprietario, con vantaggi apprezzabili anche in termini di aderenza dell'offerta alla domanda di mercato
C. Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi di valore storico-sociale, e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse
D. Velocizzare la realizzazione di specifici rammagliamenti viari e servizi pubblici particolarmente urgenti riducendo al minimo gli espropri e reperendo le risorse per il relativo finanziamento.
E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile) reintroducendo gli indici di edificabilità fondiaria (IF).
F. Realizzare la piena perequazione orizzontale tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la perequazione verticale tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica.
G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, inclusa l'accessibilità alle aziende in attività
H. Sbloccare situazioni di impasse normativo che inibiscono o danneggiano le attività economiche di imprese e cittadini senza alcun vantaggio per la collettività.
I. Soddisfare la domanda di ampliamento delle aree produttive e di miglioramento della relativa accessibilità nonché la richiesta di introdurre un certo grado di mixité urbana in una parte di esse, assecondando la tendenza naturale alla complessificazione e integrazione delle funzioni urbane compatibili

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

1.2 Avvio del procedimento e verifica di assoggettabilità a VAS

Il Comune di Torrita di Siena, con **DCC n.55 del 05.07.2018** ha avviato i procedimenti di:

1. redazione del nuovo piano operativo del comune;
2. conformazione del PO al PIT-PPR;
3. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PO, con la predisposizione del documento preliminare per la VAS.

Poco dopo, preso atto che l'iter di adozione e successiva approvazione del Piano Strutturale Intercomunale dei 10 comuni della Val di Chiana era in corso di programmazione e che lo stesso avrebbe obbligato a uniformare i piani operativi di tutti i comuni partecipanti, l'amministrazione Comunale, in accordo con i competenti uffici regionali, ha stabilito di procedere alla redazione, anziché del nuovo PO, di una più snella Variante n. 2 al Regolamento Urbanistico, che assumesse però almeno in parte i compiti affidati al PO, ossia: che proseguisse la rimodulazione dei Piani Attuativi e Interventi Convenzionati del RU non interessati dalla precedente Variante e nel frattempo scaduti, che andasse incontro alle richieste puntuali di alcune zone di recupero e di nuova espansione artigianale commerciale; che consentisse la realizzazione della viabilità di collegamento necessaria sul territorio; che permettesse l'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione ai più urgenti nuclei normativi nel frattempo emanate in termini di urbanistica, edilizia e assetto del territorio.

Dunque, con **DCC n. 77 del 29.09.2018**, intitolata "Nuovo piano operativo del comune di Torrita di Siena - avvio del procedimento di redazione, avvio del procedimento di conformazione al PIT-PPR, documento preliminare per la VAS" - presa d'atto della modifica in "variante puntuale n. 2 al R.U. del comune di Torrita di Siena - avvio del procedimento di redazione, avvio del procedimento di conformazione al PIT-PPR, documento preliminare per la VAS", **l'AC stabiliva che l'iter avviato con la DCC n. 55 del 5 luglio 2018 era da intendersi valido per la variante urbanistica n. 2 al R.U. del comune di Torrita di Siena**, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014.

Stabiliva inoltre che tutti i contributi e pareri che sarebbero giunti sia dagli enti invitati a seguito dell'avvio del procedimento di cui sopra, sia dalla cittadinanza, sarebbero stati considerati validi per la formazione della variante puntuale n. 2 al R.U. del comune di Torrita di Siena, e dava mandato al Responsabile del Procedimento di inviare l'atto alla Regione Toscana, alla Provincia e agli enti ritenuti di essere informati del presente cambiamento.

Pertanto i documenti di cui ai punti 1 e 2 sono da intendersi riferiti alla Variante n. 2 al RU, mentre il documento n. 3 svolge il ruolo di documento per la verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010. In ottemperanza alla relativa procedura, l'Amministrazione Comunale in data 31.07.2018 ha inviato all'Autorità Competente (AC), costituita da una terna di professionisti esperti di settore e ai Soggetti con Competenze Ambientali (SCA) indicati nel Documento di Avvio del procedimento il documento preliminare di cui sopra.

A seguito dell'invio del documento preliminare agli enti competenti in materia, sono pervenuti i seguenti contributi istruttori da parte dei soggetti con competenze ambientali:

1. Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Pianificazione sel Territorio (prot. 14665 del 30.10.2018);
2. Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio (prot. 11883 del 06.09.2018);
3. Regione Toscana - Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale - Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole
4. Regione Toscana - Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore Pianificazione e Controlli in materia di Cave
5. Regione Toscana - Direzione "Ambiente ed Energia" Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti"
6. Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE Tutela della Natura e del Mare
7. ARPAT – Area VastaSud- Dipartimento di Siena – Settore supporto tecnico;
8. MIBACT - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

Nel seguito si renderà conto, per sommi capi, di ciascuno di essi, e di come sia stato eventualmente incorporato nella Variante n.2.

REGIONE TOSCANA - DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE - SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Con tale contributo l'ufficio evidenzia che, trattandosi di Variante puntuale, in seguito alla delibera di C.C. 77 del 29/09/2018³, e non più di un PO, la conformazione/adeguamento al PIT-PPR non è più richiesto, e dunque lo strumento urbanistico non è più sottoposto alla conferenza di cui all'art. 21 della disciplina del PIT-PPR, in virtù dell'accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17 maggio 2018.

³ "Delibera 55 del 5/07/2018_ Nuovo Piano Operativo del Comune di Torrita di Siena_ Presa d'atto della modifica in Variante puntuale n.2 al RU, avvio del procedimento di conformazione al PIT-PPR, documento preliminare VAS".

REGIONE TOSCANA - DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE - SETTORE TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Il Contributo fornisce un orientamento circa al quadro disciplinare richiamato dall'art. 20 della Disciplina del PIT-PPR utile al fine di procedere alla Conformazione del PO allo stesso. Trattandosi però ormai di una variante puntuale al RU e non più di un PO, tale conformazione /adeguamento non è richiesto.

REGIONE TOSCANA - DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE AUTORITÀ DI GESTIONE FEASR. SOSTEGNO ALLO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE.

Il contributo non evidenzia problematiche per le materie agricole di competenza di questo settore.

REGIONE TOSCANA - DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO LOCALE - SETTORE PIANIFICAZIONE E CONTROLLI IN MATERIA DI CAVE

Il contributo segnala lo stato della pianificazione regionale in itinere in fatto di cave, precisando quali sono le norme ancora vigenti e l'unica area estrattiva indicata dal PRAER nel Territorio Counle ("I Poggioli", codice 93514, tipo: Risorsa e giacimento. Materiali per usi industriali e per costruzioni). Infine rimanda, ai fini della definizione dei contrnuti del piano Operativo, al Regolamento n. 10/R emanato con DPGR del 23 febbraio 2007 recante istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti della pianificazione provinciale e comunale in materia di cave (...), Capo III istruzioni tecniche per la pianificazione comunale (articoli da 5 a 10);

Trattandosi però ormai di una variante puntuale al RU e non più di un PO, tale approfondimento esula dagli oggetti variati, e sarà più convenientemente trattato in sede di redazione del prossimo PO.

REGIONE TOSCANA - DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA - SETTORE SERVIZI PUBBLICI LOCALI, ENERGIA E INQUINAMENTI"

L'Ufficio richiama settore ambientale per settore ambientale, i contenuti che secondo le norme settoriale sovraordinate devono confluire negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui alla L.R. 65/2014 sottoposti alle procedure di valutazione ambientale strategica di cui alla l.r. 10/2010.

Trattandosi di una variante puntuale, però, e non essendo essa stata assoggettata a VAS, tali contenuti generali non modificheranno le disposizioni del RU, fermo restando che esse saranno comunque ritenute obsolete, se in contrasto con le disposizioni superiori successivamente intervenute.

REGIONE TOSCANA - DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA - SETTORE TUTELA DELLA NATURA E DEL MARE

Il contributo fornisce le risposte alle domande esplicitamente poste nel questionario allegato al documento preliminare per la VAS, in particolare in termini di tematismi integrativi per la macro-componente ambientale "Aree protette e biodiversità". Trattandosi di una variante puntuale, però, e non essendo essa stata assoggettata a VAS, tali approfondimenti conoscitivi non si ritengono proporzionati alla natura degli interventi della Variante, anche data l'assenza di aree protette nel territorio comunale.

ARPAT – AREA VASTASUD- DIPARTIMENTO DI SIENA – SETTORE SUPPORTO TECNICO

Anche questo contributo fornisce le risposte alle domande esplicitamente poste nel questionario allegato al documento preliminare per la VAS, integrate con altre dettagliatissime ulteriori informazioni circa i siti dai quali scaricare informazioni ambientali, divisi per tematismo.

Trattandosi di una variante puntuale, però, e non essendo essa stata assoggettata a VAS, tali approfondimenti conoscitivi sono stati rimandati alla futura redazione del PO.

MIBACT - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO E AREZZO.

L'osservante:

1. segnala che, in conseguenza dell'aggiornamento e revisione 2018 dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana, sono state prodotte delle Linee Guida - indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana finalizzate alla verifica delle ricadute in ambito paesaggistico delle previsioni

- di natura urbanistica⁴ Tali linee guida forniscono, in particolare: indicazioni per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (art. 1), degli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici e degli ambiti periurbani e per la disciplina di tali ambiti (art. 2 e 3); criteri per la qualità degli insediamenti e per la riqualificazione del margine urbano (art. 4) e per il verde (art. 5);
2. suggerisce di prevedere un Regolamento Edilizio per il centro storico, che disciplini l'uso degli spazi pubblici per le attività commerciali e/o gli eventi e le manifestazioni;
 3. segnala che nelle Norme Tecniche di Attuazione devono essere disciplinati i seguenti possibili interventi: attività estrattive in genere (interventi su cave esistenti, nuovi fronti di cava ecc.); interventi relativi ad energie rinnovabili (eolico, mini eolico, micro eolico, pannelli solari, fotovoltaico, impianti a biomasse ecc.);
 4. segnala che, nel Documento preliminare per la VAS (al punto 1.4.1, pag. 7) si legge: "risparmio di suolo, grazie all'utilizzo di indici di edificabilità meno bassi degli attuali, anche se non alti come di quelli dei tessuti urbani attuali", frase che appare contraddittoria da modificare o quantomeno da chiarire.
 5. prescrive di integrare la documentazione presentata con la Carta del Potenziale Archeologico (Linee Guida, 3.1) articolata secondo i cinque gradi di rischio archeologico descritti:
 6. al fine di valutare in maniera puntuale la ricaduta in ambito paesaggistico degli interventi programmati, si richiede, per gli ambiti interessati dai "Beni Paesaggistici", l'elaborazione di apposite SCHEDE NORMA che devono individuare tutti gli aspetti necessari a prefigurare le ipotesi di trasformazione, individuando i livelli di rischio archeologico presenti sull'area.
 7. ricorda e sintetizza, in merito agli interventi consentiti e compatibili nei centri storici, le premesse generali del moderno orientamento di metodo nel Restauro Architettonico ed Urbano.

In merito al contributo offerto si evidenzia innanzitutto che, trattandosi di una variante puntuale di uno strumento non conforme, essa non è tenuta ad adeguarsi al PIT-PPR. Ciò nonostante, si è cercato, quando possibile di tenere conto delle indicazioni fornite, e in particolare, rispetto ai punti così come sopra elencati:

1. Le operazioni indicate agli artt. 1, 2 e 3 delle linee guida non sono nelle competenze dei Piani Operativi, bensì dei Piani strutturali, e solo questi ultimi possono occuparsene; I criteri di cui agli artt. 4 e 5, vengono richiamati nelle NTA degli interventi in variante;
2. Si accoglie il suggerimento di redigere un regolamento a parte per il centro storico, con i tempi e le modalità che il Comune di Torrita stabilirà;
3. Tutti gli aspetti elencati sono già normati nel RU;
4. si prende atto della poca chiarezza della frase in questione, che tuttavia non è scorretta, e va intesa nel modo seguente: "*risparmio di suolo, grazie all'utilizzo di indici di edificabilità meno bassi **di quelli talvolta bassissimi previsti dall'attuale RU degli attuali, anche se non alti come di quelli dei tessuti urbani attuali-esistenti, realizzati in attuazione del precedente PRG***"
5. La redazione di questa nuova carta di analisi non rientra tra gli oggetti della Variante puntuale;
6. Per gli ambiti interessati dai "Beni Paesaggistici" sono effettivamente state redatte delle apposite Schede Norma che individuano tutti gli aspetti necessari a prefigurare le ipotesi di trasformazione, di certo limitatamente alle possibilità proprie di uno strumento urbanistico (ossia controllo dei principali parametri volumetrici e indicazioni generali per il trattamento paesaggistico e per l'utilizzo dei materiali e interventi a corredo differenziate per Componenti Insediative) lasciando elementi di dettaglio agli studi paesaggistici che andranno comunque condotti in fase di autorizzazione paesaggistica, ma questa volta avendo il progetto reale da valutare/ proficuamente modificare);

⁴ Redatte da SABAP Siena, Grosseto Arezzo e Politecnico di Milano. Vedi Direzione urbanistica, casa e politiche abitative, Delibera n.682 del 26-06-2017 "Approvazione delle linee guida di accordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina paesaggistica del PIT e delle tabelle relative al dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi ai sensi dell'art.1 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)".

7. si prende atto delle definizioni, già del resto in linea con le definizioni e le norme contenute nelle NTA.

