



COMUNE DI TORRITA DI SIENA

Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE



Firmato digitalmente da

Silvia ARNOFI

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

Norme Tecniche di Attuazione

così come modificate da Variante semplificata 2019 al PS

Sindaco

Giordano Santoni

Responsabile del Procedimento

Arch. Annalisa Cassioli

Garante della Comunicazione

Segretario Comunale

Progetto

Arch. Carlo Carbone
Collaborazione urbanistica

Arch. Antonella Saletti
Arch. Francesco Santoni

Settore geologico

Geol. Ylenia Tredici

Settore Agronomico e forestale

FAGUS p.s. coop.

Settore informatico

ETELNET ETRURIA
TELEMATICA

UFFICIO DI PIANO

Dicembre 2012 a seguito di Osservazioni

Data adozione Del. C.C. n

Data approvazione

*Indice***Parte Ia I CARATTERI DEL PIANO****TITOLO I DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE****CAPO I Disposizioni generali**

- Articolo 1 Finalità ed obiettivi
- Articolo 2 Elaborati costitutivi
- Articolo 3 Contenuti ed efficacia
- Articolo 4. Statuto del territorio

CAPO II Definizioni

- Articolo 5. Le invarianti strutturali -
- Articolo 6. Sistemi e subsistemi
- Articolo 7. Le Unità Territoriali Organiche Elementari U.T.O.E.
- Articolo 8. Le Unità di suolo paesaggio
- Articolo 9 Parametri urbanistici

Parte IIa TUTELE E RISORSE**TITOLO II TUTELA IDROGEOLOGICA**

- Articolo 10. Il governo degli aspetti geomorfologici ed idraulici
- Articolo 11. Il governo della risorsa acqua prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche
- Articolo 12. Ambiti di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti captati per uso idropotabile
- Articolo 13. Misure di salvaguardia del reticolo idrografico
- Articolo 14 Aspetti relativi alla pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica
- Articolo 15. Piani di Assetto Idrogeologico (PAI)
- Articolo 16. PIANO STRALCIO - Riduzione Rischio Idraulico
- Articolo 17 Salvaguardia dei terreni caratterizzati da fenomeni carsici

TITOLO III RISORSE E SVILUPPO SOSTENIBILE

- Articolo 18. Insediamenti e tutela della risorsa acqua
- Articolo 19. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale
- Articolo 20 Insediamenti e tutela della qualità dell'aria
- Articolo 21 Inquinamento acustico
- Articolo 22. Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso
- Articolo 23 Norme in materia di inquinamento elettromagnetico
- Articolo 24 Rifiuti urbani e assimilati L.R. 25/98
- Articolo 25 Disposizioni relative alle attività estrattive e di escavazione
- Articolo 26 Sistemi infrastrutturali e tecnologici

Parte IIIa LO STATUTO DEL TERRITORIO**TITOLO IV LA STRUTTURA DEL TERRITORIO**

- Articolo 27 Invarianti strutturali del territorio

Articolo 28	Le risorse naturali
Articolo 29	Le città e insediamenti
Articolo 30	Il paesaggio ed i documenti materiali della cultura
Articolo 31	Aree agricole di tutela paesistico ambientale
Articolo 32	Aree di pertinenza di tutela paesistica
Articolo 33	Emergenze naturali, geologiche o vegetazionali di interesse paesistico
Articolo 34	Rete idrica della bonifica

TITOLO V I SISTEMI TERRITORIALI PAESAGGISTICI E SUBSISTEMI DI PAESAGGIO

Articolo 35	Sistemi territoriali paesaggistici
Articolo 36	Il sistema della dorsale interna
Articolo 37.	Subsistema delle colline boscate
Articolo 38	Subsistema agroforestale delle colline interne
Articolo 39	Subsistema di Montefollonico
Articolo 40	Subsistema collinare delle argille
Articolo 41	Subsistema delle pendici collinari
Articolo 42	Subsistema delle colline ondulate
Articolo 43	Il sistema complesso della Valdichiana
Articolo 44	Subsistema del fondovalle
Articolo 45	Subsistema della pianura
Articolo 46	Subsistema di Torrita
Articolo 47	Il sistema territoriale della piana della bonifica
Articolo 48	Subsistema della bonifica
Articolo 49	Subsistema della piana dell'antica Foenna – Capannone

TITOLO VI I SISTEMI E SUBSISTEMI FUNZIONALI

Articolo 50	I sistemi e subsistemi funzionali
Articolo 51	Il sistema ambientale naturale
Articolo 52	Subsistema dei boschi
Articolo 53.	Subsistema dei corsi d'acqua e canali
Articolo 54.	Subsistema dei bacini d'acqua
Articolo 55	Il sistema insediativo
Articolo 56.	Subsistema insediativo dei centri storici
Articolo 57	Subsistema insediativo ad assetto consolidato
Articolo 58.	Subsistema insediativo ad assetto lineare
Articolo 59.	Subsistema insediativo ad impianto singolare
Articolo 60.	Subsistema insediativo produttivo
Articolo 61.	Il sistema delle infrastrutture

TITOLO VII IL SISTEMA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 62	Unità Suolo Paesaggio (USP)
Articolo 63	Subsistema collinare ad indirizzo forestale
Articolo 64	Subsistema collinare ad indirizzo agricolo
Articolo 65	Subsistema pedecollinare agricolo
Articolo 66	Subsistema di pianura ad indirizzo agricolo
Articolo 67.	Zone produttive agricole
Articolo 68.	Zone ad esclusiva funzione agricola
Articolo 69.	Zone a prevalente funzione agricola
Articolo 70.	Zone di riqualificazione paesistica

Parte IVa STRATEGIE D'INTERVENTO

TITOLO VIII LO SVILUPPO STRATEGICO

- Articolo 71. Unità Territoriali Organiche Elementari
- Articolo 72. Il dimensionamento

TITOLO IX ATTUAZIONE DEL PIANO

- Articolo 73. Il regolamento urbanistico
- Articolo 74. Piani di settore
- Articolo 75. Elementi per la valutazione integrata

TITOLO X NORME TRANSITORIE

- Articolo 76. Salvaguardie
- Articolo 77. Adeguamenti di legge

*Parte Ia I CARATTERI DEL PIANO***TITOLO I DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE****Articolo 1. Finalità ed obiettivi**

Il piano strutturale è strumento di pianificazione secondo quanto prescritto dalla L.R. 1/2005 art. 9, e persegue la valorizzazione, la salvaguardia e il mantenimento delle risorse territoriali ed ambientali esistenti per garantire una migliore qualità della vita alle generazioni presenti e future.

Il Piano Strutturale attua gli obiettivi generali del Piano di Indirizzo territoriale della Regione Toscana, e cioè:

- assumere il territorio come risorsa di un governo improntato alle finalità dello sviluppo sostenibile,
- governare il territorio nella sua unità di sistema integrato e complesso, rendendo coerenti le politiche settoriali ai vari livelli spaziali;
- valutare unitariamente e preventivamente gli effetti ambientali e territoriali indotti;
- perseguire la qualificazione ambientale e funzionale del territorio mediante la tutela, il recupero, il minor consumo e la valorizzazione delle risorse essenziali.

Il Piano Strutturale attua altresì gli obiettivi generali del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena cioè:

- la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
- la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti;
- la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture.

Articolo 2. Elaborati costitutivi

Il presente piano è costituito dai seguenti elaborati distinti secondo quanto prescritto dalla L.R.1/2005, art. 5 e 53 in quadro conoscitivo, statuto del territorio, strategie di sviluppo.

A	QUADRO CONOSCITIVO
A. 1	Inquadramento del territorio
A. 2 n	Carta dello sviluppo storico 1:10.000
A. 2.s	Carta della sviluppo storico 1:10.000
A. 3.n	Uso del suolo al 1954 1:10.000
A. 3.s	Uso del suolo al 1954 1:10.000
A. 4.n	Uso del suolo attuale 1:10.000
A. 4.s	Uso del suolo attuale 1:10.000
A. 5.n	Uso del suolo dinamica 1954-2004 1:10.000
A. 5.s	Uso del suolo dinamica 1954-2004 1:10.000
A. 6.n	Il PRG vigente lo stato di attuazione 1:10.000
A. 6.s	Il PRG vigente lo stato di attuazione 1:10.000
A. 7.n	Pertinenze dei centri abitati, aggregati ed edifici specialistici 1:10.000
A. 7.s	Pertinenze dei centri abitati, aggregati ed edifici specialistici 1:10.000
A. 8.n	Sistema della viabilità 1:10.000
A. 8.s	Sistema della viabilità 1:10.000

A.9.1	Infrastrutture a rete	1: 5.000
A. 9.n	Infrastrutture a rete	1:10.000
A. 9.s	Infrastrutture a rete	1:10.000
A.10.n	Servizi	1:10.000
A.10.s	Servizi	1:10.000
A.11.n	I sistemi produttivi	1:10.000
A.11.s	I sistemi produttivi	1:10.000
A.12.1	Uso prevalente del territorio urbano	1:5000
A.12.n.	Uso prevalente del territorio urbano	1:10.000
A.12.s.	Uso prevalente del territorio urbano	1:10.000
A.13n	Inquadramento della pianificazione sovraordinata	1:10.000
A.13s	Inquadramento della pianificazione sovraordinata	1:10.000
A.14.n	Carta dei vincoli sovraordinati	1:10.000
A.14.s	Carta dei vincoli sovraordinati	1:10.000
A.15.n	La vegetazione	1:10.000
A.15.s	La vegetazione	1:10.000
A.16.n	La struttura agricola	1:10.000
A.16.n	La struttura agricola	1:10.000
A.17.n.	Patrimonio edilizio storico	1:10.000
A.17.s	Patrimonio edilizio storico	1:10.000
B.	STATUTO DEL TERRITORIO	
B.1.n	Le unità suolo paesaggio	1:10.000
B.1.s	Le unità suolo paesaggio	1:10.000
B.2.n	La maglia agraria	1:10.000
B.2.s	La maglia agraria	1:10.000
B.3.n	Il territorio a prevalente o esclusivo uso agricolo	1:10.000
B.3.s	Il territorio a prevalente o esclusivo uso agricolo	1:10.000
B.4.n	La qualità ambientale	1:10.000
B.4.s	La qualità ambientale	1:10.000
B.5.a.n	Struttura del territorio Invarianti storico culturali	1:10.000
B.5.a.s	Struttura del territorio Invarianti storico culturali	1:10.000
B.5.b.n	Struttura del territorio Invarianti ambientali	1:10.000
B.5.b.s	Struttura del territorio Invarianti ambientali	1:10.000
B.6.n	I sistemi territoriali	1:10.000
B.6.n	I sistemi territoriali	1:10.000
B.7.n	I subsistemi territoriali di paesaggio	1:10.000
B.7.s	I subsistemi territoriali di paesaggio	1:10.000
B.8.n	I sistemi funzionali	1:10.000
B.8.s	I sistemi funzionali	1:10.000
B.9.n	I subsistemi funzionali	1:10.000
B.9.s	I subsistemi funzionali	1:10.000
C.	STRATEGIE DI SVILUPPO	
C.10.n	UTOE	1:10.000
C.10.s	UTOE	1:10.000
C.11.n	Le infrastrutture di progetto	1:10.000
C.11.s	Le infrastrutture di progetto	1:10.000
C.12.	Gli scenari di sviluppo e indirizzi di governo del territorio	1: 20.000

- Schedatura Patrimonio edilizio storico
- Relazione Scenari territoriali economici sociali
- Relazione Quadro conoscitivo agricoltura, vegetazione, fauna, paesaggio agrario

- Relazione degli scenari di governo del territorio
- Norme Tecniche di Attuazione

- **Relazione sulle attività di Valutazione degli effetti ambientali**
 - **Documento di cui all'art.1 commi 5 e 6 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)**

Indagini geologico tecnica di supporto al piano strutturale		
G01 nord	Carta Geologica	1:10.000
G01 sud	Carta Geologica	1:10.000
G02 nord	Carta Geomorfológica	1:10.000
G.02 sud	Carta Geomorfológica	1:10.000
G.02.1	Carta Geomorfológica centri urbani: Torrita di Siena e Montefollonico	1 : 5.000
G03 nord	Carta Litologico-Tecnica	1:10.000
G.03 sud	Carta Litologico-Tecnica	1:10.000
G.04 nord	Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi	1:10.000
G.04 sud	Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi	1:10.000
G.05 nord	Carta delle aree sensibili (estratto PTCP 2010)	1:10.000
G.05 sud	Carta delle aree sensibili (estratto PTCP 2010)	1:10.000
G.06 nord	Carta delle aree allagabili	1:10.000
G.06 sud	Carta delle aree allagabili	1:10.000
G.07	Carta della Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale centri urbani: Torrita di Siena e Montefollonico	1 : 5.000
G.08 nord	Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti	1:10.000
G.08 sud	Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti	1:10.000
P01 nord	Carta della Pericolosità Idraulica	1:10.000
P01 sud	Carta della Pericolosità Idraulica	1:10.000
P02 nord	Carta della Pericolosità Geomorfológica	1:10.000
P02 sud	Carta della Pericolosità Geomorfológica	1:10.000
P03	Carta delle Pericolosità Sismica Locale centri urbani: Torrita di Siena e Montefollonico	1 : 5.000
	Relazione Geologica	

Articolo 3. Contenuti ed efficacia

Le disposizioni del presente piano strutturale redatto secondo l'art. 53 L.R. n. 1/2005, sono vincolanti per i successivi atti di governo del territorio come il regolamento urbanistico, i piani complessi di intervento, i piani attuativi e i piani e programmi di settore.

Il Piano Strutturale provvede a delineare criteri, di indirizzo strategico, per la gestione del territorio e definisce il complesso delle prescrizioni relative alla tutela ed alla trasformazione compatibile degli assetti territoriali esistenti e al recupero delle zone da riqualificare.

Il piano stabilisce altresì i criteri e le prescrizioni necessarie a disciplinare le operazioni di conservazione e trasformazione del territorio al fine di garantire uno sviluppo compatibile con le specifiche caratteristiche sociali, economiche e culturali della comunità insediata.

Il piano disciplina gli aspetti geologici, paesistici e ambientali del territorio e detta, altresì, prescrizioni e criteri relativi al dimensionamento e alla localizzazione delle funzioni strategiche sul territorio.

Il Piano Strutturale ha valore di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali secondo il disposto di cui all'art. 135 del D.lgs.n. 42/2004. Il Piano Strutturale assume, per gli ambiti relativi del territorio comunale di Torrita di Siena, i vincoli e le prescrizioni previste da norme, strumenti ed atti, comunque sovraordinati.

Concorrono a formare il QC del presente P.S. pur non essendone elaborati costitutivi:

- Piano Comunale di Classificazione e Acustica (L.R. 89/1998) e Del.C. 22.02.2000, n.77, approvato con Del. Consiglio Comunale n. 30 del 28.04.05.

Il Q.C. è integrato dai seguenti atti:

- Delibera Consiglio Regione Toscana n.12 del 25.01.2000, Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale, Art. 7, L.R. 16 gennaio 1995 n.5;
- Delibera Consiglio Regione Toscana n. del 24.07.2007, Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale, Art. 9, L.R. 3 gennaio 2005 n.1;
- Delibera Consiglio Provincia di Siena n. 109 del 29.10.2000, Approvazione Piano Territoriale di Coordinamento;
- Delibera Consiglio Provincia di Siena n.13 del 0 .02.2003, Approvazione Piano Energetico Provinciale;
- Delibera Giunta Provincia di Siena n.573 del 10.05.1999, Piano Provinciale di Gestione dei rifiuti urbani e assimilati della Provincia di Siena;
- Piano dell'ATO 4 "Alto Valdarno" approvato nel 1999 con Del. N. 17 e modificato con Delibera n. 18 del 2000, successivamente modificato con Del. Assembleare n. 33 del 16.12.2003;
- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 Regolamento recante attuazione della direttiva 92/3/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche;
- Deliberazione Consiglio Regione Toscana n. 230 del 199 "Provvedimenti sul rischio idraulico";
- Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 20.11.2001 di adozione il Regolamento sulle modalità di progettazione, collaudo e gestione delle stazioni radio base cellulare nel territorio;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 10.06.2002 con la quale si individuano i siti nei quali è possibile l'istallazione di detti impianti.
- L.R. n.28 del 07.02.2005, Codice del Commercio. "Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti".
- "Regolamento Comunale per l'esercizio delle attività di commercio in sede fissa" approvato con DCC. N. 71 del 30.12.2003
- "Regolamento per la disciplina dell'attività commerciale su aree pubbliche" approvato con deliberazione consiliare n. 62 del 3.8.2000, e modificata con successiva deliberazione consiliare n. 49 del 5.9.2001;
- Piano di Protezione Civile Intercomunale Servizio Associato tra i comuni di Torrita di Siena, Sinalunga e Trequanda - approvato con DCC n. 22 del 21.05.2007 .

CAPO II DEFINIZIONI

Art. 4. Statuto del territorio

Lo statuto del territorio è l'insieme di regole e principi atto a garantire la valorizzazione e la tutela delle risorse e delle funzioni presenti sul territorio.

Lo statuto del territorio individua le invarianti strutturali quali elementi peculiari e rappresentativi dell'assetto organizzativo esistente, la cui conservazione è condizione per uno sviluppo sostenibile ed una valorizzazione del sistema naturale ed antropico.

Lo statuto definisce la struttura specifica dell'intero territorio comunale individuando per ogni sua parte, gli elementi fisici, storici e naturali che rendono riconoscibili e garantiscono l'identità dei singoli assetti territoriali.