La Variante n.2 al Regolamento Urbanistico rientra nei casi per cui, ai sensi dell'art. 5 co.3 della LR 10/2010 e ss.mm.ii., va effettuata la verifica di assoggettabilità a VAS. In ottemperanza alla relativa procedura, indicata all'art. 22 della LR 10/2010, l'Amministrazione Comunale ha inviato all'Autorità Competente (AC), costituita da una terna di professionisti esperti di settore e ai Soggetti con Competenze Ambientali (SCA) indicati nel Documento di Avvio del procedimento il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, o meglio il rapporto preliminare di VAS che – stante la decisione postuma di redigere una variante al RU anziché un PO sopra illustrata, si considera valido a tutto gli effetti come documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

1.3 Il rapporto della Variante n.2 con il nuovo limite del territorio urbanizzato

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

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

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

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

In osservanza alle disposizioni dell'art. 224, la Variante n. 2 al RU – come già la n.1 aveva fatto, ha assunto come "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nelle Tavv. B3 del PS vigente, e negli artt. 68 e 69 delle NTA di PS, che ricomprendono rispettivamente;

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

Un secondo aspetto riguarda il rapporto delle modifiche introdotte dalla Variante n.2 con il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), disegnato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014. Ovviamente, tale perimetro non era stato tenuto in alcuna considerazione nella redazione del RU, che invece utilizzava come discrimine il perimetro dei centri abitati.

La logica seguita con le varianti, allora, è stata quella di mantenersi sempre all'interno del territorio urbanizzato, derogando solo nei casi in cui si dovessero prevedere espansioni produttive ormai

necessarie (PA1 e PA2) o si trattasse di riconfermare - a Montefollonico - interventi non residenziali già previsti dal RU ma non ancora attuati.

In particolare si è trattato degli interventi:

a Torrita:

PA1 Ampliamento area produttiva il Confino (UTOE 4), riutilizzando parte della cubatura soppressa nella UTOE 1 (richiede variante semplificata al PS);

PA2 Estensione dell'Area produttiva Alberello-Molinaccio fino a Via Vitombola (UTOE 2) riutilizzando anche qui parte della cubatura soppressa nella UTOE 1 (richiede variante semplificata al PS);

a Montefollonico:

PA 3 Parco di attività Palazzuolo (già MF_PA_02 nel RU 2013);

PUC 37 Ampliamento attività ricettive e di servizio privato Podere Fratta (già MF_PA_03 nel RU 2013);

PUC R4 Recupero della cava e relative strutture a Montefollonico (già MF_PA_04 nel RU 2013)

Questi ultimi tre interventi sono rimasti per la gran parte invariati, rispetto alla RU 2013. Le modifiche di maggior rilievo consistono nella introduzione di alcuni ulteriori incentivi al recupero urbano contenuti nell'intervento PUC R4 e nella sottoposizione di tutti gli interventi al nuovo meccanismo perequativo-compensativo introdotto per gli interventi della Variante n. 1.

Per autorizzare tali interventi esterni al perimetro del TU è stata indetta la apposita conferenza di co-pianificazione, rendicontata nel successivo paragrafo.

1.4 Svolgimento ed esiti della Conferenza di co-pianificazione

La Conferenza di co-pianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014 avente ad oggetto le previsioni della Variante puntuale n. 2 al RU di Torrita di Siena esterne al perimetro del territorio urbanizzato (d'ora in poi TU) **si è svolta il giorno 12/12/2018** nei locali della Direzione Generale del Governo del Territorio della Regione Toscana, ove sono convenuti le Amministrazioni del Comune di Torrita di Siena e della Regione Toscana e, collegata in videoconferenza, l'Amministrazione provinciale di Siena.

Di seguito si riportano direttamente i contenuti delle previsioni esterne al perimetro del TU e la relativa istruttoria, così come riportate nel verbale dell'incontro.

1. PA 1 - AMPLIAMENTO E RICONNESSIONE DELL'AREA PRODUTTIVA IL CONFINO (UTOE 4);

Nell'area PA 1 (UTOE 4 - Confino-Pantanelli), è previsto il completamento di un'area produttiva esistente per circa 35.000 mq di Superficie Edilizia (SE) artigianale-industriale, con destinazione d'uso (artigianale-Industriale (AI) o Commerciale all'ingrosso (CI) e - contestualmente - la risoluzione dei gravi problemi di accessibilità per le attività già insediate grazie alla regolarizzazione ed ampliamento della carreggiata della strada esistente e del suo innesto sulla SP 135.

Le stesse NTA prevedono che l'intervento sia attuato tramite un Piano Attuativo di iniziativa privata improntato alle prescrizioni del PIT-PPR, ed in particolare agli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché al perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo.

2. PA2 - ESTENSIONE DELL'AREA PRODUTTIVA TORRITA INDUSTRIALE FINO A VIA VITOMBOLA (UTOE 2)

La previsione riguarda l'ampliamento della maggiore area produttiva di Torrita con la possibilità di realizzare edifici a destinazione Industriale-artigianale (AI) fino ad un massimo di 11.500 mq di SE di nuova edificazione, fino al raggiungimento del Rapporto di copertura massimo del 40% del lotto, computando anche le SE già esistenti, per le quali è comunque sempre possibile la sostituzione edilizia. L'altezza massima dei nuovi edifici è pari a 7,50 ml.

Questa proposta nasce dalla richiesta coordinata di quattro imprenditori basati su proprietà limitrofe tra loro e con la maggiore area produttiva di Torrita, quella di Alberello-Molinaccio, nella UTOE 2 omonima.

L 'AC prevede, tramite questa proposta, di realizzare un importante raccordo stradale, che metta in comunicazione le propaggini di questa zona industriale con la SP 135 e di migliorare i livelli di sicurezza generale della zona. La trasformazione avverrà tramite un PA che l'A.C dichiara di improntare a:

- le prescrizioni del PIT-PPR e gli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT;
- gli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art.28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo.
- un progetto di messa in sicurezza idraulica redatto secondo le indicazioni fornite dagli studi di fattibilità idraulica a supporto della Variante n.2.

3. F1 -NUOVA AREA DI SERVIZIO PER AUTOMOBILISTI LUNGO LA STRADA PROVINCIALE 135 (UTOE 4)

Si prevede la localizzazione di una nuova area di servizio che deve essere vagliata in base ai criteri del codice della strada (DPR n.495/ 1992) ed autorizzata preventivamente dalla Provincia. Il Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, prevede infatti, all'art. 61, che l'installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori (da considerare parte delle aree di servizio) è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

Con le norme di cui all'articolo 13 del codice, il Ministro dei lavori pubblici stabilisce, oltre agli standard e ai criteri progettuali, le caratteristiche tecniche che devono essere imposte con l'autorizzazione dell'impianto, in relazione alla tipologia delle strade e per tipo di carburante erogato, fatte salve le norme di settori vigenti.)

4. PA 3 - PARCO DI ATTIVITÀ PALAZZUOLO (EX MF_PA_02)

Riproponendo la previsione del RU originale, ormai scaduta, è prevista la realizzazione di un parco di attività destinato ad ospitare le seguenti funzioni:

- attività produttive fino ad un massimo di 1500 mq SE (destinazione d'uso AI o CI), con priorità alla eventuale delocalizzazione di quelle situate nei pressi del centro storico di Montefollonico e con esclusione delle attività che necessitano di aree per stoccaggio di materiale all'esterno;
- attività commerciali (destinazione d'uso CDI) fino ad un massimo di 200 mq di SE;
- attività turistico ricettive (destinazione d'uso TRI) fino ad un massimo di 300 mq di SE. I volumi previsti avranno Altezza massima H pari a 7 ml.

Le stesse NTA prevedono che l'intervento sia attuato tramite un Piano Attuativo redatto a cura e spese del proprietario improntato alle prescrizioni del PIT-PPR, ed agli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art.28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti a un Piano Attuativo. In particolare, data la grande rilevanza del paesaggio nel quale si inserisce l'intervento, l'A.C. sottopone a particolare attenzione:

- il disegno architettonico, possibilmente ispirato ai modelli insediativi della manifattura del paesaggio toscano delle colline (tabaccaie, fornaci ...);
- alla coloritura esterna dei fabbricati, che dovrà privilegiare colori neutri o naturali;
- alla qualità delle superfici di pavimentazione scegliendo, quando possibile, quelle drenanti;
- alla cartellonistica e agli elementi di arredo in generale al fine di non creare eccessivi elementi di disturbo;
- alle recinzioni, che devono organizzare e chiudere gli spazi in modo coerente;
- al posizionamento delle alberature di alto fusto e degli arbusti da mettere a dimora, che deve essere tale sia da mitigare l'impatto paesaggistico sia da abbattere le polveri ed il rumore lungo il confine verso la strada;

- alla schermatura degli edifici e degli spazi produttivi con filari di alberi e siepi arborate che ne riducano la percezione dal paesaggio circostante.

5. PUC 37 -AMPLIAMENTO ATTIVITÀ RICETTIVE E DI SERVIZIO PRIVATO PODERE FRATTA, AREA SOGGETTA AL VINCOLO DI CUI AL D.M. 03/11/1970 G.U. N° 294 DEL 1970-11-20

Si prevedono:

- il recupero (tipologia di intervento REC, Ristrutturazione Edilizia Conservativa) dei volumi esistenti dell'ex Podere Fratta, con destinazione d'uso attuale turistico-ricettiva TR1;
- la sostituzione edilizia (tipologia di intervento AS) del magazzino ormai diruto per 90 mq di SUL, con ampliamento per ulteriori 500 nuovi mq di SUL.

Le nuove SUL, come quelle già esistenti, possono essere destinate del tutto o in parte ad ospitare le seguenti funzioni:

- attività turistico ricettive (destinazione d'uso TRI);
- servizi socio-sanitari e assistenziali (destinazione d'uso DS3) .

L'Altezza massima H dei nuovi volumi non dovrà superare quella dei fabbricati esistenti.

Si prevede che l'intervento sia attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato redatto a cura e spese del proprietario e improntato alle prescrizioni del PIT-PPR, agli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché al rispetto delle prescrizioni contenute nel vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza".

6. PUC R4 - RECUPERO DELLA CAVA E RELATIVE STRUTTURE A MONTEFOLLONICO (EX MF_PA_04) AREA SOGGETTA AL VINCOLO DI CUI AL D.M. 03/11/1970 G.U. 11° 294 DEL 1970-11-20

L'area PUC R4 è interessata dall'area di scavo di una vecchia cava oggi dismessa, comprensiva di una imponente tramoggia in cemento armato, ben visibile dalla strada.

Nella stessa area si trovano i ruderi di una casa colonica priva di valore architettonico. Il piano consente la sostituzione edilizia di tali manufatti con ampliamento (tipo di intervento AS), fino ad un massimo di 2500 mq Sul, con H max di 10 mt e destinazione turistico-ricettiva (TR 1).

L'intervento è condizionato al ripristino ambientale e paesaggistico dell'intera area inclusa nel perimetro, in attuazione di un progetto di sistemazione condiviso con l'AC e compatibile di con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare con le prescrizioni contenute nel già citato vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)".

La Variante prevede che l'intervento sia attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato redatto a cura e spese del proprietario la cui convenzione, nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:

- le modalità e i tempi di demolizione delle infrastrutture di cava esistenti nell'area PUC 38, da effettuarsi a cura e spese del proprietario, e di attuazione del progetto di ripristino ambientale e paesaggistico dell'intera area;
- entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della Variante n.2, che saranno destinati alla risanamento di alcune situazioni incongrue sotto il profilo urbanistico e paesaggistico nei pressi dei centri storici di Torrita o Montefollonico stesso, anche con acquisizione e demolizione di manufatti attualmente esistenti.

CONTRIBUTI PERVENUTI

Settore Genio Civile Valdarno Superiore prot. 526649/N .060.030 del 19/11/2018;

Pianificazione e controlli in materia di cave prot. 525865/L.060.040 del 19/11/2018;

Forestazione. Usi civici. Agroambiente prot. 549062/ N.060 .030 del 3/12/2018;

Autorità di Gestione FEASR, Sostegno allo sviluppo delle attività agricole 549244/G.O 10.020 del 3/12/2018;

Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti prot. 549601 .060 .030 del 3/12/2018.

CONCLUSIONI

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, considerato il livello di approfondimento di questa fase procedurale, visti i pareri inviati dai Settori Regionali ed il parere della Provincia prot. 26119 del 7/11/2018, che si allegano al verbale, considera l'intervento conforme alla specifica disciplina paesaggistica del PIT a condizione che nelle successive fasi procedurali siano effettuati gli approfondimenti e siano sviluppati gli indirizzi progettuali espressi:

1. PAI - Ampliamento e riconnessione dell'area produttiva il Confino (UTOE 4). L'intervento è conforme a condizione che sia effettuato lo studio idrogeologico-idraulico del Torrente del Poderuccio, che non è stato oggetto di modellazione nel vigente R.U., e che sia valutato il rischio indotto sulle nuove aree edificabili derivante dalla possibile rottura degli argini di contenimento dei laghetti presenti, se non realizzati semplicemente in scavo.
2. PA2 - Estensione dell'Area produttiva Torrita industriale fino a Via Vitombola (UTOE 2). La conferenza al fine di eliminare il traffico pesante dall'area residenziale di via Basilicata ritiene l'intervento conforme a condizioni che, ai sensi degli artt. 11 e 16 della L.R. 41/2018, sia realizzata un'opera idraulica che assicuri l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti o di un'opera idraulica che riduca gli allagamenti per eventi poco frequenti, considerando almeno una classe di magnitudo moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Tale opera idraulica deve essere già individuata negli elaborati di variante e corredata almeno da un progetto di fattibilità.
3. PA 3 - Parco di attività Palazzuolo (ex MF_PA_02). La conferenza ritiene l'intervento conforme.
4. PUC 37 - Ampliamento attività ricettive e di servizio privato Podere Fratta, area soggetta al vincolo di cui al D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20. La conferenza ritiene l'intervento conforme. In relazione a quanto indicato nel parere della Provincia per tale previsione la Conferenza prende atto di quanto riportato dall'Amministrazione comunale riguardo il verbale della conferenza dei servizi tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia e della Regione Toscana per l'esame delle osservazioni presentate al Piano Strutturale del Comune di Torrita di Siena presentate in data 26 maggio 2008 . Per quanto sopra si ritengono le criticità emerse nel parere della Provincia superate.
5. PUC R4 - Recupero della cava e relative strutture a Montefollonico (ex MF_PA_04) area soggetta al vincolo di cui al D.M. 03/11/1970 G.U. n ° 294 del 1970-11-20. La conferenza ritiene l'intervento conforme a condizione che il recupero del sito estrattivo dismesso sia eseguito seguendo l'apposita disciplina del Paerp vigente.