Fanno parte dello Statuto le tavv. da B1 a B9 definite "Statuto del territorio" e la parte III[^] (titoli IV, V, VI, VII e VIII) delle presenti norme.

Art. 5. Le invarianti strutturali

Il piano inquadra le invarianti strutturali, di cui all'art.27, secondo quanto definito dall'art. 14 del PIT e dal PTCP come elementi, materiali e non, e come funzioni e prestazioni associate alle diverse risorse del territorio, da considerare, tutelare e valorizzare al fine di garantire lo sviluppo sostenibile come dettato dalla LRT 1/2005.

Le invarianti strutturali sono gli elementi che presentano rilevanti peculiarità paesaggistiche, naturalistiche, architettoniche, storiche e sociali, fondamentali per mantenere un corretto equilibrio complessivo fra sistema ambientale e sistema antropico ed un uso simbiotico della funzione abitativa con il contesto territoriale capace a tramandare l'identità culturale del luogo.

Il P.S. individua le invarianti strutturali nella tav. B.5.a e B.5.b e ne tutela la permanenza o il naturale processo evolutivo.

Art. 6. Sistemi e subsistemi

Si definiscono sistemi territoriali i grandi ambiti di territorio omogenei per aspetti geo-litologici, paesaggistici ed insediativi che formano entità geografiche unitarie per forme ed uso del suolo.

I subsistemi di paesaggio sono parti di territorio raffigurate in rapporto alla prevalenza delle connotazioni paesaggistiche, considerate come il risultato di molteplici parametri quali: la morfologia dei luoghi, le forme culturali, l'uso del suolo, la tessitura agraria presente, le particolari sistemazioni agrarie, la struttura insediativa, i beni storico-architettonici e gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico secondo quanto definito all'art. 136 D.lgs. 22.1.2004 n., 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio. Tali subsistemi di paesaggio delineano gli ambiti rappresentativi dei valori identitari "di paesaggio" il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni così come sono percepiti dalla popolazione locale e non, secondo quanto definito dalla Convenzione Europea del 20 ottobre 2000 ratificata con legge n.14 del 9.10.2006.

I sistemi e subsistemi funzionali individuano parti di territorio organiche rispetto alle funzioni, usi ed assetti organizzativi prevalenti. Evidenziano l'organizzazione del territorio quale esito del processo economico e sociale della popolazione insediata.

L'individuazione è un atto interpretativo progettuale che riconosce aspetti e caratteri della struttura del territorio, per i quali indica obiettivi e strategie di intervento.

Art. 7. Le Unità Territoriali Organiche Elementari U.T.O.E.

Il P.S. divide il territorio in Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E) secondo quanto indicato all'art. 53 2° comma L.R. 1/05, mediante parametri che evidenziano assetti definibili unitari relativamente alla forma dell'insediamento e all'uso del suolo. All'interno delle Utoe sono individuati gli interventi di trasformazione, riqualificazione o conservazione senza crescita.

Le UTOE sono definite in base a criteri di individuazione che riguardano la formazione storica, il sistema funzionale, l'ambiente ed il paesaggio, gli aspetti geologici e sono caratterizzate da elementi ambientali, insediativi e morfologici specifici all'interno di funzioni molteplici e differenti che richiamano problematiche unitarie che investono tutto l'ambito territoriale di riferimento.

Per ciascuna U.T.O.E. il P.S. provvede a delineare e definire:

- i **caratteri** che descrivono ciascuna UTOE;
- l'insieme degli **obiettivi**;
- il complesso delle **invarianti strutturali**;
- il **dimensionamento** e gli scenari demografici;
- le **strategie di intervento**;
- le **condizioni di criticità delle risorse, vincoli alla trasformabilità** e gli indirizzi di recupero, valorizzazione e riqualificazione dei singoli assetti.

Tale complesso di disposizioni assumono valore prescrittivo rispetto al Regolamento Urbanistico.

Art. 8. Le Unità di Suolo Paesaggio

Le Unità di suolo paesaggio, sono ambiti omogenei caratterizzati dall'incrocio di aspetti che interessano la litologia, la geologia, la morfologia e fisiografia, il reticolo idrografico naturale ed artificiale, la vegetazione, e l'uso del suolo, cioè le caratteristiche fisiche che hanno determinato le condizioni per l'uso del suolo e dell'appoderamento e del sistema insediativo cioè le basi di formazione del paesaggio. Le unità sono in grado di fornire indicazioni gestionali sulla vocazionalità e sulle limitazioni d'uso del territorio.

Le Unità di suolo paesaggio sono descritte nelle Tav. B. 1. n, s.

Art. 9. Parametri urbanistici

Il carico urbanistico derivante dalle previsioni di P.S., è espresso quantitativamente con i seguenti parametri:

- **per la funzione residenziale,**

in *superficie lorda complessiva di pavimento SLP* intesa come somma di due componenti:

- *superficie utile lorda residenziale* (quale somma delle superfici dei piani fuori e entroterra al netto delle murature perimetrali esterne, al lordo degli elementi verticali ad esclusione dei sottotetti con altezza inferiore a 2.20 mt)

- *superfici accessorie non residenziali*; (superficie accessoria non residenziale, come definita dal D.M. 801/1977 art. 3, quale somma delle superfici dei piani fuori terra e entroterra conteggiate al 60% della misura effettiva). Il RU dovrà precisare nel dettaglio le tipologie di superfici accessorie.

- **per la funzione produttiva commerciale e direzionale,**

in *superficie utile lorda (SUL)*, intesa come somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entroterra misurati al netto delle murature perimetrali esterne.

- per la funzione turistico-ricettiva le previsioni sono espresse in posti letto **p.l.** che, in termini di superficie, si considerano corrispondenti a 25 mq per 1 posto letto.

PARTE IIa TUTELE E RISORSE**TITOLO II TUTELA IDROGEOLOGICA****Articolo 10. Il governo degli aspetti geomorfologici ed idraulici**

Il Piano Strutturale disciplina le previsioni urbanistiche in considerazione delle caratteristiche del territorio per gli aspetti geomorfologici ed idraulici. Il Piano Strutturale recepisce il quadro legislativo di prevenzione e disciplina del territorio costituito da norme nazionali, regionali, dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e provinciali, che sono di seguito riportate:

- L.R. 17/04/84 n. 21: Norme per la formazione e l'adeguamento degli Strumenti Urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico;
- D.P.G.R.T. n. 26/R del 27/04/2007: Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 3 gennaio 2005 n.1 (norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche;
- D.M. 14/01/2008: Norme Tecniche per le Costruzioni;
- Legge Regionale 21 maggio 2012, n.21: Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua;
- Piano Stralcio Assetto Idraulico (PAI) dell'Autorità di bacino del fiume Arno entrato Gazzetta Ufficiale n. 230 del 2/10/2005;
- D.C.P. n.124 14.12.2011: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Siena;
- D.G.R.T. 14/12/98 n. 1541: Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale di competenza degli Enti Locali ai sensi della L.R. 16/01/95 n. 5;
- D.G.R.T. 09/02/2007 n.4R, Regolamento di attuazione dell'articolo 11 comma 5 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 (norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata;
- D.Lgs. 3/04/2006, n.152; Norme in materia ambientale;
- D.Lgs. 11/05/99 n. 152: Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva CEE 91/271 e 91/676;
- D.Lgs. 18/08/2000 n. 258: Disposizioni correttive ed integrative del D.L. 152/99;
- D.C.R.T. 25/01/2000 n. 12: Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale – art. 7 L.R. 16/01/95 n. 5;
- D.G.R.T. 07/08/2000 n. 868: Misure di salvaguardia del P.I.T. (art. 11 L.R. 5/95) Indirizzi per l'applicazione, Circolare;
- D.C.R.T. 20/05/1997 n. 155: Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica.
- D.P.C.M. 05/11/99: Piano Stralcio - Riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno; successiva delibera n. 185 relativa alla seduta del Comitato Istituzionale dell' 11 novembre 2004: "adozione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio "assetto idrogeologico" e delle relative misure di salvaguardia, integrata con delibera del comitato istituzionale n. 187 del 15 febbraio 2005.

Articolo 11. Il governo della risorsa acqua prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche

La carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi, facente parte della documentazione del "QUADRO CONOSCITIVO" del PIANO STRUTTURALE, è stata realizzata secondo le direttive riportate nell' Allegato 1 del PTCP di Siena "Disciplina tecnica per la redazione delle carte di vulnerabilità degli acquiferi da utilizzarsi nei piani strutturali comunali".

La cartografia riporta la classificazione degli acquiferi sotterranei in funzione della loro vulnerabilità; gli acquiferi maggiormente vulnerabili sono stati annessi alle aree sensibili di classe 1 e 2, secondo le modalità di distinzione espresse nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, che prevede una specifica normativa (Art. A1) per la tutela di tali complessi idrogeologici.

Le aree sensibili di classe 1 comprendono gli acquiferi strategici della provincia (così come individuati dalla Tav. P01) del PTC di Siena.

Le aree sensibili di classe 2 comprendono invece gli acquiferi associati a depositi alluvionali, conglomeratici e falde detritiche di versante.

L'indagine di dettaglio, compiuta per la redazione della carta della vulnerabilità degli acquiferi, sulla base della perimetrazione dei complessi idrogeologici a vulnerabilità elevata e alta, ha permesso di ridefinire a scala di maggior dettaglio, i limiti delle aree sensibili 1 e 2 individuando utilizzando proprio le classi di vulnerabilità previste dal P.T.C..

Rientrano in classe di sensibilità 1 le formazioni appartenenti alla successione carbonatica mesozoica le cui caratteristiche di porosità secondaria, dovuta cioè ad un fitto reticolo di fessure (e talvolta anche a fenomeni carsici), hanno favorito lo sviluppo di un alto grado di permeabilità: esse sono, pertanto, caratterizzate da un'elevata capacità di infiltrazione e da una notevole circolazione sotterranea; questi affioramenti fanno parte della Dorsale Rapolano Terme-M. Cetona affiorante in parte nel territorio comunale.

Le aree sensibili di classe 2 comprendono invece gli acquiferi associati a depositi alluvionali, conglomeratici e falde detritiche di versante. La Tavola G04 mostra la localizzazione delle aree sensibili all'interno del territorio comunale per le quali valgono le prescrizioni di legge espresse agli Artt. A2 e A3 del PTC.

Disciplina delle aree sensibili di classe 1

1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella tav. ST IG 1, i Comuni assicurano che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei commi successivi.

2. Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento, da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici

- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

- la realizzazione di oleodotti.

3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/06. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

4. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.

5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.

6. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A IV del D.Lgs. 152/06.

7. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in

fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 1, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

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

9. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque dimostrare, sulla scorta di appositi specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4) la compatibilità con gli obiettivi di tutela, qualitativa, di cui alla presente disciplina.

10. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti.

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

12. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- Incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.
- Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

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

14. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a quanto disposto negli Artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle presenti norme.

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

Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. ST IG 1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.

3. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

4. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e

comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARZIA.

6. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.

7. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.

8. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2.

9. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

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

11. La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

12. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

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

14. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

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

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

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

Tutela e gestione degli acquiferi

1. In materia di acquiferi, il PTCP persegue tre obiettivi complementari:

- tutelare gli acquiferi strategici, in specie quelli dell'Amiata e della zona Monte Maggio/Montagnola senese, che racchiudono risorse idropotabili fondamentali per la Provincia di Siena, nonché quelli della dorsale Rapolano

- M. Cetona, che costituiscono le aree di ricarica dei sistemi termali;

- tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
 - tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile e termale.
2. Con l'obiettivo di giungere ad una migliore e più aggiornata conoscenza idrogeologica del territorio tramite l'implementazione del database dei pozzi e dei prelievi, l'Amministrazione Provinciale, nella sua azione di tutela e gestione della risorsa idrica sotterranea in materia di pozzi per acqua di qualsiasi tipologia, ivi compresa quella ad uso domestico, intende richiedere, anche in aggiunta a quanto richiesto dalle leggi e dai regolamenti vigenti, tutta una serie di adempimenti e dati tecnico scientifici in relazione all'opera di captazione, così come indicato all'art. 10.1.4 (Procedure di richiesta di riclassificazione da utilizzarsi per la formazione e gestione degli strumenti della pianificazione territoriale comunale e degli atti di governo del territorio comunale) delle presenti norme.
3. E' stabilito di ridurre i prelievi idrici di falda e da acque superficiali entro la capacità di ricarica delle risorse, attraverso innovazione nei cicli tecnologici e riciclo delle acque reflue.
4. Nelle aree di ricarica della falda:
- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
 - gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
 - devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde;
 - nelle aree urbanizzate ed in relazione alle infrastrutture esistenti sono da ritenersi fattibili: tutti gli interventi di ordinaria manutenzione degli edifici e delle reti; tutti gli interventi straordinari che inducono un miglioramento delle condizioni di salvaguardia e quindi una riduzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; tutto ciò anche se tali interventi richiedono profondità di scavo maggiori rispetto a quanto consentito dalle norme PTCP estrinsecate nei successivi articoli;
 - nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90 dalla quale all'art. 57, punto 7;
 - le nuove aree cimiteriali dovranno essere scelte in modo da rispettare le norme del PTCP 2010.

Articolo 12. Ambiti di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti captati per uso idropotabile

Per i pozzi e le sorgenti captate a scopo idropotabile, sono state indicate le zone di rispetto (ZR), definite ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n. 236 del 24 Maggio 1988. In mancanza di studi specifici di dettaglio sono state comprese nelle zone di rispetto le aree poste a una distanza inferiore o uguale a 200 metri dal punto di captazione stesso.

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base della disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 2 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. e delle disposizioni del D.L. n.152 del 3 aprile 2006, Art. 21 di seguito riportati:

1) Norme Tecniche del P.T.C.P. (Art. 3, comma 2)

“Per quanto riguarda le aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti, in sede definitiva deve esservi applicata la normativa prevista dal PTCP per la classe di sensibilità 1 (ad esclusione della ZTA); in sede provvisoria, possono esservi adottati criteri di ripartizione areale e vincoli diversi, come meglio specificato nel seguito, comunque finalizzati ad una progressiva estensione dei vincoli previsti per la classe di sensibilità 1 fino ad includere l'intera area di alimentazione dell'opera di captazione.

2) Disciplina del D.L. 03/04/2006, n. 152, art. 21, commi da 3 a 8

- Comma 3 (D.L. n.152 del 03/04/2006, Art. 94). La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

- Comma 4 (D.L. n.152 del 03/04/2006, Art. 94). La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla

situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c- pandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia fatto sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e- aree cimiteriali;
- f- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

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

h- gestione di rifiuti;

i- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

j- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

k- pozzi perdenti;

l- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

- Comma 5 (D.L. n.152 del 03/04/2006, Art. 94). Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

m- fognature;

n- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

o- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

p- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

- Comma 6 (D.L. n.152 del 03/04/2006, Art. 94).. In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

- Comma 7 (D.L. n.152 del 03/04/2006, Art. 94). Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

- Comma 8 (D.L. n.152 del 03/04/2006, Art. 94).. Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

q- aree di ricarica della falda;

r- emergenze naturali ed artificiali della falda;

s- zone di riserva.

Articolo 13. Misure di salvaguardia del reticolo idrografico

Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano del PIT approvato con deliberazione C.R. 24.07.2007, n. 72.

Le misure riguardano:

Il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute, con esclusione:

- delle opere idrauliche, delle opere di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso;

- delle opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che non siano diversamente localizzabili, non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua, non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali e non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

Articolo 14. Aspetti relativi alla pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica

Il Piano Strutturale disciplina specialmente le previsioni urbanistiche in considerazione delle caratteristiche del territorio, sia sotto il profilo dei fenomeni di versante, che, relativamente alle problematiche di carattere idraulico, nonché le zone a maggior pericolosità sismica locale sotto il profilo della dinamica evolutiva dei processi che li interessano.

Il Piano Strutturale recepisce il quadro legislativo di prevenzione e disciplina degli assetti geomorfologici, ed idraulici e sismici in relazione alle azioni da esplicarsi sul territorio, che risulta costituito da norme Nazionali, dell'Autorità di Bacino del fiume Arno (art. 27 e 32 delle NTA di PAI) e del fiume Ombrone (art. 24 comma 2 delle NTA di PAI), Regionali (art.62 della LR 3/1/05 n.1 DPGR n. 26/R del 2007), dell'Autorità Provinciali (PTCP Siena).

In particolare la disciplina per la prevenzione del rischio idrogeologico inteso come geologico, sismico e idraulico si applica all'intero territorio comunale secondo quanto dal regolamento d'attuazione emanato con D.P.G.R. n. 26/R del 2007 ai sensi dell'art.62 della LR 3 gennaio 2005 n.1 (Norme per il governo del territorio), nonché nel rispetto degli atti emanati dall'Autorità di Bacino del fiume Arno (D.P.C.M. 5/11/99 e D.P.C.M. 06/05/05: Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Rischio Idraulico e Stralcio Assetto Idrogeologico questo ultimo entrato in vigore il 3/10/05);, nel rispetto degli atti emanati dall'Autorità di bacino del fiume Ombrone: approvazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e con riferimento al Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale di Siena.

In riferimento alla Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi di pericolosità con l'indicazione degli eventuali condizionamenti alla trasformabilità anche di tipo prescrittivo da assumere nella redazione del regolamento urbanistico.

Per l'intero territorio comunale sono pertanto definite le aree a pericolosità geomorfologica, idraulica e le zone a maggior pericolosità sismica locale caratterizzate dalla seguente suddivisione:

- Pericolosità bassa (Classe 1);
- Pericolosità media (Classe 2);
- Pericolosità elevata (Classe 3);
- Pericolosità molto elevata (Classe 4).