La Conferenza ritiene l'intervento "F1 - Nuova area di servizio per automobilisti lungo la strada provinciale 135 (UTOE 4)" non assentibile nella collocazione proposta per le motivazioni espresse nel parere della Provincia di Siena.

Quanto sopra è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui al Capo VII art. 21 della Disciplina del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art.145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "standard" degli Strumenti di Pianificazione, la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica, con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

Si rimandano alle successive fasi procedurali anche le valutazioni e gli approfondimenti relativi alle condizioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica.

ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

Tutte le prescrizioni esito della Conferenza di co-pianificazione sono state accolte e inserite nella nei dispositivi normativi dei rispettivi interventi.

2 I CONTENUTI DELLA VARIANTE N.2 AL RU

2.1 Rimodulazione di interventi già previsti dal RU 2013

Un primo gruppo di variazioni comprende la rimodulazione di Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC), perseguendo con tale linea d'azione l'Obiettivo A della Variante, ossia "A. Migliorare la fattibilità economica e organizzativa degli interventi di trasformazione urbana (Piani Attuativi e Interventi Convenzionati previsti dal RU), rimodulandoli in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo, possibilmente gestibili da un solo proprietario, con vantaggi apprezzabili anche in termini di aderenza dell'offerta alla domanda di mercato".

In particolare, si è trattato di rimodulare 12 piani attuativi (PA), 5 Interventi Convenzionati (IC) e 13 interventi di nuova edificazione di completamento (ne) previsti dal RU 2013 in

- 1 Piano attuativo
- 20 Progetti Unitari Convenzionati (PUC), così come disciplinati dalla LR 65/2014,
- 7 interventi di completamento residenziale (CR)
- 4 interventi di ampliamento e sostituzione edilizia residenziale (ASr)
- 1 intervento di ampliamento e sostituzione edilizia produttiva (ASp).

in modo tale da consentire che da ciascuno di essi derivasse un beneficio pubblico – in termini di servizi, e in particolare in termini di chiusure di maglie stradali o di risorse per la loro realizzazione - immediatamente efficace.

Nel caso dei recuperi, l'obiettivo invece è stato quello di "Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi, anche di valore storico-sociale e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui anche rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse", ossia di perseguire l'obiettivo C della Variante. Essi si distinguono in interventi più complessi, affidati ai PUC, e interventi di ampliamento e sostituzione edilizia (AS) residenziale (ASr) e Produttiva (ASp), nella speranza che la possibilità di ampliamento faciliti effettivamente la sostituzione, intervenendo così capillarmente sul recupero urbano. Onde continuare a tenere sotto controllo le densità urbane, gli ampliamenti avvengono – come del resto le nuove edificazioni previste dalle varianti – secondo indici fondiari sempre leggermente inferiori a quelli medi dei lotti della zona del subsistema insediativo ove di trovano.

Tab. 1: Interventi derivanti dalla rimodulazione degli interventi del RU 2013

UTOE	codice interv. RU 2013	codice interv. VAR.2	descrizione	Superficie edificabile (SE)
2	T_PAV_01	PUC 34	Ampliamento area produttiva Via La Malfa	6546
5	T_PA_01	PUC2	Refenero Nord - Lotto1	925
		PUC3	Refenero Nord - Lotto2	895
5	T_PA_02	PUC R1	Polo di attività terziarie della Ex Vetreria	recupero
5	T_PA_03	PUC R2	Recupero ex mobilificio Davitti.	recupero
5	T_PA_06	PUC R3	Recupero area produttiva dismessa Fosso dei Lavatoi	recupero
5	T_PA_07a	PUC 29	Rammagliamenti Via Arezzo-Via Livorno	1013
5	T_PA_07b	PUC 30	Rammagliamenti Via P. Di Cadia - Via Arezzo	909
5	T_PA_09	PUC 8	Rammagliamenti Via Francia - Via Molise	1507
5	T_PA_09	PUC9a	"Rammagliamenti Via Francia - Via Arno" a	1166
		PUC9b	"Rammagliamenti Via Francia - Via Arno" b	484
		PUC9c	"Rammagliamenti Via Francia - Via Arno" c	492

9	MF_PA_01	PUC 36	Parcheggio a servizio del centro storico di Montefollonico	192
9	MF_PA_02	PA3	Parco di attività Palazzuolo	2000
9	MF_PA_03	PUC 37	Ampliamento attività ricettive e di servizio privato Pod. Fratta	recupero
9	MF_PA_04	PUC R4	Recupero della cava e relative strutture a Montefollonico	recupero
5	T_IC_01	PUC 31	Spazi commerciali in Via Francia	910
5	T_IC_04	PUC 32	Residenza e servizi in Via Basilicata	493
2	T_IC_06	PUC 33	Ampliamento scatolificio	912
2	T_IC_09	PUC 35	Rammagliamento area produttiva Alberello-Molinaccio sud	1775
5	T_IC_10	PUC 1	Rammagliamento Via Bologna	745
5	ne1	CR 1	Completamento residenziale	875
5	ne2	CR 2	Completamento residenziale	570
9	ne3	ASr 7	Ampliamento e sostituzione edilizia residenziale	recupero
9	ne4	ASr 8	Ampliamento e sostituzione edilizia residenziale	recupero
9	ne6	ASr 9	Ampliamento e sostituzione edilizia residenziale	recupero
9	ne7	ASr 10	Ampliamento e sostituzione edilizia residenziale	recupero
5	ne8	CR 8	Completamento residenziale	2874
9	ne9	PUC 41	Parcheggio Via Elba a Montefollonico	649
5	ne10	CR 10	Completamento residenziale	492
5	ne12	CR 12	Completamento residenziale	251
5	ne13	CR 13	Completamento residenziale	236,25
5	ne14	CR 14	Completamento residenziale	262,85
3	ne16	Asp 2	Ampliamento e sostituzione edilizia produttivo	recupero
TOTALE NUOVE SUL				27.172

2.2 Interventi introdotti ex novo dalla Variante n.2

Gli interventi introdotti ex novo dalla Variante n. 2 perseguono principalmente due Obiettivi della Variante:

- insieme alle rimodulazioni di cui al paragrafo precedente, perseguono l'obiettivo "D. Velocizzare la realizzazione di specifici rammagliamenti viari e servizi pubblici particolarmente urgenti riducendo al minimo gli espropri e reperendo le risorse per il relativo finanziamento".
- perseguono poi l'obiettivo "I. Soddisfare la domanda di ampliamento delle aree produttive e di miglioramento della relativa accessibilità, nonché la richiesta di introdurre un certo grado di mixité urbana in una parte di esse, assecondando la tendenza naturale alla complessificazione e integrazione delle funzioni urbane compatibili" che non era stato possibile affrontare, se non in minima parte, nella precedente Variante n.1.

Il primo obiettivo è perseguito attraverso l'introduzione di 5 PUC e 9 ulteriori completamenti residenziali (CR) derivanti dalla cernita dei contributi dei cittadini alla redazione della Variante n. 2 che consentiranno:

i primi (PUC) di acquisire nuovi importanti servizi pubblici (principalmente sempre rammagliamenti stradali, parcheggi e verde pubblico), i secondi (CR) di finanziarne la effettiva realizzazione.⁵

Il secondo obiettivo è perseguito principalmente con tre Piani Attuativi:

- il *PA1 - Ampliamento e riconnessione dell'area produttiva il Confino (UTOE 4); in tale area (UTOE 4 – Confino –Pantanelli) è previsto il completamento di un'area produttiva esistente per circa 35.000 mq Sul artigianale-industriale (destinazione d'uso (AI o CI) e – contestualmente – la risoluzione dei gravi problemi di accessibilità per le attività già insediate grazie alla regolarizzazione ed ampliamento della carreggiata della strada esistente e del suo innesto sulla SP 135. Le stesse NTA prevedono che l'intervento sia attuato tramite un Piano Attuativo di iniziativa privata improntato alle prescrizioni del PIT-PPR, ed in particolare agli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo.*

Tab. 2: Elenco dei nuovi interventi finalizzati a soddisfare la specifica domanda e all'acquisizione e iziamento di aree per strade e servizi

UTOE	codice interv. VAR.2	descrizione	Superficie edificabile (SE)
2	PA2	Estensione dell'Area industriale Alberello-Molinaccio fino a Via Vitombola	11.469
4	PA1	Area produttiva Il confino	35.556
		TOTALE NUOVE SUL PRODUTTIVE	47.024
5	PUC 19	Rammagliamento Via Po - Via Calabria	892
5	PUC 38	Sostituzione con Ampliamento Via Lago di Bolsena	226
5	PUC 39	Parcheggio Via Lucca 1	377
5	PUC 40	Parcheggio Via Lucca 2	378
5	PUC 42	Parcheggio Via Lago Trasimeno	567
5	CR 6	Completamento residenziale	427
5	CR 7	Completamento residenziale	745
5	CR 9	Completamento residenziale	895
5	CR 15	Completamento residenziale	1.013
5	CR 16	Completamento residenziale	909
9	CR 3	Completamento residenziale	451
9	CR 4	Completamento residenziale	401
9	CR 5	Completamento residenziale	277
9	CR 11	Completamento residenziale	296
		TOTALE NUOVE SUL RESIDENZIALI	7.853

- *PA2 - Estensione dell'Area produttiva Torrita industriale fino a Via Vitombola (UTOE 2); questa proposta nasce dalla richiesta coordinata di quattro imprenditori basati su proprietà limitrofe tra loro e con la maggiore area produttiva di Torrita, quella di Alberello-Molinaccio, nella UTOE 2 omonima. Considerando molto positivamente non solo la presenza di iniziative imprenditoriali di questo genere, e soprattutto il fatto che nascano da un coordinamento preventivo dei quattro proprietari interessati, come si arguisce dall'affidamento della redazione del contributo da presentare al*

⁵ Per l'elenco delle suerfici acquisite al patrimonio pubblico e delle risorse finanziarie (con relativa destinazione) che deriveranno da ciascun intervento, si rimanda all'Allegato 2 alla presente Relazione Tecnica

comune ad uno stesso professionista, l'AC ha colto l'occasione di questa proposta anche per realizzare un importante raccordo stradale, che mette in comunicazione le propaggini di questa zona industriale con la SP 135, nonché per migliorare i livelli di sicurezza generale della zona. Data la complessità dell'intervento, esso è stato affidato ad un Piano Attuativo – il PA2 - finalizzato all'ampliamento della maggiore area produttiva di Torrita con la possibilità di realizzare edifici a destinazione Industriale-artigianale (AI) fino ad un massimo di 11.500 mq di Sul di nuova edificazione, con Indice di copertura massimo del 40%, computando anche le SE già esistenti, per le quali è comunque sempre possibile la sostituzione edilizia. L'altezza massima dei nuovi edifici è pari a 10,50 ml. Il Piano Attuativo prevederà anche la cessione dell'area di sedime per un raccordo stradale che la unisca all'ultima rotatoria realizzata sulla SP 135, utilizzando in parte l'area di sedime già prevista per la sua prosecuzione (vedi seconda tavola allegata) nonché il relativo finanziamento, fino a copertura degli importi previsti dal nuovo sistema di determinazione unificata delle compensazioni urbanistiche. Il PA dovrà inoltre essere improntato:

- alle prescrizioni del PIT-PPR, ed agli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo.
- ad un progetto di messa in sicurezza idraulica redatto secondo le indicazioni fornite dagli studi di fattibilità idraulica a supporto della Variante n.2.
- PA 3 - Parco di attività Palazzuolo (ex MF_PA_02); riproponendo la previsione del RU originale, ormai scaduta, nell'area PA 3 è prevista la realizzazione di un parco di attività, destinato ad ospitare le seguenti funzioni:
 - attività produttive fino ad un massimo di 1500 mq SUL (destinazione d'uso AI o CI), con priorità alla eventuale delocalizzazione di quelle situate nei pressi del centro storico di Montefollonico e che necessitassero di una localizzazione più congrua e con esclusione di attività che necessitano di aree per lo stoccaggio di materiale all'esterno;
 - attività commerciali (destinazione d'uso CD1) fino ad un massimo di 200 mq di SUL;
 - attività turistico ricettive (destinazione d'uso TR1) fino ad un massimo di 300 mq di SUL.

I volumi previsti avranno Altezza massima H pari a 7 ml. Le stesse NTA prevedono che l'intervento sia attuato tramite un Piano Attuativo redatto a cura e spese del proprietario improntato alle prescrizioni del PIT-PPR, ed agli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo. In particolare, data la grande rilevanza del paesaggio nel quale si inserisce l'intervento, dal punto di vista tipologico e architettonico si dovrà porre particolare attenzione:

- al disegno architettonico, possibilmente ispirato ai modelli insediativi della manifattura del paesaggio toscano delle colline (tabaccaie, fornaci...);
- alla coloritura esterna dei fabbricati, che dovrà privilegiare colori neutri o naturali;
- alla qualità delle superfici di pavimentazione scegliendo, quando possibile, quelle drenanti;
- alla cartellonistica e agli elementi di arredo in generale al fine di non creare eccessivi elementi di disturbo;
- alle recinzioni, che devono organizzare e chiudere gli spazi in modo coerente;
- al posizionamento delle alberature di alto fusto e degli arbusti da mettere a dimora, che deve essere tale sia da mitigare l'impatto paesaggistico sia da abbattere le polveri ed il rumore lungo il confine verso la strada;
- alla schermatura degli edifici e degli spazi produttivi con filari di alberi e siepi arborate che ne riducano la percezione dal paesaggio circostante.