Pericolosità per fattori geomorfologici (Tav. P02)

Le classi di pericolosità sono definite in relazione agli aspetti litotecnici, di acclività, geomorfologici ed idrogeologici, nonché gli aspetti derivanti dalla carta della stabilità potenziale integrata dei versanti (G08).

Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;

Pericolosità geomorfologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da aree soggette a subsidenza;

Pericolosità geomorfologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;

Pericolosità geomorfologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

Nelle aree classificate a pericolosità geomorfologica 4 di Piano Strutturale fino all'approvazione del RU, vige il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche, qualora non siano dimostrate le condizioni di messa in sicurezza dal rischio geomorfologico secondo i disposti di cui al citato reg. att. 26/R. La disponibilità geologica di una zona per utilizzazioni urbanistiche è condizionata, oltre che dal tipo, anche dalle dimensioni (estensione areale, spessori e volumi) dei fenomeni di squilibrio presenti o potenzialmente derivanti dagli interventi che si intendono realizzare.

Pericolosità sismica locale (Tav. P03)

La sintesi delle informazioni derivanti dalle cartografie geologiche, geomorfologiche e dalla carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) ha consentito di valutare le condizioni di pericolosità sismica dei centri urbani studiati secondo le seguenti graduazioni di pericolosità, per le quali si riportano tra parentesi i numeri di riferimento alla simbologia di cui all'allegato 1 delle direttive di cui al DPGR 26/R. Si ricorda che il territorio comunale di Torrita di Siena, secondo la normativa sismica vigente, risulta inserito in zona sismica 3.

La pericolosità sismica locale elevata (S.3) interessa solo parzialmente il territorio comunale studiato. Tale classe di pericolosità è dovuta alla presenza di movimenti franosi quiescenti (2A), di contatti tra litotipi con caratteristiche fisico – meccaniche significativamente diverse (12) e di zone caratterizzate da terreni particolarmente scadenti (area soggetta a subsidenza (4)).

La pericolosità sismica media (S.2) interessa gran parte del territorio comunale studiato là dove affiorano i depositi alluvionali recenti e attuali (9), coperture eluvio-colluviali (10). Ricadono in questa classe anche i movimenti franosi inattivi (3).

La pericolosità sismica locale bassa (S.1) è stata individuata nella restante porzione del territorio comunale studiato, laddove si riscontra la presenza di formazioni litoidi, dove pertanto non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione ed instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Pericolosità per fattori idraulici (Tav. P01)

Le aree a pericolosità idraulica all'interno delle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, sono state definite attraverso uno studio idraulico di dettaglio, in relazione alla propensione all'allagabilità per tempi di ritorno pari a 20, 30, 200 e 500 anni.

Per l'individuazione delle aree a pericolosità idraulica all'esterno delle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, sono stati seguiti i criteri delle notizie storico inventariali e delle condizioni morfologiche dei terreni in relazione all'alveo del corso d'acqua.

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4): aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Nelle aree classificate a pericolosità idraulica 3 e 4 di Piano Strutturale fino all'approvazione del RU, vige il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche, qualora non siano dimostrate le condizioni di messa in sicurezza dal rischio idraulico per Tr di 200 anni secondo i disposti di cui al citato reg. att. 26/R, fatto salvo gli interventi alle condizioni di cui ai commi successivi.

Articolo 15. Piani di Assetto Idrogeologico (PAI)

Autorità di Bacino del Fiume Ombrone

Il nuovo strumento Urbanistico (redatto in conformità al DPGR 26/R) risulta conforme al PAI dell'Autorità di bacino del fiume Ombrone.

Deve essere rispettato quanto previsto nelle NTA del PAI stesso di seguito riportate:

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

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

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

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

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

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

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

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

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

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

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

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

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

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

8. Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

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

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

10. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

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

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

- a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
- b. gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
- c. la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli

stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;

d. nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;

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

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

Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E)

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

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

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

4. Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

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

conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

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

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

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

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

8. Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

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

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

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

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

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

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

Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E)

1. Nelle aree P.F.M.E sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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

4. Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente

Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

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

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

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

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

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

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

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

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

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

Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E)

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

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

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

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

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

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

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

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

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

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

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

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

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

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

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

Autorità di Bacino del Fiume Arno

Il nuovo strumento Urbanistico (redatto in conformità al DPGR 26/R) risulta conforme al PAI dell'Autorità di bacino del fiume Arno.

Deve essere rispettato quanto previsto nelle NTA del PAI stesso di seguito riportate:

Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4).

Nelle aree P.I.4, per le finalità di cui al presente PAI, sono consentiti:

a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;

b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;

c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;

e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

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

g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;

h. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

i. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;

j. realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

k. nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in

Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto idrogeologico" -Norme di attuazione
Comitato istituzionale dell' 11 novembre 2004 6

appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3).

Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;

b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;

c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;

e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

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

g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;

h. realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

- i. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k. interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l. interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m. le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di

Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto idrogeologico" -Norme di attuazione

Comitato istituzionale dell' 11 novembre 2004 8

messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.

Nelle aree P.F.4, per le finalità di cui al presente PAI, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
- h. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.

Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Articolo 16. PIANO STRALCIO - Riduzione Rischio Idraulico (TAV. P01)**(Autorità di Bacino del Fiume Arno)**

Nel territorio comunale di Torrita di Siena è prevista la realizzazione di una cassa di esondazione di tipo A di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 novembre 1999 - Approvazione del Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico del Bacino del fiume Arno. (GU n. 226 del 22/12/1999)

Per tale area si applica la norma 1 di cui al precedente DPCM 5/11/1999.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico l'Amministrazione Comunale di Torrita di Siena ha previsto la realizzazione di n. 2 casse d'espansione; una ubicata sul Torrente Acornio a monte dell'abitato del capoluogo di Torrita e l'altra prevista nel territorio comunale di Sinalunga alla confluenza tra il Torrente Doccia, il Torrente Foenna ed il Fosso Galegno.

Tali interventi non risultano ancora inseriti nel Piano Stralcio – Riduzione Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. In tali aree sono consentite le attuali attività agricole mentre sarà vietata l'edificazione.

Articolo 17. Salvaguardia dei terreni caratterizzati da fenomeni carsici

1) i terreni ubicati in prossimità dell'abitato di Montefollonico sono caratterizzati dalla presenza, in affioramento, di litologie calcaree che talvolta, grazie ai fenomeni di dissoluzione dei calcari da parte delle acque meteoriche contenenti anidride carbonica, possono essere sede di fenomeni carsici, rappresentati nell'area in questione, da doline e aree carsiche.

Le doline sono rappresentate in cartografia con tematismi sia puntuali che areali; ovviamente se da una parte il tematismo puntuale individua direttamente la presenza di una dolina, con il tematismo areale, si vuole indicare un terreno sul quale sono presenti piccoli avvallamenti, riconducibile a doline non cartografabili.

2) le aree definite carsiche (doline puntuali e aree carsiche in generale), devono essere tutelate e valorizzate in base a quanto previsto dalla L.R. n° 20 del 2/04/1984. "Tutela e valorizzazione del patrimonio speleologico. Norme per lo sviluppo della speleologia".

3) nelle aree in cui sono presenti fenomeni carsici (doline), oltre che far riferimento a quanto previsto nell'art 1, dovrà essere valutata, in una relazione geologica specifica per l'intervento stesso, la fattibilità di ogni intervento; si dovrà quindi definire, mediante un'attenta campagna geognostica non intrusiva (indagini geofisiche), l'estensione areale e la profondità del fenomeno.

4) si sconsiglia comunque la realizzazione di interventi di nuova edificazione, nelle doline e nelle aree ad esse immediatamente adiacenti.

TITOLO III RISORSE E SVILUPPO SOSTENIBILE

Articolo 18. Insediamenti e tutela della risorsa acqua

Il ciclo dell'acqua è connesso con i temi ambientali: acque superficiali e sotterranee, rischio idraulico, erosione del suolo e stabilità dei versanti, e consumo e inquinamento del suolo. Ogni intervento di nuovo insediamento o di trasformazione che comporti funzioni idroesigenti è subordinato alla risoluzione delle problematiche legate all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue. I competenti gestori dei servizi devono certificare l'adeguatezza dei servizi relativi.

A tal fine nei nuovi insediamenti il Regolamento Urbanistico deve prevedere:

- L'individuazione di idonei indici di fabbricazione e di porzioni di superfici coperte, per mantenere sistemi vegetali atti a migliorare il microclima, per aumentare la percentuale di acqua piovana intercettata e infiltrata, per diminuire l'erosione del suolo e l'immissione delle acque nelle reti fognarie;
- La realizzazione di reti duali per il recupero delle acque piovane che, per la parte non restituita al sistema di regimazione idraulica ed al ciclo naturale suolo/sottosuolo, sono da riutilizzare (per l'irrigazione, lavaggi, ecc.) al fine di ridurre le necessità di approvvigionamento ed i consumi;
- Privilegiare dove possibile, la realizzazione di strade a struttura assorbente.