La Variante n. 2 continua a perseguire – come già la n.1 - l'obiettivo C. "Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi, anche di valore storico-sociale e alla sostituzione edilizia di edifici

degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse". In particolare la Variante n. 2 introduce i seguenti interventi:

- PUC R3 Recupero area produttiva dismessa Fosso dei Lavatoi (ex T_PA_06); nell'area PUC R3 (UTOE 5) è previsto un intervento di sostituzione edilizia (As) dei volumi produttivi fatiscenti esistenti mantenendo inalterata la quantità di SE esistente. Le destinazioni ammesse per le nuove SE, che si raccomanda di miscelare il più possibile, possono variare entro i seguenti limiti:
 - Direzionale e di Servizio privato (DS), fino ad un massimo del 100% della SE esistente;
 - Commerciale (CD), fino ad un massimo del 100% della SE esistente;
 - Residenziale (RES), fino ad un massimo del 100% della SE esistente.

Fig. 1 – Lo stato attuale dell'area PUC R3 da recuperare



La progettazione dell'intervento deve dimostrare un altro livello di qualità del disegno urbanistico, ed una particolare attenzione all'inserimento nel tessuto esistente, apportandovi elementi di ordine e qualità. Ad esempio è prevista, nonché rappresentata nel suo tracciato di massima nella Tav. RUvar2, la realizzazione di un parco lineare in corrispondenza dell'attuale fosso, completo di percorso ciclabile che lo metta in comunicazione le edificazioni di Via Lauretana nord con la scuola. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:

- a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici e da realizzarsi a cura e spese del proprietario/realizzatore contestualmente al progetto stesso, previa condivisione del disegno urbano con l'AC e sua preventiva approvazione, ossia l'area di 600 mq circa da destinarsi al percorso ciclopedonale/corridoio ecologico alberato (circa 180 ml), l'area da destinarsi a parcheggio pubblico, da calcolarsi in base alle destinazioni prescelte, come minimo; l'area da destinarsi a verde pubblico da calcolarsi secondo le destinazioni prescelte, come minimo.
 - b. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.
- PUC R4 – Recupero della cava e relative strutture a Montefollonico (ex MF_PA_04); L'area PUC R4 è interessata dall'area di scavo di una vecchia cava oggi dismessa, comprensiva di una imponente tramoggia in cemento armato, ben visibile dalla strada. Nella stessa area si trovano i ruderi di una casa colonica priva di valore architettonico (v. Fig. 2).

Il RU consente la sostituzione edilizia di tali manufatti con ampliamento (tipo di intervento AS), fino ad un massimo di 2500 mq Sul, con H max di 10 mt e destinazione turistico-ricettiva (TR1).

L'intervento è condizionato al ripristino ambientale e paesaggistico dell'intera area inclusa nel perimetro, in attuazione di un progetto di sistemazione condiviso con l'AC e compatibile di con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare con le prescrizioni contenute nel già citato vincolo ex art.

136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)". L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato redatto a cura e spese del proprietario la cui convenzione, nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:

- a. le modalità e i tempi di demolizione delle infrastrutture di cava esistenti nell'area PUC R4, da effettuarsi a cura e spese del proprietario, e di attuazione del progetto di ripristino ambientale e paesaggistico del sito estrattivo dismesso, che dovrà essere conforme all'apposita disciplina del PAERP vigente.
- b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della Variante n.2, che saranno destinati alla risanamento di alcune situazioni incongrue sotto il profilo urbanistico e paesaggistico nei pressi dei centri storici di Torrita o Montefollonico stesso, anche con acquisizione e demolizione di manufatti attualmente esistenti.

Fig. 2 – Lo stato attuale dell'area PUC R4 da recuperare



2.3 Criteri progettuali trasversali per i PUC introdotti dalla Variante

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

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

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

I criteri di per la perequazione e compensazione urbanistica adottati dalla presente Variante n. 2 al RU tengono conto, così come il RU originale, della necessità di stabilire un rapporto preciso tra le premialità edificatorie concesse ai privati e l'offerta di benefici pubblici, quali le aree da cedere, oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto, e/o la realizzazione diretta di opere pubbliche.

In aggiunta a questo tipo di criteri, la Variante n.2, come già la Variante n. 1, intende anche equilibrare maggiormente il trattamento dei cittadini da parte del piano adottando i seguenti ulteriori criteri, validi sia per gli interventi del RU 2013 variati sia per quelli introdotti *ex novo* dalla Variante n.2 al RU:

1. Recuperare il rapporto delle scelte di progettazione urbana con le specifiche forme della città consolidata, con le sue tipologie edilizie le sue densità caratteristiche. Nella fattispecie, in considerazione del fatto che la gran parte della città di Torrita, (eccetto il centro storico) è stata realizzata con un indice fondiario di 2,2 mc/mq, si considera opportuno tenersi, in linea di massima, intorno ad un indice di 1,5 mc/mq (ossia ad un indice di edificabilità fondiaria IF di 0,5 mq/mq), o di poco inferiore.
2. Stabilire un rapporto fisso tra il tipo di destinazione d'uso della Superficie Edilizia (SE) concessa e

la quantità di terreno da cedere, come quelli riportati nel successivo prospetto.

Tab.1 - STANDARD PER COMPENSAZIONE :
mq di Superficie per attrezzature e servizi pubblici (DT) da cedere / mq SE da realizzare

Uso residenziale (RES)	Uso commerciale (CD) e Turistico (TR)	Uso CD in zona centro storico	Uso produttivo (AI) e servizi privati (DS)	Recupero edilizio previa demolizione (nei PUC) e AI nei Piani attuativi	Piani Attuativi produttivi (AI)
6 mq	15 mq	25 mq	2,5 mq	1 mq	1 mq

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

Tab.2 - STANDARD DI MONETIZZAZIONE (SM): euro/mq di SE dovuta e non ceduta

Territorio urbanizzato				Territorio non urbanizzato
Aree centrali o agricole	Aree semicentrali	Aree periferiche di completamento, non agricole	Insedimenti produttivi in aree agricole	Nuove aree produttive (con Piano Attuativo)
35	25	10	15	5

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

4. Vincolare gli introiti derivanti alle casse pubbliche dalla monetizzazione delle aree da cedere alla realizzazione di un'opera pubblica precisa (a Torrita principalmente raccordi stradali mancanti). Di norma il comune realizzerà in proprio le opere cui sono destinate le acquisizioni operate, utilizzando sia i terreni ceduti sia le monetizzazioni, fissando dei costi parametrici variabili anche in funzione dell'estensione dell'intervento. Tuttavia è sempre possibile che le opere vengano realizzate a scapito delle monetizzazioni stesse dal promotore dell'intervento edilizio, secondo le regole di pubblicità e concorrenza fissate dal codice degli appalti e della normativa regionale⁶.

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

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

⁶ L'argomento è trattato dalla LR 65/2014 all'Art. 191 co11. "A scapito totale o parziale del contributo, ai fini del rilascio del permesso di costruire o ai fini della presentazione della SCIA, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del comune".

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

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

- con la LR 65/2014, laddove
 - (art. 121) stabilisce i contenuti dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC) da prevedersi nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, interessate da previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento⁷.
 - (art. 191. co. 8) prevede che "I comuni, contestualmente alla disciplina di cui all'articolo 98 o con apposito atto, definiscono mediante specifiche tabelle l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione:
 - a. alle destinazioni di zona previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
 - b. alle destinazioni d'uso regolamentate che comportano aumento dei carichi urbanistici;
 - c. alle previsioni di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.
 - (art. 101) definisce la cornice entro la quale deve collocarsi la Compensazione urbanistica⁸

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

Dalla attuazione della Variante n.2, come già della 1, possono senz'altro attendersi effetti sociali ed ambientali positivi, in particolare in relazione ai seguenti aspetti.

Innanzitutto, la realizzazione dei tanti servizi pubblici previsti, attualmente tanto utili quanto scarsamente fattibili, deriverà certamente un **miglioramento della qualità del paesaggio urbano**, che si arricchirà di elementi di qualità, quali ad esempio verde pubblico effettivamente non solo acquisito ma anche attrezzato e soprattutto la rammagliatura di una rete viaria estremamente frammentata e inefficiente, che rende difficile anche la stessa fruizione pedonale delle espansioni urbane di Torrita. Un altro effetto decisamente positivo è atteso, sia sul paesaggio urbano sia sui beni storico-architettonici, dall'incentivazione offerta rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse al recupero con parziale utilizzo per servizi collettivi, di contenitori dismessi di valore storico-sociale, come la ex vetreria sita immediatamente a nord-ovest del centro storico di Torrita, nonché alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui, quale l'area produttiva dismessa presso il fosso dei lavatoi, o la cava dismessa di Montefollonico.

In secondo luogo, dall'introduzione, nelle operazioni in Variante al RU di indici di fabbricabilità territoriale e calibrati in base al tessuto nel quale le nuove edificazioni o gli ampliamenti si inseriranno, ci si

⁷ In particolare si sottolinea il co.3.: "La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del d.lgs. 163/2006; c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale."

⁸ Che si riporta per intero: "1. La compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del piano operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico.
2. Le facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica ai sensi del comma 1, compresi i crediti edilizi, sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato di cui all'articolo 95, comma 3, lettere a) e c). Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale di cui all'articolo 95, comma 9.

attendono ricadute positive, oltre che sul piano estetico del maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) e sulla sostenibilità economica della gestione dei servizi pubblici (grazie alla minore incidenza pro-capite del relativo costo nella città densa).

Inoltre, la sostenibilità ambientale dei singoli progetti unitari convenzionati (PUC) si ritiene sufficientemente garantita, dal Titolo V della parte terza, contenente disposizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi, integrate con ulteriori verifiche ambientali quali l'obbligo di indicare, nella relazione illustrativa del PUC, gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi, verificando in particolare la sostenibilità degli interventi ai sensi del citato Titolo V delle NTA e la coerenza di essi con il PIT-PPR.

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

Infine, gli interventi proposti in Variante al RU saranno tutti verificati sotto il profilo della fattibilità geologica, idraulica e sismica, con le più recenti normative intervenute dal 2013 fino a tutto il 2018, stabilendo per essi le eventuali prescrizioni del caso.

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

La Variante n.2 è stata anche l'occasione, per l'AC, di apportare alcune aggiornamenti urgenti delle NTA richiesti dalla evoluzione normativa nel frattempo intervenuta e non più rinviabili. In particolare:

Parte prima:

- l'aggiornamento di parametri e termini urbanistici al regolamento 32/r 2018 (Titolo II);

Parte seconda:

- l'introduzione all'art. 26, per esteso, delle prescrizioni del PIT-PPR per l'uso dei beni paesaggistici e ambientali vincolati, onde facilitarne la considerazione (Titolo I);
- l'aggiornamento dell'intero Titolo II "Fattibilità geologica e idraulica delle azioni di piano" alle normative recentemente intervenute, ultima la LR 41/2018.

Parte terza:

- il riordino e l'adeguamento alla LR 65/2014 delle norme sui cambi di destinazione d'uso in una organica "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (art. 98 l.r. 65/2014)", che il RU demandava a documenti successivi mai redatti (Titolo II) (vedi tab. 3)
- il riordino e l'adeguamento alla LR 65/2014 delle norme sui "Modi di intervento" (Titolo IV)

Parte quarta:

- il riordino delle norme per la gestione del patrimonio edilizio esistente, articolandola per sottosistemi insediativi (Titolo I)

Parte quinta:

- Adeguamento sistematico della disciplina del territorio rurale alla LR 65/2014 e al relativo regolamento di attuazione.

Tab. 3. Quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso e delle loro articolazioni funzionali

Categorie funzionali		Sub-categorie funzionali	
RES	Residenza	RES1	Residenze interne al territorio urbanizzato (comprende le unità abitative inserite in Alberghi diffusi, così come disciplinati dalla LR 71/2013)
		RES2	Pertinenze residenziali (parcheggi coperti, rimesse, magazzini, a servizio di RES1)
		RES3	Residenze esterne al territorio urbanizzato (deruralizzate)
AI	Industria e artigianato produttivo e di servizio	AI1	Industria e artigianato produttivo non integrabile con la residenza (ad es. fabbriche, impianti, officine meccaniche, carrozzerie, lavanderie industriali ed altro artigianato produttivo di impatto negativo sul benessere dei residenti) spazi espositivi connessi alla produzione, eventuali residenze per titolari e/o custodi
		AI2	Artigianato di servizio compatibile con la residenza (laboratori artistici, botteghe artigiane, artigianato di servizio alle persone, spazi espositivi e/o vendita della produzione, ecc.), ossia attività diverse da quelle "insalubri o moleste", di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie. Sono ricomprese in AI2 anche le residenze per titolari o custodi (una per lotto).
CI	Commerciale all'ingrosso e depositi	CI	Spazi e a servizio delle attività produttive quali magazzini e depositi coperti.
CD	Commerciale al dettaglio e pubblici esercizi	CD1	Esercizi di vicinato (fin a 300 mq di Sv) e pubblici esercizi (bar, ristoranti, uffici postali, ecc.)
		CD2	Medie strutture di vendita (da 300 a 1500 mq) (NON CONSENTITE DAL PS)
DS	Direzionale e di servizio privato	DS1	Uffici privati, studi professionali (basso carico urbanistico)
		DS2	Agenzie o sportelli bancari, agenzie assicurative, immobiliari e similari (basso carico urbanistico)
		DS3	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) a basso carico urbanistico quali servizi sanitari e di assistenza (farmacie, ambulatori; case di riposo, residenze protette, ecc.), impianti termali e centri benessere e altri locali ricreativi (bar, sale comuni, ecc.) e di servizio (lavanderie, spazi di distribuzione, ecc.) qualora riservati a clienti dell'albergo o alla sua gestione, servizi per la sicurezza e per la protezione civile (sedi di polizia, carabinieri, ecc.)
		DS4	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) a medio carico urbanistico (musei, biblioteche, sale da esposizione, sedi di associazioni)
		DS5	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) ad alto carico urbanistico , quali scuole ed istituti di formazione vari, cinema e teatri, servizi sanitari, impianti sportivi, impianti termali e centri benessere (se non riservati a clienti albergo), servizi di rango elevato (centri di servizi avanzati alla produzione, centri congressi, ecc.).
		DS6	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) a carico urbanistico nullo , quali parcheggi interrati e in struttura e attrezzature ed impianti tecnici connessi alle reti (idriche, elettriche, fognarie, del metano, ecc.)
TR	Ricettività turistica	TR1	Ricettività turistica (hotel, alberghi, residence, pensioni, motel, ostelli, unità abitative destinate ad accogliere l'ufficio ricevimento e i servizi comuni relative ad Alberghi diffusi, così come disciplinati dalla LR 71/2013)
		TR 2	Campeggi, aree sosta camper e relative strutture di servizio
AG	Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	AG1	Annessi agricoli (fienili, rimesse, depositi, cantine, laboratori di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda)
		AG2	Spazi per la residenza di imprenditori agricoli e per ricettività agrituristica (incluse strutture di servizio ad agricampeggi)