Articolo 19. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Per l'intero territorio comunale, secondo quanto indicato dal D.P.G.R. 9/02/07, n. 2/R "Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3, L.R. n. 1/2005, Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi e della viabilità, dovranno contenere l'impermeabilizzazione del suolo favorendo il mantenimento della superficie permeabile.

Si intende quale superficie permeabile di pertinenza di un edificio, la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate, che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.

La realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento di edifici esistenti, comportante incremento della superficie coperta, deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Il convogliamento delle acque piovane, in fognatura o nei corsi d'acqua, deve essere evitato quando è tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, senza che si determinino fenomeni di ristagno.

Articolo 20. Insediamenti e tutela della qualità dell'aria

Il Piano Strutturale tiene in particolare considerazione gli obiettivi di miglioramento dell'inquinamento acustico, elettromagnetico e di quello atmosferico.

A tal fine nei nuovi insediamenti il Piano Strutturale prevede:

- La concentrazione prevalente delle attività terziarie in aree primarie presso stazioni o nodi di interconnessione;
- La preferenza per insediamenti di tipo compatto e, se compatibile, misto negli usi, con localizzazione sistematica dei punti di attrazione (centri commerciali, attrezzature di interesse generale) in adiacenza alle reti di trasporto pubblico e ciclabili;
- La collocazione dei nuovi insediamenti abitativi lontano da attività insalubri e dalle strade primarie;

- La collocazione degli insediamenti di attività produttive insalubri a distanza dagli insediamenti residenziali (di norma almeno m. 200) e in contiguità a connessioni con le strade primarie.

Articolo 21. Inquinamento acustico

Il Piano Strutturale recepisce il “Piano comunale di classificazione acustica”, redatto in ottemperanza alla legge n. 447/95, "Legge Quadro sull'inquinamento acustico", art. 6, alla L.R.n.89/1998 “Norme in materia di inquinamento acustico” ed alla Del. C. 22 febbraio 2000, n. 77 (Definizione dei criteri e degli indirizzi della pianificazione degli enti locali ai sensi dell’art. 2 della LR n. 89/98 "Norme in materia di inquinamento acustico"), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/04/05.

Gli indirizzi e le indicazioni espresse dal PCCA sono prescrittive per il R.U. I relativi elaborati sono da ritenersi allegati ai documenti del Piano Strutturale.

Il Regolamento dovrà inoltre predisporre misure di compensazione e di mitigazione per le zone maggiormente esposte al rumore prevedendo barriere di protezione da realizzare con materiali vegetali.

Articolo 22. Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico

Il P.S., secondo l’art. G4 del PTCP, persegue l’obiettivo di limitare l’inquinamento luminoso sia per attenuare il disturbo per la fauna selvatica e per la vegetazione, sia al fine di limitare i consumi energetici.

Il P.S. nel rispetto della L.R. n. 39/2005 “Disposizioni in materia di energia”, promuove la razionalizzazione degli usi energetici in funzione del risparmio energetico con la diversificazione delle fonti privilegiando fonti alternative.

Il Comune dovrà redigere un piano di adeguamento degli impianti d’illuminazione pubblica secondo le linee guida del PIER (Piano di indirizzo energetico regionale), ai sensi dell’art. 8 della L.R. 39/05, al fine di perseguire la riduzione dell’inquinamento luminoso. Le illuminazioni esterne devono essere realizzate con impianti specificatamente concepiti per ridurre l’inquinamento luminoso e i consumi energetici, con l’abbattimento della dispersione verso l’alto e l’utilizzo di lampade ad alta efficienza. In particolare dovrà essere predisposta una rete, che assicuri il miglioramento della qualità della vita dei cittadini garantendo la fruizione dello spazio pubblico nei centri urbani e dei beni monumentali o ambientali presenti sul territorio. L’illuminazione pubblica dovrà assicurare la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie negli attraversamenti pedonali nel centro urbano. Il piano dovrà anche individuare gli elementi paesaggistico-architettonici di rilievo da evidenziare, al fine di un potenziamento dell’attrattività turistica del territorio, il tutto finalizzato all’ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

Il R.U. ai fini della riduzione dei consumi energetici, in conformità al Piano Energetico Provinciale, dovrà promuovere, nella nuova edificazione e nelle ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente, l’isolamento termico degli edifici e la valorizzazione degli apporti solari passivi, l’impiego di tecnologie bioclimatiche, quali la tecnologia fotovoltaica, eolica e l’utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

Articolo 23. Norme in materia di inquinamento elettromagnetico

Il R.U. al fine di ridurre l’esposizione della popolazione all’inquinamento elettromagnetico, secondo quanto previsto dalla L.R. 54/2000, dovrà stabilire le fasce di rispetto per le linee aeree entro le quali non può essere definita ammissibile l’edificazione di manufatti adibiti a funzione abitativa o di altre funzioni comportanti la permanenza delle persone. Ai fini dell’installazione di impianti per la diffusione radiofonica e televisiva e gli impianti fissi di telefonia cellulare si deve evitare la localizzazione in aree sensibili quali asili, scuole, ospedali, case di cura, aree verdi attrezzate, ecc. Tali impianti per l’elevato impatto visivo non possono essere localizzati all’interno dei centri storici o sui crinali di valore paesaggistico.

Per gli impianti tecnologici a servizio della telefonia cellulare il Comune di Torrita di Siena con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 20.11.2001 ha adottato il Regolamento sulle modalità di progettazione, collaudo e gestione delle stazioni radio base cellulare nel territorio e successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 10.06.2002 ha individuato i siti nei quali è possibile l’installazione di detti impianti.

Articolo 24. Rifiuti urbani e assimilati L.R. 25/98

In riferimento e coerenza a quanto previsto e prescritto al Capo T. del PTC, Tutela del suolo: lo smaltimento dei rifiuti, ed alla delib. C.P. n. 20 del 01.03.1999, *Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani ed assimilati della Provincia di Siena*; il P.S. persegue i seguenti obiettivi:

- ridurre la produzione di rifiuti;
- massimizzare la quota di recupero e riciclaggio favorendo ed incentivando la raccolta differenziata anche oltre gli obiettivi minimi;
- l'eventuale utilizzazione di trattamenti intermedi quali la termoutilizzazione, selezione meccanica e compostaggio (qualora gli strumenti sovralocali individuano nel territorio comunale tale trattamenti intermedi).

Il PS localizza gli impianti a supporto della raccolta differenziata confermando l'impianto in loc. Arnaiolo e prevedendo un'isola ecologica in loc. Montefollonico che, nel rispetto di quanto previsto dal PTCP al capo T, assicura un servizio che favorisce il conseguimento degli obiettivi prefissati dal PS e dalla disciplina provinciale. Inoltre la localizzazione non dovrà essere elemento di disturbo, dovrà invece essere di facile accessibilità e garantire la tutela degli acquiferi.

In sede di R.U. il riferimento alle singole UTOE sarà verificata la possibilità di gestire l'aumento della produzione di rifiuti derivanti dai nuovi insediamenti avvalendosi del parere della competente Autorità di Ambito.

Le seguenti aree, indicanti siti contaminati ai sensi dell'art. 9 L.R.n.25/1998 (*Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati.*) sopra citata indicanti siti contaminati:

SI1700-034 - Azienda Dringoli, Strada di Foenna - sito con necessità di ripristino ambientale

SI1700-032 - Stabilimento Peruzzi, Strada di Foenna sito dall'elenco delle aree da bonificare

SI01700-013 - Distributore Erg Petroli, bonifica conclusa;

devono essere oggetto di specifica bonifica secondo le procedure di legge. Ogni utilizzo o realizzazione di interventi in tali aree è subordinato al rilascio della certificazione di avvenuta bonifica da parte della Provincia.

Art. 25. Disposizioni relative alle attività estrattive e di escavazione

1. Le attività di escavazione sono regolamentate dal Piano Regionale delle Attività Estrattive P.R.A.E., approvato con Delibera C.R.T. del 7 marzo 1995 n.200, e successive modifiche, nonché dal Regolamento Regionale 23/2/2007 n.10/R, "Regolamento recante istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti della pianificazione provinciale e comunale in materia di cave e torbiere, di recupero di cave dismesse o in abbandono e di riutilizzo dei materiali assimilabili, in attuazione dell'art. 6 della L.R. 3 novembre 1998 .n 78. e dalle "Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti urbanistiche in applicazione al P.R.A.E." approvate con Delibere di G.R. n.3886/95, n.4418/95 e n. 1401/96.

2. Preso atto che:

- con Delib. C.R.T. n. 27 del 27.02.2007 è stato approvato il P.R.A.E.R. ai sensi dell'art.5 della L.R. n.78/98;

- attualmente il P.R.A.E. ha inserito nel territorio comunale di Torrita di Siena in loc. Moggiolo (Podere Spedalone, Il Cerro, S. Pietro) una cava identificata con il seguente codice 935-A4-PAG-CN1, il P.R.A.E.R. ha confermato la previsione e l'ha inserita sia come "Risorsa" che come "Giacimento" identificandola con il codice 935 I 4.

- ai sensi della L.R.n.78/1998 la Provincia di Siena dovrà provvedere alla redazione del Piano delle attività estrattive di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili (P.A.E.R.P.), sulla base del quale i comuni dovranno adeguare gli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio;

Il Piano Strutturale:

- recepirà i contenuti del P.A.E.R.P., ed in particolare sia gli elementi conoscitivi relativi alle risorse estrattive e ai giacimenti, ed alla generalità delle risorse interessate, nonché gli indirizzi e le prescrizioni localizzative delle aree estrattive, che costituiscono *aggiornamento del quadro conoscitivo* e dei contenuti del P.S.;

- definisce i seguenti obiettivi, indirizzi e prescrizioni:

- a) gli obiettivi e gli indirizzi per l'attività estrattiva, per il recupero delle cave dismesse, per il riutilizzo dei materiali di recupero nonché per la tutela e la valorizzazione dei materiali ornamentali storici:
- necessità di coerenza tra le previsioni in materia di attività estrattive con il Quadro conoscitivo ed i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale;
 - necessità del recupero e della riqualificazione delle cave dismesse;
- b) le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e per i piani attuativi:
- necessità di elaborare il Quadro conoscitivo secondo quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento Regionale 23/2/2007 n.10/R, "Regolamento recante istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti della pianificazione provinciale e comunale in materia di cave e torbiere, di recupero di cave dismesse o in abbandono e di riutilizzo dei materiali assimilabili, in attuazione dell'art. 6 della L.R. 3 novembre 1998 .n 78;
 - necessità di individuare le modalità di coltivazione, risistemazione ambientale e funzionale con riferimento a quanto previsto dall'art. 9 del citato Regolamento Regionale 23/2/2007 n.10/R.

Articolo 26. Sistemi infrastrutturali e tecnologici

Per il settore infrastrutturale, il PS individua e classifica la rete della viabilità, formula indirizzi per il potenziamento degli assi primari e la razionalizzazione della viabilità locale.

Gli impianti tecnologici individuati alla tav. A. 9, comprendono le reti del sistema fognario, della distribuzione del gas metano, dell'acquedotto, e tutti gli impianti e le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La profondità di installazione rispetto al piano di campagna, e secondo quanto disciplinato dalla specifica normativa tecnica, dovrà essere tale da non compromettere gli usi attuali e quelli previsti dagli atti di pianificazione comunale e di governo del territorio.

Le reti fognarie di nuova urbanizzazione e di adeguamento della rete esistente, nonché gli impianti domestici, dovranno prevedere la separazione delle acque nere e grigie da quelle meteoriche e dovranno essere previste ed eseguite con tecniche che garantiscano la tenuta.

Per i sistemi infrastrutturali e tecnologici ricadenti in Aree sensibili, di classe 1 e 2 per la vulnerabilità degli acquiferi, valgono le ulteriori prescrizioni contenute al precedente art. 11.

PARTE IIIa LO STATUTO DEL TERRITORIO**TITOLO IV LA STRUTTURA DEL TERRITORIO****Articolo 27. Invarianti strutturali del territorio**

Il Piano Strutturale individua le invarianti strutturali del territorio ai sensi dell'art.4 L.R.1/2005, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile. Costituiscono invarianti le risorse, i beni e le regole presenti sul territorio. Le invarianti strutturali sono individuate nell'insieme delle permanenze territoriali intese quali ambiti, aree o singole emergenze territoriali in stretta relazione fra loro e con il territorio circostante ai sensi dell'art. 14 del PIT che definisce il concetto di invarianti strutturali come funzioni e prestazioni associate alle diverse risorse del territorio (insediamenti, territorio rurale e infrastrutture).

In particolare le invarianti del territorio di Torrita sono gli elementi ambientali, storici, morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale che hanno contribuito a formare e generare il sistema insediativo nel tempo, e che sono da tutelare e da valorizzare e per i quali vengono assunti criteri di riferimento progettuale al fine di aumentarne le prestazioni.

Il P.S. individua 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 invarianti 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 dal successivo art. 28.

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 individuerà 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, specificatamente per i complessi:

- Ciliano (aggregato)
- Rotone (aggregato)
- Fatt. Petriolo
- Mad.na della Concezione
- Pod. Capannone
- Fatt.Porto
- Varcelle
- Mad.na dell'Olivo
- Pod. Renellino
- Pod. Oppiano
- Pal.zo Tori
- Pod. Abbadia
- San Valentino
- Pod. Molino
- V.la le Regge
- S. Francesco
- Ch.sa del Triano
- S.Anna
- Pod. Frignano
- Pod. Lupaina

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. specificherà 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, 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 poderali 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 individuerà degli ambiti di tutela entro i quali, prima di ogni intervento previsto in queste aree, sia necessario effettuare delle indagini e dei sondaggi da concordare con la competente Soprintendenza Archeologica. Il RU provvederà nel dettaglio a redarre 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, purchè 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. definirà modalità e meccanismi.

Le opere di Bonifica

Il territorio della pianura di Torrita è la testimonianza delle secolari opere di bonifica intraprese nella Valdichiana, che si presentano ancor oggi come segni indelebili sul territorio, corredate da manufatti idraulici di importanza storico scientifico. 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. detterà 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 connotati 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 al 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.

Articolo 28. Le risorse naturali - Struttura ambientale

L'aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, fanno parte integrante dell'insieme delle risorse essenziali di cui all'art. 3 L.R. n.1/2005, le quali non devono essere ridotte in modo significativo e irreversibile in riferimento all'equilibrio dell'ecosistema a cui appartengono.

Per ogni risorsa sono da perseguire obiettivi strategici quali: la riduzione e la mitigazione dei livelli di inquinamento, la riqualificazione e il miglioramento dei livelli funzionali, l'accrescimento delle singole componenti, la diminuzione degli elementi di criticità con la rimozione dei fattori di degrado.

Per l'ecosistema della flora e della fauna si prescrive: la tutela del patrimonio boschivo, il mantenimento della biodiversità faunistica e vegetazionale, la conservazione e la ricostituzione degli elementi arborei vegetazionali lineari, ai fini della tutela dei corridoi ecologici-ambientali sul territorio.

Per le strutture fisionomiche della vegetazione individuate nella Tav. A.15 n. e s. il P.S. detta i seguenti indirizzi di gestione da recepire nei PAPMAA e nei vari tipi di intervento che interessano tali strutture.

Per i boschi :

- nella coltivazione dei cedui:

a) nei soprassuoli a ceduo composto proseguire con tale trattamento rilasciando un numero di matricine, di età scalare, compreso tra le 140 e le 180 ad ha.;

b) nei cedui matricinati è opportuno impostare una matricinatura con le seguenti caratteristiche:

- un numero compreso tra le 80 e le 120 unità ad ha. in relazione all'età ed alla fertilità del bosco;

- età scalare non superiore ai due turni del ceduo;

- 1 o 2 piante ad ha di età superiore alle precedenti da rilasciare nei luoghi ritenuti più idonei.

- favorire la trasformazione dei rimboschimenti di conifere in boschi di specie autoctone quando è evidente la ripresa delle specie legnose spontanee.

Per le aree boscate si rinvia ai contenuti di cui all'art. 52 delle presenti norme riferiti alla L.R. 39/2000.

Per gli arbusteti e le siepi, gli indirizzi di gestione devono essere finalizzati a garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica con il mantenimento di un mosaico differenziato con aree boscate ed aree aperte, in modo da massimizzare il ruolo dei cespuglieti e siepi che, nel loro insieme, danno luogo a corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.

Per la vegetazione erbacea gli indirizzi sono rivolti ai seguenti interventi:

- per le zone aperte sono favorite attività di coltivazione e la tutela dei piccoli lembi forestali esistenti

- per le radure devono essere previsti interventi idonei a mantenere gli spazi aperti.

Per la vegetazione acquatica e ripariale:

- garantire la conservazione dei sistemi fluviali e delle zone umide, ed in particolare di tutte le fasce di vegetazione da quelle natanti a quelle riparie sia erbacee che arbustive ed arboree;

- favorire la presenza di zone umide;

- migliorare la qualità delle acque come elemento essenziale per lo sviluppo delle cenosi acquatiche e di bordo.

Articolo 29. Le città e gli insediamenti - Struttura insediativa

Le città e i sistemi degli insediamenti sono parte integrante delle risorse essenziali del territorio comunale e rappresentano, secondo la L.R. n.1/05, art.3 comma1, un bene comune di grande valore in quanto patrimonio della collettività.