3 VARIANTE SEMPLIFICATA AI PS E DIMENSIONAMENTO DEL RU

3.1 Variante semplificata al PS per riallocare la SE produttiva inutilizzata dalla UTOE 1 alle UTOE 2 e 4

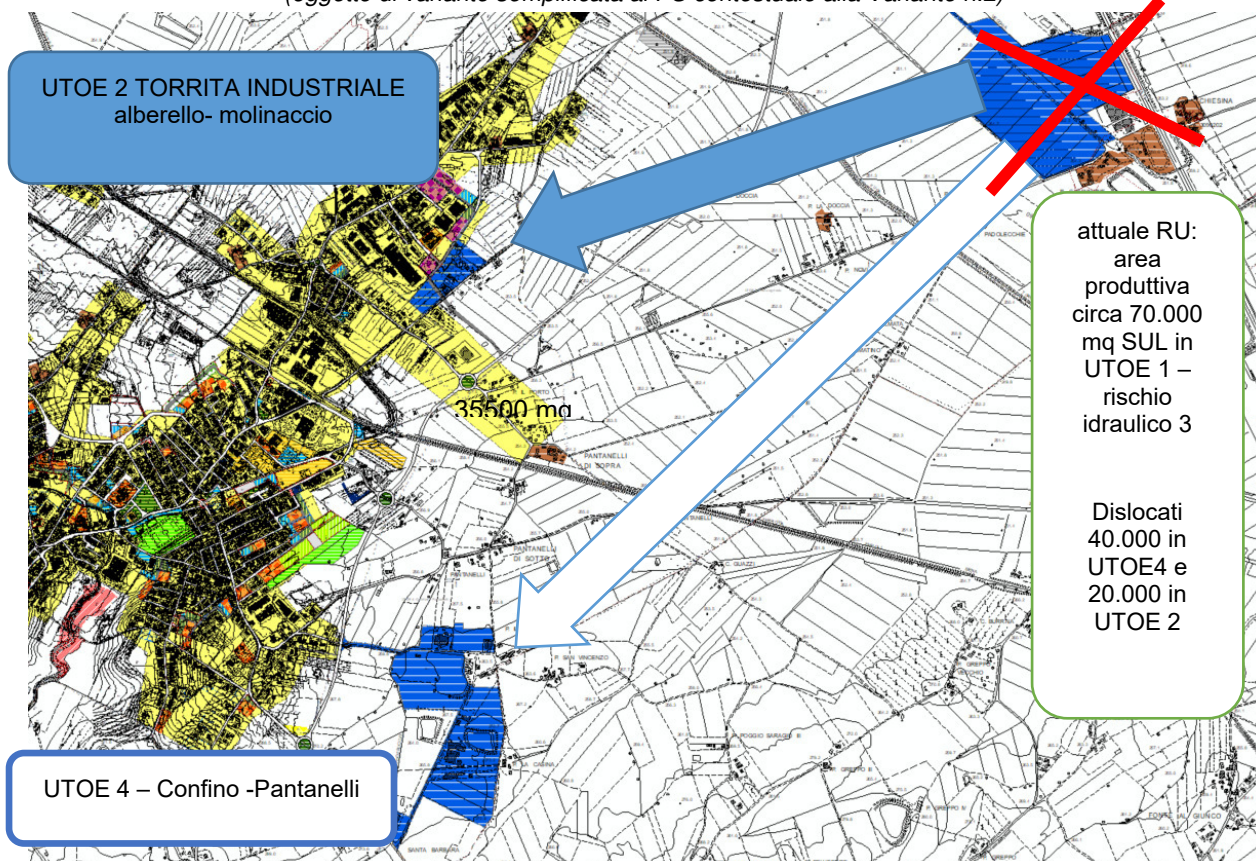
Circa due mesi dopo l'approvazione della Variante n. 1, il **18.04.2018**, sono scaduti gli altri interventi a validità quinquennale previsti dal RU 2013, pertanto, con questa variante n.2, come già accennato, si intende: da una parte, sottoporre anche il resto delle previsioni di Piani Attuativi e Interventi Convenzionati scaduti allo stesso trattamento, quali il ridimensionamento dei PA in PUC operato con la precedente variante, al fine di migliorare anche per essi la fattibilità, il controllo delle densità edilizie e l'incremento della dotazione effettiva di servizi; dall'altra portare a compimento la linea d'azione "2.5 – Assecondare la richiesta di ampliamento dell'area industriale Alberello-Molinaccio", integrandola con un ulteriore intervento a favore delle attività produttive e della relativa accessibilità.

Per perseguire questo secondo intento è stato necessario non riconfermare l'intervento T_PA_08, sito nella UTOE 1 – "Piana della bonifica – Capannone" (comunque scaduto), che prevedeva 283.000 mq di superficie territoriale destinata a 70.000 mq di SUL produttiva, a causa di inopportunità di ordine idraulico (area a rischio inondazione) ed economico-paesaggistico (si intende preservare una porzione importante della piana della Bonifica, ancora costellata quasi esclusivamente da poderi agricoli).

La gran parte di tali mq (60.000) sono stati trasferiti (vedi Fig. 1)

- per due terzi (40.000 mq di SE) nella UTOE 4 (Confino-Pantanelli) per poter realizzare in sicurezza il nuovo intervento PA1 - *Ampliamento area produttiva il Confino*;
- per un terzo (20.000 mq di SE) nella UTOE 2 (Area produttiva Alberello-Molinaccio) per poter ampliare l'attuale area produttiva e collegarla finalmente con la strada provinciale grazie all'intervento PA2 - *Estensione dell'Area produttiva Alberello-Molinaccio*.

Fig. 1 – Il trasferimento di SUL produttiva dalla UTOE 1 alle UTOE 2 e 4 (oggetto di variante semplificata al PS contestuale alla Variante n.2)



Inoltre, data la natura di Parco di attività che si è voluta conferire al PA1, si propone, con la variante semplificata al PS, il trasferimento di 500 mq per servizi privati dalla UTOE 5 (Torrita cento urbano) alla UTOE 4 (Confino-Pantanelli), per poter realizzare servizi privati di supporto al laghetto per la pesca sportiva già esistente nel PA (per il momento stimati in 300 mq SE). Infine, si trasferiscono 2.500 mq SE a destinazione commerciale di vicinato (CD1) o di media superficie (CD2) dalla UTOE 1 "Piana della Bonifica- Capannone" alla UTOE 2 "Torrita industriale Alberello – Molinaccio" da assegnare previo bando, secondo le modalità stabilite all'art. 98 co. 13 delle NTA.

3.2 L'incidenza della Variante n.2 sul dimensionamento del PS

Tab. 1 – Il dimensionamento della Variante

UTOE	Funzione	Dim. max da PS (Nuova edificazione)	SE realizzata o impegnata da variante 1	SE trasferita in altra UTOE (var. PS)	Saldo residuo disponibile per variante 2	SE impegnata da variante 2	SE residua
1. Piana della Bonifica - Capannone	produttiva (AI)	70.000	0	60.000	10.000	0	10.000
	commerciale di vicinato e media superficie (CD1 e CD2)	2.500	0	2500	0	0	0
	turistico ricettiva (TR)	750	0		750	0	750
	postì letto (25 mq/pl)	30	0		30	0	30
2. Torrita industriale Alberello - Molinaccio	produttiva (AI)	5.000	1.267		3.733	19.790	
	trasferimento di SE in AI da UTOE 1 grazie a Variante semplificata al PS contestuale a Var. 2 al RU	20.000	0		20.000		
	totali AI	25.000	1.267		23.733	19.790	3.944
	commerciale di vicinato e media superficie (CD1 e CD2)	0	0				
	trasferimento di SE in commerciale di vicinato e media superficie (CD1 e CD2) da UTOE 1 grazie a Variante semplificata al PS	2.500	0		2.500		
	totali CD1 o 2 (da assegnare con art. 98 co.13 NTA)	2.500	0		2.500	2.500	0
4. Confino - Pantanelli	residenziale (RES1 e 2)	1.000	-		1.000	0	1.000
	produttiva (AI)	0	0		0	35.256	
	trasferimento di SE in AI da UTOE 1 grazie a Variante semplificata al PS	40.000	0		40.000		
	totali AI	40.000	0		40.000	35.256	4.744
	direzionale e servizi privati (DS)	0	0		0	300	
	trasferimento di SE in DS da UTOE 5 grazie a Variante semplificata al PS contestuale a Var. 2 al RU	500	0		500		
	totali DS	500	0		500	300	200

5. Torrita centro urbano	residenziale (RES1 e 2)	36.000	26.981		9.019	10.527	-1.507
	direzionale e servizi privati (DS)	2.500	1.500	500	500	0	500
	commerciale di vicinato e media superficie (CD1 e 2)	4.000	1.032		2.968	910	2.058
	turistico ricettiva (TR)	2.500	0		2.500	0	2.500
	<i>posti letto (25 mq/pl)</i>	100	0		100	0	100
6. Guardavalle	residenziale (RES1 e 2)	1.000	-		1.000	0	1.000
	produttivo (AI)	0	-		0	0	0
7. Pendici del Rigucciaio e del Doccia	commerciale somministrazione (CD1)	300	0		300	0	300
8. Le colline di Ciliano e Oppiano	commerciale somministrazione (CD1)	500	0		500	0	500
9. Montefollonico	residenziale (RES1 e 2)	4.000	0		4.000	1.323	2.678
	produttiva (AI)	1.500	0		1.500	1.500	0
	direzionale e servizi privati (DS)	200	0		200	0	200
	commerciale di vicinato (CD1)	200	0		200	200	0
	turistico ricettiva (TR)	1.750	0		1.750	300	1.450
	<i>posti letto (25 mq/pl)</i>	70	0		70	0	70
10. Renellone - Grilloni	commerciale somministrazione (CD1)	300	0		300	0	300
% DI UTILIZZO DEI RESIDUI DISPONIBILI PER LA VARIANTE N. 2		69%		TOTALI	105.921	72.905	22.128

3.3 Bilancio sintetico delle implicazioni della Variante N.2

Sommando le variazioni della SE indotte dalle modifiche al RU illustrate ai precedenti paragrafi, si può concludere (vedi Tab. 1) che la Variante n. 2 effettivamente consuma poco più di due terzi (60%) dei residui di PS (ossia del dimensionamento del PS una volta sottratto quello della Variante n 1 ancora vigente), essendo ormai scaduto tutto il resto previsto dal RU 2013 originale.

A fronte di questo dato, l'AC dovrebbe ragionevolmente entrare in possesso di circa 100.000 mq di servizi pubblici, così distribuiti:

servizi collettivi (ac)	parcheggi pubblici (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	Totale
988	25.386	55.345	24.899	107.518
0,92%	23,61%	51,48%	23,16%	100,00%

Soprattutto, per la realizzazione concreta di tutti questi servizi sui terreni già acquisiti, l'AC avrà a disposizione **circa 2.960.000 euro**, derivanti dai meccanismi di compensazione edilizia previsti dal RU.

4 PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

4.1 La coerenza con il PIT-PPR

4.1.1 La valutazione di coerenza al PIT-PPR nel Procedimento urbanistico ordinario

L'art. 5 dell'ultimo Accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione (delibera n. 445 del 24.04.2018) stabilisce che le varianti agli strumenti della pianificazione non sottoposte al procedimento di conformazione/adeguamento al PIT-PPR di cui al precedente art. 4, ma che interessino Beni Paesaggistici, **siano oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR** nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53 della LR 65/2014.

A tale scopo, la Regione e il MiBACT trasmettono al Comune e, per conoscenza, rispettivamente a MiBACT e Regione, le proprie eventuali osservazioni e i propri contributi ai provvedimenti adottati, ai sensi degli artt. 19 e 53 della LR 65/2014, prima della scadenza dei termini di legge, al fine di armonizzare le attività istruttorie dei due Enti.

Pertanto le previsioni della Variante n.2 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” (successivo **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**);
- 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.

4.1.2 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.2 al RU di Torrita offre un notevole contributo al perseguimento della prescrizione di cui al punto d. sopra riportato, in quanto entrambi gli interventi PA1 e PA2 sono specificamente finalizzati anche alla realizzazione di importanti raccordi stradali che consentano di superare le difficoltà di circolazione che affliggono le due aree produttive circostanti

Inoltre, sono esplicito oggetto di indirizzi per la pianificazione attuativa del PA1 e del PA2 le modalità per il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con l'agibilità concessa a un Piano Attivo.

4.1.3 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.

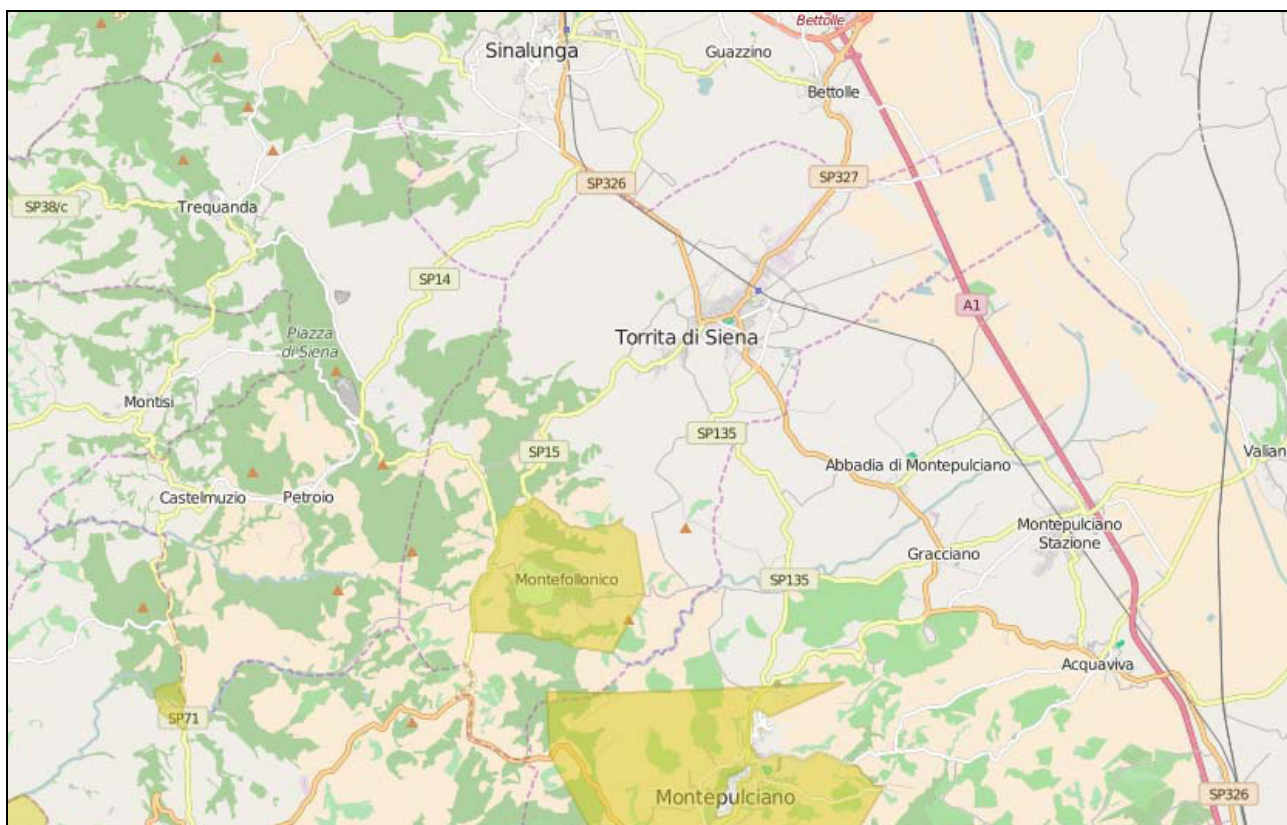
4.1.4 Coerenza con le prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici (Allegati 8B e 3B)

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;

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



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

1. un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04**, denominato “Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)” (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: “ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza” (in giallo in Fig.1);
2. una **Zona 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 archeologici del territorio comunale
(Fonte: Regione Toscana: cartografia PIT-PPR)

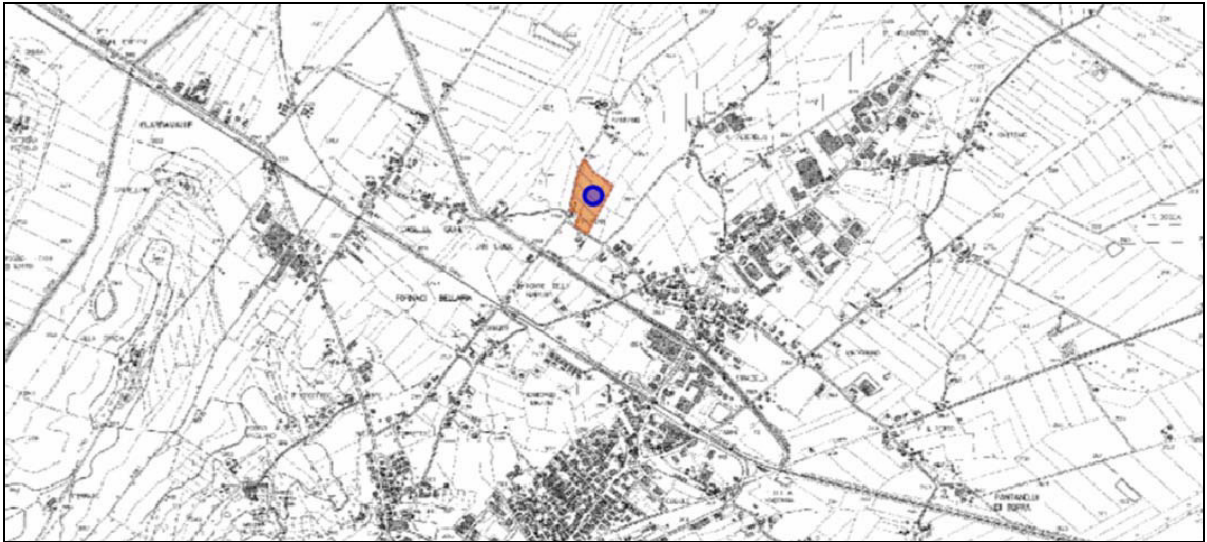
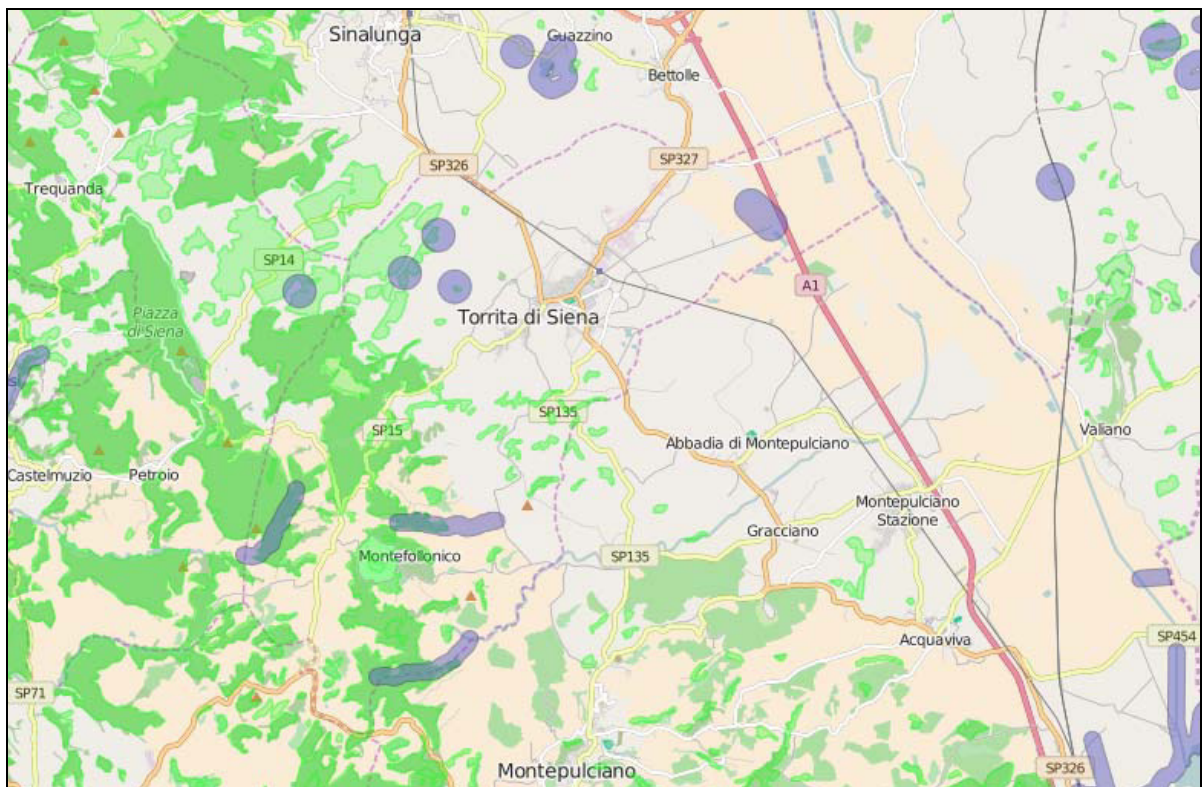


Fig. 2 – I vincoli paesaggistici del territorio comunale (art. 142)
(Fonte: <http://sitap.beniculturali.it/>)



3. da diversi vincoli ex art. 142 D.Lgs. 42/04 c. 1 lett. c) "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi," (in viola in Fig.1);

4. da vincoli ex art. 142 D.Lgs. 42/04 c. 1 lett. g) i **territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Il primo vincolo interessa due dei tre interventi previsti presso Montefollonico (PUC 37 e PUC R4), che intervengono su situazioni esistenti, recuperandole, e introiettando le relative prescrizioni nel dispositivo che ne regola l'attuazione.

Nessuna delle modifiche previste dalla Variante n.2 al RU interessa i territori soggetti al vincolo archeologico di cui al punto 2.

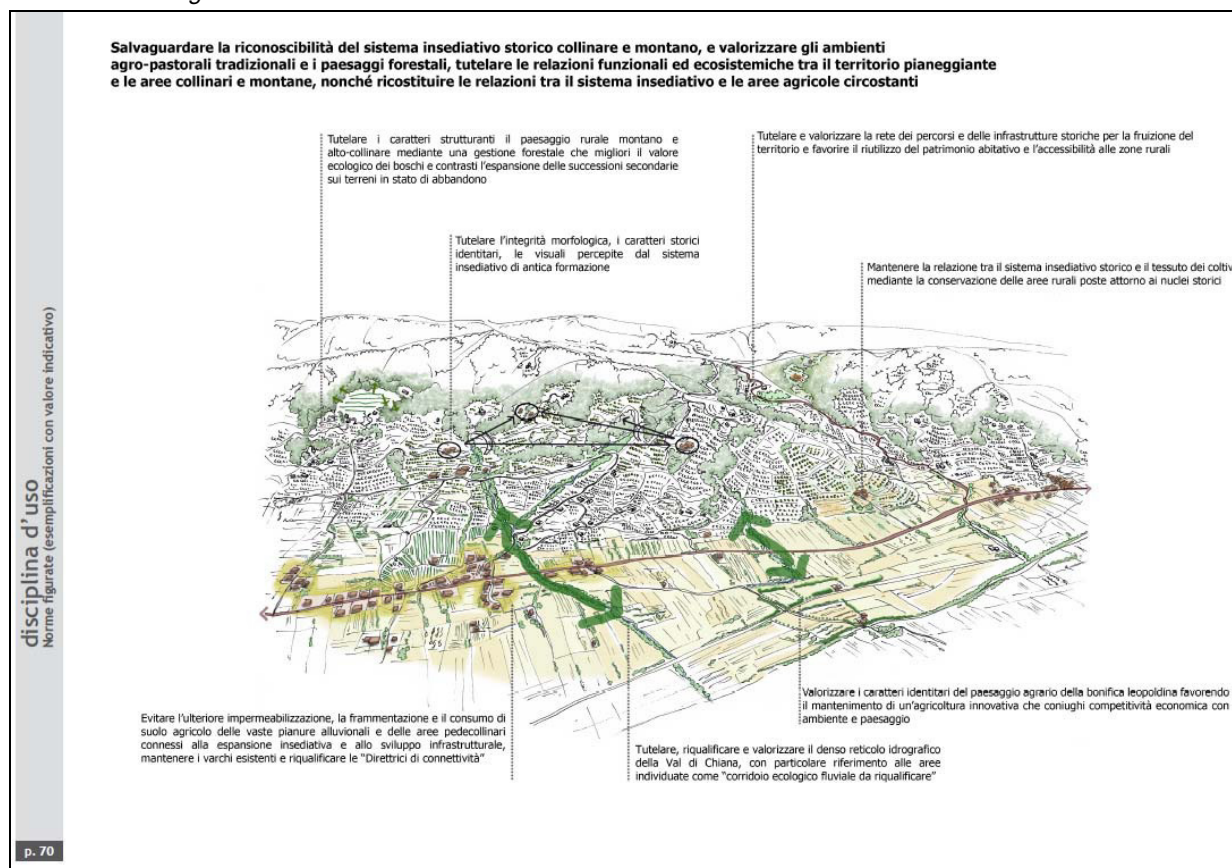
Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui al punto 3 riguardano solo l'intervento PA1 - Ampliamento e riconnessione dell'area produttiva il Confino (UTOE 4). Secondo le conclusioni della conferenza di co-pianificazione (vedi par. 1.4) l'intervento è conforme a condizione che sia effettuato lo studio idrogeologico-idraulico del Torrente del Poderuccio, che non è stato oggetto di modellazione nel vigente RU, e che sia valutato il rischio indotto sulle nuove aree edificabili derivante dalla possibile rottura degli argini di contenimento dei laghetti presenti, se non realizzati semplicemente in scavo. Queste condizioni sono state riportate tal quali al co.3 dell'art. 216 delle NTA, che stabilisce i contenuti del Piano Attuativo PA1 "Parco di attività il Confino" e le condizioni per la sua realizzazione.

Per quanto riguarda il punto 4, invece, i boschi interessano alcuni interventi di completamento residenziale a Montefollonico; tuttavia il vincolo non inibisce, in linea di principio, l'edificazione. La Variante adotta pertanto un indice di edificazione IF notevolmente inferiore alle zone di completamenti di Torrita (0,35 anziché 0,5, in modo da poter ridurre al minimo l'abbattimento di alberature. Pertanto la Variante n. 2 si considera coerente al PIT-PPR, sotto questo aspetto.

4.1.5 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 idro-geomorfologico, supporto ecologico e territorio agroforestale.

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



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

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

La Variante n. 2 persegue fortemente questa Direttiva e il relativo Obiettivo di riferimento in quanto elimina un intervento del RU (T_PA_08) che prevedeva l'impegno di 283.000 mq di superficie territoriale destinata a 70.000 mq di SUL per attività produttive proprio nella UTOE 1, coincidente con la Piana della Bonifica in oggetto.

- 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;

Nelle NTA che regolano i due principali Piani Attuativi introdotti dalla Variante n. 2 (PA1 e PA2) è stato introdotto uno specifico comma che prescrive la compatibilità con le 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"), nonché il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art. 28, co.8 compatibilmente con l'agibilità concessa da un Piano Attuativo.

- 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, che limita al massimo l'utilizzo del territorio non urbanizzato e le densità edilizie troppo basse

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

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

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

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

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

Obiettivi specifici

1. Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici

2. Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
3. Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico
4. Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

Questo tessuto interessa la maggior parte dei PUC previsti dalla Variante (in particolare quasi tutti quelli già previsti dal precedente RU e sottoposti a modifica, spesso con consistente riduzione di superficie territoriale impegnata, con evidente risparmio di suolo). Dalla loro rimodulazione deriverà, oltre alla ricomposizione della rete viaria, un aumento molto consistente di servizi pubblici realmente attrezzati, incluse fasce di verde lungo i margini degli insediamenti. Si è scelto di disegnare questi elementi direttamente nelle tavole al 2.000, e non solo nelle schede, proprio per sottolineare il contributo offerto dalla variante al rammagliamento viario o delle reti ecologiche/percorsi pedonali nel verde, nonché alla densificazione equilibrata di parcheggi (alberati) e attrezzature pubbliche nel tessuto urbano.

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

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

Obiettivi specifici

1. Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbanistico complessivo. Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
2. Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
3. Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
4. Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
5. Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
6. Favorire la deimpermeabilizzazione della superficie asfaltata
7. Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
8. Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)

Questo tessuto interessa tre PUC (31, 38, 42), siti a nord-est di Torrita, in una zona di cerniera tra servizi pubblici e privati di viale Mazzini e i tessuti misti residenziali e produttivi lungo Via Lago Trasimeno, nonché alcuni edifici di valore da recuperare ed edifici dismessi da sostituire (interventi di recupero PUC R1 - Ex Vetreria, PUC R2 - Ex mobilificio Davitti, PUC R3 - Area produttiva dismessa Fosso dei Lavatoi).

In relazione a questi ultimi, la Variante intende incentivarne la rigenerazione consentendo una maggiore varietà delle destinazioni d’uso. In tal modo si intende recuperare all’uso collettivo, pubblico o privato, contenitori dismessi talvolta di valore storico-sociale, come la Ex vetreria, site immediatamente a nord-ovest del centro storico di Torrita, e procedere finalmente alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui, quali il mobilificio Davitti o l’area ex lavatoi.

Dunque, pur nella loro ridotta dimensione, gli interventi in Variante perseguono praticamente tutti gli obiettivi del PIT-PPR per il TR6, e in particolare gli obiettivi specifici 1, 2, 3, 4, 5, e soprattutto 7.

- **TR7 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA.**

Tessuto sfrangiato di margine

Obiettivi specifici

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

Perseguono questi obiettivi alcuni completamenti nella UTOE Guardavalle e a Torrita lungo via Basilicata (PUC 32, che provvederà l'area di verde pubblico e parcheggi, come anche i PUC 2 e PUC 3, in zona Refenero, nonché verso le propaggini occidentali del paese (CR 9, CR12, CR16, ecc.).

- **TPS1 TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA.**

Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Obiettivi specifici

1. Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città
2. Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc.) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica
3. Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riquilibrare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
4. Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali
5. Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

Questo tessuto interessa il PA1 e il PA2.

Come già sopra specificato, la Variante offre un certo contributo al perseguimento degli obiettivi specifici del PIT-PPR per il TPS1 in quanto entrambi i PA sono specificamente finalizzati anche al

rammagliamento della rete viaria delle maggiori zone produttive del comune, con indubbi miglioramenti sul piano del riordino della viabilità.

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

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 edilizi 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 gli interventi oggetto di questa trattazione

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;

La direttiva può riguardare gli interventi in territorio non urbanizzato previsti a Montefollonico, che però sono per la maggior parte interventi di recupero con ampliamento, e non compromettono i valori in essa tutelati

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

non interessa gli interventi in Variante

4.2 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” e all’Art. 12 “La capacità produttiva”.

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

Art. 11.2 Criteri insediativi morfologici e paesaggistici

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

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

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

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

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

[...]

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

1. assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
2. mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
3. subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;
4. assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati;
5. contrastare l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;
6. privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;
7. promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storico-architettonico;
8. mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storico-architettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall'iconografia storica o dal Catasto Lorenese;

9. commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica;
10. limitare l'ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);
11. arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale.

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

Art.12 La capacità produttiva

Nel trattare questo punto si farà riferimento direttamente al Contributo istruttorio alla Conferenza di Copianificazione della Provincia di Siena, Servizio Assetto del Territorio: *"Il PTCP, con attenzione all'intero territorio provinciale, preso atto dello sviluppo del territorio e delle previsioni degli strumenti urbanistici locali, ha classificato le aree produttive in n.4 ambiti di interesse, rappresentate graficamente e illustrate all'interno di un quadro normativo. E' evidente che nello stesso percorso è stato certamente coinvolta all'epoca l'amministrazione comunale di Torrita di Siena tanto più che il RU è stato approvato in anno 2013 successivamente al PTCP2010. Le aree produttive del territorio, pertanto, sono state condivise e recepite dagli SUC, così come censite e rappresentate puntualmente, allo scopo di fornire all'amministrazione comunale uno strumento sovraordinato utile al riordino complessivo delle attività produttive sul territorio individuando un ambito di interesse provinciale nel quale concentrare lo sviluppo futuro".*

Contemporaneamente però – probabilmente già dagli Anni 2000 - la realtà produttiva del territorio di Torrita andava addensandosi nella UTOE 2 – Area industriale Alberello – Molinaccio, non a caso già censita come tale (Area industriale) all'epoca della redazione Piano Strutturale (2008).

L'area risulta al momento quasi satura, e al centro di processi di complessificazione delle funzioni e consolidamento economico, dal momento che alcune sue parti vanno configurandosi già come aree di insediamento di attività integrate (produttive compatibili con la residenza, residenziali direzionali e terziarie e di servizio). Inoltre, già dall'epoca della Variante n.1 è stata censita una domanda importante di ampliamento dell'area stessa. L'amministrazione ha inteso, con il PA1 della Variante n.2, andare incontro a queste esigenze che non aveva potuto soddisfare in precedenza, approfittando dell'occasione per risolvere alcuni nodi molto problematici legati alla circolazione attuale, che se da una parte rende difficile l'accesso ai mezzi pesanti, dall'altra determina un uso improprio dell'arteria urbana di Via Basilicata, con gravi problemi per la sicurezza degli abitanti, minacciati dai frequenti incidenti stradali anche molto gravi.

Analogamente, ma in scala più ridotta, le attività produttive esistenti nell'UTOE 4 "Il Confino" soffrono di gravi difficoltà di accesso, per il mancato innesto della via che le distribuisce Strada Provinciale. L'AC ha inteso dunque evitare il rischio di una delocalizzazione di queste attività produttive, consolidando l'area produttiva e conferendo ad essa anche una caratteristica di spiccata qualità ambientale e di integrazione con servizi ricreativi, ad esempio consolidando le attività di pesca sportiva già svolte informalmente nei bacini artificiali presenti nell'area. A tutti gli effetti dunque favorendone l'evoluzione in direzione di un "parco di attività" complesso, come quelli presenti in realtà europee più evolute (la Francia, *in primis*).

Tornando all'oggetto di questa disamina, ovvero la coerenza di queste previsioni con il PTCP, va detto che essa non sussiste nei confronti delle indicazioni in merito di gerarchia delle aree produttive, dal momento che quella di primo livello prevista dal PTCP nella UTOE 1 è stata annullata (per via del trasferimento delle volumetrie effettuato con la contestuale variante semplificata) dalla scelta di consolidare e complessificare le aree già esistenti, e risolvere al contempo i problemi funzionali e le "strozzature" di vario ordine che stanno pregiudicando lo sviluppo delle effettive potenzialità.

D'altra parte, va rilevato che:

1. *Non si è mai manifestata domanda insediativa nell'area produttiva di rango elevato prevista nella UTOE 1, che pertanto è rimasta agricola;*
2. *Il PIT-PPR, intervenuto successivamente al PTCP 2010, contiene nella Scheda D'Ambito (vedi par. 4.1.5) il seguente 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", e tra le 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; la Variante n. 2 persegue pertanto fortemente questa Direttiva e il relativo Obiettivo di riferimento in quanto elimina un intervento del RU (T_PA_08) che prevedeva l'impegno di 283.000 mq di superficie territoriale destinata a 70.000 mq di SUL per attività produttive proprio nella UTOE 1, coincidente con la Piana della Bonifica in oggetto.*
3. *l'art. 21" Le politiche per la presenza produttiva" del PTCP stabilisce al co.5 che "le aree produttive di livello locale e quelle di interesse comunale (punti 12. 1 e 12.2 della presente Disciplina) sono parte della presenza produttiva nel territorio provinciale, e sono soggette all'esclusiva ed autonoma regolamentazione urbanistica comunale, che ne consolida il ruolo economico e sociale locale come sede alla riallocazione di attività localizzate impropriamente o con scarsa utilità produttiva, nonché all'insediamento di nuove attività. Fa parte della valutazione comunale, al proprio livello di governo, decidere in merito alle funzioni e attività in esse allocabili, nonché all'eventuale progressiva loro trasformazione in ambiti misti commerciali di servizio o ad altre e diverse funzioni urbane, potendo in tal modo offrire suolo già urbanizzato all'espansione urbana".*
4. *In ultimo ma non da ultimo, la Provincia ha preso atto della divergenza tra le previsioni del PTCP ed il processo evolutivo intercorso nella realtà produttiva comunale con la seguente ricognizione contenuta nel contributo istruttorio "Prendiamo atto di quanto descritto in relazione del mutato quadro economico complessivo all'interno del perimetro comunale, e da qui dovrebbe determinarsi occasione e stimolo per aggiornare a livello urbanistico il quadro conoscitivo generale delle aree produttive (...)". Conseguentemente – anche in forza di questo parere - gli interventi PA1 e PA2 sono stati approvati dalla Conferenza di co-pianificazione.*

5 LA COERENZA INTERNA CON IL PIANO STRUTTURALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Struttura ambientale:

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

b. Struttura insediativa:

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

c. Sistemazioni agrarie

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

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

d. Le opere di Bonifica:

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

e. Luoghi di identità comunitaria:

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

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

Struttura ambientale:

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

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

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

Struttura insediativa

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

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

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

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

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

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

Sistemazioni agrarie:

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

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

Le opere di Bonifica

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

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

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

Luoghi di identità comunitaria:

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

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

Le modifiche proposte dalla Variante non interagiscono significativamente con le invarianti strutturali sopra elencate, fatta eccezione per l'ultimo punto, rispetto al quale determina effetti certamente positivi per l'impulso dato alla effettiva realizzazione, grazie alla acquisizione di terreni e risorse economiche, alla creazione di una rete di spazi pubblici importante.

6 LA COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DELLA LR 65/2014

6.1 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

6.1.1 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.2 non influiranno – se non in senso positivo - sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

Nella Tav. 1, riportata in fondo al capitolo, è stata approntata una matrice delle correlazioni per la stima degli effetti attesi dalle linee d'azione previste dalla Variante n.2 al RU sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, così come descritto dalla normativa regionale, al fine di assicurare che esse non siano ridotte in modo irreversibile, come prescrive l'art. 3, co.3 della LR 65/2014. Per aumentare la polivalenza valutativa della matrice 1, la seguente Tab. 1 illustra le corrispondenze tra categorie del patrimonio territoriale 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, idrologici e idraulici;	Effetti a livello territoriale
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, comunicazione, 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	

6.1.2 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.2 sulla componente aria, ricomprendendo in essa il **rumore, la qualità aria e i cambiamenti climatici**, si possono considerare positivi nella misura in cui l'intera Variante assume come obiettivo principale quello di rammagliare la rete stradale urbana di Torrita, frammentata al punto tale da costringere le auto a lunghe retromarce, o a percorsi molto lunghi e tortuosi per raggiungere località molto vicine in linea d'aria.

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

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

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

Gli impatti permanenti attesi dalla Variante n.1 sulla componente **biodiversità, flora e fauna** possono considerarsi positivi nella misura in cui saranno effettivamente rimossi gli ostacoli che non hanno consentito l'avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all'incremento dei servizi pubblici, consentendo finalmente di realizzare la consistente rete di spazi di verde pubblico previsti, inclusi

eventuali orti sociali in prossimità dei margini urbani, con conseguente ripristino della maglia agricola fitta ai margini delle nuove edificazioni e indubbi vantaggi anche per la ricchezza degli ecosistemi e della biodiversità.

6.1.3 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"⁹. Le criticità che la Scheda rileva, di interesse per la Variante sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

⁹ 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).

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

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

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

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

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

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

6.1.4 Effetti attesi sulla struttura agro-forestale

Nessun particolare effetto è atteso dalla Variante sulla struttura agro forestale, posto che si occupa di variazioni prevalentemente urbane, eccezion fatta per l'abbandono della prevista urbanizzazione industriale della piana della bonifica, espunta dal RU e sostituita dall'ampliamento e razionalizzazione delle aree produttive già esistenti e più prossime alla città.

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

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

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

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

Quanto al paesaggio, notevoli impatti positivi sono attesi dal fatto di aver improntato esplicitamente le operazioni di trasformazione più ampie e delicate del RU alle indicazioni circostanziate fornite del PIT-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).

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

Tav. 1 - Matrice delle correlazione per la stima degli effetti attesi dalle linee d'azione previste dalla Variante n.1 al RU sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale														
Legenda dei criteri di giudizio circa l'impatto indotto dal perseguimento dell'Obiettivo sulla specifica componente ambientale, nel territorio in esame														
3 = molto positivo		1 = leggermente positivo		-2 = impatto negativo					-3 = impatti molto negativo					
2 = positivo		0 = effetti positivi e negativi si compensano		-1 = impatto leggermente negativo					= nessuna interferenza di rilievo					
Categorie del Patrimonio territoriale (LR 65/2014 art.3, co. 2 e 3) >>>				a) la struttura idrogeomorfologica		b) la struttura ecosistemica			c) la struttura insediativa			d) la struttura agroforestale e e) il patrim. culturale		
	Rischio idraulico	rischio sismico e geomorfologico	Rumore, qualità aria e cambiamenti climatici	Acqua (qualità delle acque)	Suolo (include risparmio di suolo)	Ecosistemi e biodiversità	città e insediamenti minori, artigianali, industriali e tecnologici	Sviluppo sostenibile	Mobilità sostenibile	Inclusione sociale	Beni storico-architettonici	Beni archeologici	Paesaggio	
Ambiti di valutazione degli effetti del piano di cui alla LR 65/2014, art. 95 co.7 >>>				Effetti a livello territoriale				Effetti a livello economico e sociale			Effetti a livello paesaggistico			
Obiettivi della Variante n.1 (cap.1 della relazione Tecnica)														
A. Conformare il RU almeno in parte alle nuove importanti normative intervenute (LR 65/2014 e relativi regolamenti attuativi, PIT-PAE, ecc.)	3	3				1	2	2			2	2	2	17
B. Migliorare la fattibilità economica e organizzativa degli interventi di trasformazione urbana, modulandoli in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo rispetto al passato e possibilmente gestibili da un solo proprietario, con vantaggi apprezzabili anche in termini di aderenza dell'offerta alla domanda di mercato					2	1	3			3			2	11
C. Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi di valore storico-sociale, e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse							3	3	1	2	2		2	13
D. Velocizzare la realizzazione di specifici rammagliamenti viari e servizi pubblici particolarmente urgenti riducendo al minimo gli espropri e reperendo le risorse per il relativo finanziamento.						1	2			2				5
E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)					2		3	1	1	2			2	11
F. Realizzare la piena perequazione orizzontale tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la perequazione verticale tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica			1				2			3				6
G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie gli interventi in variante	2					1	2	2		3			3	13
H. Sbloccare situazioni di impasse normativo che inibiscono o danneggiano le attività economiche di imprese e cittadini senza alcun vantaggio per la collettività.							1	2		1				4
I. Soddisfare la domanda di ampliamento delle aree produttive e di miglioramento della relativa accessibilità nonché la richiesta di introdurre un certo grado di mixité urbana in una parte di esse, assecondando la tendenza naturale alla complessificazione e integrazione delle funzioni urbane compatibili							2		2				3	
IMPATTO ATTESO DALLA VARIANTE sulla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale	2	0	1	0	2	2	10	5	1	11	0	0	5	63

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

Si rimanda al par. 1.3.

6.3 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

In accordo con i referenti regionali, la Variante n.2, sebbene di natura puntuale, ha 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.

6.4 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 procrastinare al prossimo PO la messa in coerenza 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)			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. (la) 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 (la, Tc, Td)					
Sf	Superficie fondiari (mq)			SapT	Sap teorica da cedere per compensazione urbanistica (= SUL x SC + DM)			DM	standard urbanistici ex DM 1444/1968 (mq)			0,45	0	0,8	0,8	-	10%ST									
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)			6	1	15	25	1	2,5	35	25	10	15					
tema	UTOE	codice 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	Standard DM 1444 (DM)	SapT (= SUL x SC + DM)	SapM (=SapT-Sap)	SM	IM	Centro di costo del bilancio comunale cui è vincolato l'importo IM	
1. Rimodulazione Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo																										
1.1 Rimodulazione Piani Attuativi (PA) e Interventi convenzionati (IC) del RU in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio più piccolo	5 tav.1	T_PA_01/05	PUC 4	Refenero Sud - Lotto 1 centrale (vigente solo dalla scadenza del RU)	2 + oss.31	1.076		4.485	0,24	0,72	B1 =2,2		18.077	2636	990	1715	1019	0	6360	484	6.943	583	10	5.828	realizzazione strade, parcheggi e verde pubblico previsti dal PUC stesso;	
		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_10	PUC 12	"Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord_parte 1"	33 + oss.15	881		1.762	0,5	1,5	B1 =2,2		6.171	0	918	870	1721	0	3509	396	5.682	2.173	10	21.735	realizzazione servizi pubblici previsti (i parcheggi sono in realtà 1818 mq ma 900 sono asserviti all'intervento T_IC_01)	
	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	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	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						10.449								10.351	8.207	7.049	5.438	934	31.979	4.732	85.496	53.517		730.875		

VARIANTE PUNTUALE N.2 AL RU - Relazione Tecnica. Allegato 1 - Applicazione degli Standard di Compensazione e di Monetizzazione agli interventi in variante

Legenda degli acronimi		Interventi richiesti con la Variante n.2 consentiti fino al limite delle disponibilità residue di PS (4.776 mq SE totali sui 7.861 necessari a realizzarli tutti)		intervento di ampliamento o recupero non ricompresi nel dimensionamento	
SE	Superficie edificabile	DT	Dotazioni Territoriali (mq)	ST	Superficie Territoriale (mq)
SF	Superficie fondiaria	DTt	DT teorica da cedere per compensazione urbanistica (= SE x SC + DM)	DM	standard urbanistici ex 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 SapM (euro)

STANDARD di COMPENSAZIONE (SC) e Standard urbanistici ex DM 1444 (DM) (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)				
destinazioni d'uso (evidenziate dai colori) >>	uso residenziale (RES)	uso commerc. CD e turistico TR	uso CD in zona centro storico	recupero SUL resid. previa demol. edif. fatiscenti	uso Ind-artig. (Ia) e servizi privati (DS)	TERRITORIO URBANIZZATO				TERRIT. NON URB.
	0,45	0,8	0,8	-	10%ST	aree centrali	aree semicentrali	aree periferiche di completamento	nuove aree produttive (PA)	
	6	15	25	1	2,5	35	25	10	5	

sub sistema	codice interv. RU	codice interv. PO	descrizione	contributo n°	SE concessa			verde privato di inserimento paesaggistico	SF	IF o IC	SF/ST	ST
					SE	interv. consentiti fino mq 4776 SE totali	di cui di recupero					
UTOE 2 - Torrita industriale Alberello - Molinaccio												
SP	_	PA2	Estensione dell'Area industriale Alberello-Molinaccio fino a Via Vitombola	4 mecarozzi	11.469				28.671	40%	90,0%	31.857
SP	T_PAV_01	PUC 34	Ampliamento area produttiva Via La Malfa	Amm. Com.	6.546				13.092	50%	75,7%	17.286
SP	T_IC_09	PUC 35	Rammagliament area produttiva Alberello-Molinaccio sud	Amm. Com.	1.775		1.179		3.550	50%	43,8%	8.101
SP	T_IC_06	PUC 33	Ampliamento scatolificio	proprietario	912				2.281	40%	54,5%	4.188
		nuovo	produttivo	totale	19.790							
UTOE 4 - Confino - Pantanelli												
SP	_	PA1	Area produttiva Il confino (tot)	Amm. Com.	35.556				143.395		92,2%	207.716
			lotti esistenti					52.188				
			lotti industriali-artigianali (AI)		35.256			88.139	40%			
			servizi privati (pesca sportiva) (DS)		300			55.256	0,5429%		10.000	
UTOE 5 - Torrita Centro urbano												
SC	T_IC_10	PUC 1	Rammagliament Via Bologna	Amm. Com.	745				1.490	0,50		4.746
SC	T_PA_01	PUC2	Refenero Nord - Lotto1	var-C19 + 11 baccioli	925	925			1.850	0,50		6.380
SC	T_PA_01	PUC3	Refenero Nord - Lotto2	var-C19	895	895			1.790	0,50		3.600
SC	puc 9	PUC9a	"Rammagliament Via Francia - Via Arno" a	var. 1	1.165				1.942	0,60		3.583
SC	puc 9	PUC9b	"Rammagliament Via Francia - Via Arno" b	var. 1	484				806	0,60		4.244
SC	puc 9	PUC9c	"Rammagliament Via Francia - Via Arno" c	var. 1	492				820	0,60		2.307

servizi collettivi (ac)	parche g. pubblico (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	totale DT	Standard DM 1444 (DM)	dtT (= SE x SC + DM)	DTm (DTt-DT)	SM	IM	Centro di costo del bilancio comunale cui è vincolato l'importo IM
0	0	4800	0	4800	2867	31.538	26.738	5	133.692	realizzazione raccordo con strada provinciale e iperedi messa in sicurezza idraulica
0	2092	2069	0	4161	1729	18.094	13.933	10	139.326	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite
0	0	3219	1152	4371	810	5.248	877	10	8.766	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite
0	0	0	0	0	411	5.885	5.885	10	58.850	realizzazione servizi in aree previsti dalla variante nella stessa UTOE 2
ac	pp	ss	vp	tot						
0	2500	12133	6500	21133	21772	110.661	89.528		447.638	realizzazione strada di raccordo alla strada provinciale e llargamento strada del confino
0	2.000	12.133	6.000	20133	20772	108.911	88.778	5	443.888	
0	500	-	500	1000	1000	1.750	750	5	3.750	
ac	pp	ss	vp	tot						
0	1032	2182	0	3214	335	4.805	1.591	10	15.913	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite
0	1350	1208	1823	4381	416	5.966	1.585	10	15.853	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite
0	881	262	606	1749	403	5.773	4.024	10	40.238	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite
0	0	2238	0	2238	524	7.516	5.278	10	52.775	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite
0	0	1168	0	1168	218	3.119	1.951	10	19.512	realizzazione servizi in areedel PUC acquisite
0	0	466	0	466	221	3.173	2.707	10	27.074	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite

sub sistema	codice interv. RU	codice interv. PO	descrizione	contributo n°	SE concessa			verde privato di inserimento paesaggistico	SF	IF o IC	SF/ST	ST	servizi collettivi (ac)	parchegeg. pubblico (pp)	sedi stradali (ss)	verde pubblico (vp)	totale DT	Standard DM 1444 (DM)	dtT (= SE x SC + DM)	DTm (DTt-DT)	SM	IM	Centro di costo del bilancio comunale cui è vincolato l'importo IM
					SE	interv. consentiti fino mq 4776 SE totali	di cui di recupero																
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	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	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.	624			734	0,85		3.504	0	1243	0	1415	2658	499	9.858	7.200	25	179.991	(commerciale o servizi privati) realizzazione servizi in aree del PUC acquisite + servizi PUC 32	
SL	T_IC_04	PUC 32	Residenza e servizi in Via Basilicata	Amm. Com.	493	493		1.232	0,40		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 Guazzini	226	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 FIERLI	377	377		753	0,50		1.138	0	367	0	0	367	169	2.428	2.061	10	20.614	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite	
SC	-	PUC 40	Parcheggio Via Lucca 2	19 FIERLI	378	378		756	0,50		1.151	0	367	0	0	367	170	2.438	2.071	10	20.711	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite	
SC	-	PUC 42	Parcheggio Via Lago Trasimeno	34 Pelosi	567	567		1.134	0,50		1.151	0	367	671	1389	2427	255	3.657	1.230	10	12.302	realizzazione servizi in aree del PUC acquisite	
SC	ex CR1	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	parchegegop	
SL	ex CR2	PUC 44	Parcheggio maggiore Via Adda	RU ne	204			583	0,35			0	862	0	0	862	92	1.316	454	10	4.541		
SC	ex CR 8	PUC 45	Servizi pubblici Via Massa	RU ne	820			2.342	0,35			0	841	632	1886	3359	369	5.287	1.928	10	19.281		
SL	cr 14	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		
			totale residenziale PUC		10.885																		
			totale commerciale		624																		
SC	T_PA_02	PUC R1	Polo di attività terziarie della Ex Vetreria (circa 7.600 mq attuali)	Amm. Com.	10.100		7.600				12.323	760	0	0	0	760	2000	4.500	3.740	10	37.400	attrezzatura e arredo spazi per attività pubbliche acquisite	
SC	T_PA_03	PUC R2	Recupero ex mobilificio Davitti (superfici stimate)	Amm. Com.	4.000		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 Variante n.1)	
SC	T_PA_06	PUC R3	Recupero area produttiva dismessa Fosso dei Lavatoi (superfici stimate)	Amm. Com.	2.100		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	ex cr 16	CR1	completamento residenziale	33 - faleri simona	296	296		847	0,35			0	0	0	0	0	133	1.912	1.912	10	19.121	destinati a realizzazione marciapiede fino alla rotatoria e all'apposizione di 12 lampioni	
SC		CR6	completamento residenziale	8 pinsuti	427	427		1.219	0,35			0	0	0	0	0	192	2.752	2.752	10	27.519		
SC		CR7	Completamento res Via Massa	13 SOC. AGRICOLA BELLARIA	793	793		2.265	0,35			0	0	0	0	0	357	5.113	5.113	10	51.132		
SS	cr 15	CR8	completamento residenziale	3 Duchini T.	120	120		708	0,17			0	0	0	0	0	54	776	776	10	7.763	no imhof ma imianto di sollevamento	
SC		CR9	completamento residenziale	33/A Bruschi elio	443	443		886	0,50			0	0	0	0	0	199	2.857	2.857	10	28.574		