Secondo quanto esplicitato dal capo L del PTC della provincia di Siena il sistema insediativo viene articolato in: sistema urbano – aggregati – beni storico-architettonici del territorio aperto.

Il Piano Strutturale individua come risorsa essenziale il sistema insediativo storico rappresentante la stessa identità della comunità locale.

Il sistema insediativo storico si articola nelle seguenti componenti:

a) i centri storici di Torrita, Montefollonico, che ai sensi dell'art.27 delle presenti norme costituiscono invariante strutturale.

Gli interventi ammessi per il sistema storico, devono salvaguardare i caratteri dell'edilizia di antica formazione e valorizzare il tessuto, perseguendo l'integrazione e l'equilibrio tra le diverse funzioni compatibili e superando la monofunzionalità residenziale salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione.

In particolare sono elementi da mantenere:

- la permanenza della rete commerciale minore, strettamente integrata alla configurazione dei centri storici

- che consenta i consumi quotidiani;
- i rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le emergenze storico - architettoniche;
- gli assi visuali;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

b) gli aggregati e gli edifici storici, ville, fattorie ed edifici specialistici

Costituiscono invarianti strutturali gli aggregati e gli edifici storici quali: le ville, i castelli, le fattorie e i poderi e, in genere, gli edifici specialistici, con la rispettiva area di pertinenza, questi caratterizzanti la struttura insediativa locale, sono da salvaguardare nella loro integrità.

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali in particolare ingresso, scale, ecc.;
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei nelle pertinenze coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

Il Piano Strutturale individua le singole componenti, (centri, aggregati, case poderali) del sistema insediativo storico, quali oggetto di tutela, censisce, tramite schedatura, il patrimonio edilizio esistente storico in territorio aperto.

Il R.U. sulla base della schedatura, da implementare per tutto il patrimonio storico, dovrà stabilire la classificazione in relazione al valore architettonico, articolato secondo i vari edifici componenti il complesso censito, e la relativa disciplina per le varie categorie di intervento. Tale disciplina regolerà i cambiamenti di destinazione d'uso o funzionali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici, la eventuale realizzazione di sistemazioni esterne e la realizzazione di recinzioni tra aree fondiarie distinte per evitare forme di contrasto con l'intorno figurativo.

Il P.S indica per il R.U. le seguenti classi e criteri di classificazione, prescrittivi per l'elaborazione della disciplina:

a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.): fanno parte di tale categoria tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della 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" ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per l'identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e di restauro.

b) edifici di valore architettonico e ambientale (V.): corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione, di restauro, di recupero, di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione e della sostituzione edilizia..

c) edifici di secondario valore architettonico ed ambientale (S.V.): corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione, di restauro, di recupero, di ristrutturazione edilizia.

d) edifici compatibili con l'ambiente (C.C.A.): corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di ripristino ed eventualmente di sostituzione edilizia.

e) edifici di valore architettonico e ambientale nullo (N.): corrispondono agli edifici di più recente formazione o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria. Per tali edifici, privi di valore storico e architettonico, il Regolamento Urbanistico prevede interventi di ristrutturazione, di sostituzione o di ripristino delle caratteristiche storiche architettoniche e ambientali.

Il Regolamento Urbanistico, compatibilmente con la classificazione di valore assegnata per ciascun edificio o parte di esso e valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individuerà:

- gli atti di governo del territorio eventualmente prescritti, le metodologie e le classi di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, nonché i metodi di valorizzazione
- gli strumenti e i metodi per garantire la conservazione dei manufatti storici minori anche non localizzati in cartografia;
- l'approfondimento dell'analisi per gli edifici costruiti tra il 1930 e il 1960, che rivestono potenziale valore storico di datazione.

Ai fini della massima tutela e valorizzazione degli insediamenti storici il Piano Strutturale recepisce integralmente i seguenti corpi normativi fino all'approvazione del R.U.:

- La normativa di tutela degli edifici storici, redatta ai sensi della L.R. 59/80 artt. 5 e della L.R.n.10/1979 con successive modifiche ed integrazioni, relativa al patrimonio edilizio dei centri storici di Torrita e di Montefollonico e degli edifici storici in area agricola.

Costituisce invariante strutturale, anche tutta la viabilità storica, sia la viabilità principale sia quella vicinale e rurale come individuata nel catasto Leopoldino ed ancora esistente, almeno in parte, nel territorio comunale. Essa è da conservare, in quanto costituisce una trama di fondamentale importanza per mantenere le relazioni spaziali storiche, la corretta fruizione del territorio ed i principi che hanno regolato il processo insediativo locale.

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

- la rete dei tracciati viari storici;
- la libera percorribilità;
- il fondo naturale e le pavimentazioni tradizionali;
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le opere d'arte, i tabernacoli ed altri manufatti di rilevanza storica architettonica.

Il Regolamento Urbanistico dovrà completare, specificare ed implementare la suddetta disciplina, specie in rapporto alle modalità di intervento, codici dei materiali e delle tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ecc., verificare lo stato e la consistenza dei beni oggetto di tutela, tenuto conto degli elenchi e delle schedature effettuate e definire puntualmente il tipo di intervento ammissibile.

Articolo 30. Il paesaggio ed i documenti materiali della cultura – Sistemazioni agrarie

Il paesaggio rappresenta una risorsa essenziale, patrimonio della collettività e configurazione determinata da caratteri naturali, rurali, insediativi e storici capaci a rendere riconoscibile il valore identitario dei luoghi per la comunità locale e non.

Lo Statuto del P.S. individua i beni paesaggistici di cui all'art. 32 della L.R.1/2005 riferiti all'art. 157 L.42/2004, quali beni e immobili ed aree riconosciute di notevole interesse pubblico, recepisce i vincoli di tutela del PIT, indica specificatamente le aree e gli obiettivi di qualità paesaggistica secondo quanto delineato dal PIT 2007, tramite i subsistemi di paesaggio individua gli ambiti paesaggistici con relativi obiettivi di qualità paesaggistica ai sensi dell'art. 143 comma 3 lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22.1.2004, quali contenuti di piano paesaggistico.

Il PS quale strumento di pianificazione con valenza di piano paesistico, definisce le azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio attraverso la disciplina contenuta dalle presenti norme al Titolo IV, in particolare all'art.30 per le aree agricole di tutela ed artt. 31, 32 e al Titolo V per i Subsistemi di paesaggio, all'art. 52 e 53 per boschi e corsi d'acqua e artt. 66, 67, 68, 69 per il territorio agricolo.

Sono elementi fondanti del paesaggio:

- la maglia agraria in rapporto ai caratteri fisiografici del territorio;
- il sistema insediativo in rapporto alle relazioni spaziali determinatesi storicamente;
- le emergenze del paesaggio agrario.

Il piano assicura la permanenza, anche se in modo dinamico, della tessitura agraria del paesaggio agricolo, secondo quanto indicato nei subsistemi di paesaggio.

La tessitura agraria è intesa come l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno di suolo e del paesaggio agrario, ovvero:

- sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano);
- forme e dimensioni dei campi;

- rete scolante, solcature;
- colture arboree;
- piante arboree non colturali e siepi vive;
- viabilità campestre.

Il PS assume la tessitura agraria come risorsa sotto il profilo paesaggistico-ambientale correlata anche alla difesa del suolo, auspicando la tutela e il controllo delle trasformazioni, anche ai fini di nuovi assetti urbanistici come obiettivo (a cui corrisponde una disciplina del PS) e a cui dovrà corrispondere una specifica disciplina di RU. Tale disciplina considera la tessitura agraria non solo come struttura del paesaggio ma in quanto condizione e investimento storico operato per la stabilità e la difesa della risorsa suolo, grazie alle opere di regimazione delle acque e come condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna).

Il PS perimetra la tessitura nella tav. B 2. n. e s. e ne indirizza la gestione secondo gli indirizzi e gli obiettivi del PTCP, tenendo in debito conto le specificità presenti in ambito comunale. Il PS individua, secondo quanto espresso dal PTCP, la tessitura secondo tre forme significative, maglia fitta, maglia media, maglia larga, ulteriormente articolate in tipi e sottotipi, corrispondenti a differenti stadi e tipologie di trasformazione e di capacità, soprattutto in zone acclivi, di difesa del suolo e di regimazione delle acque.

Si intendono, di base, per tessiture agrarie, in conformità delle definizioni date dal PTCP:

- maglia fitta caratterizzata dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali, vite/ulivo/seminativi, della forma e dimensione dei campi, della viabilità poderale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale, a questa classificazione sono riconducibili i tipi caratterizzati da:

1. permanenza delle colture tradizionali con permanenza della maglia,

2. semplificazione colturale, parziale permanenza della vegetazione con permanenza della maglia;

- maglia media caratterizzata dalla eliminazione delle colture arboree, orientamenti a seminativi o prato-pascolo, accorpamento e semplificazione dei campi mantenendo tuttavia elementi della viabilità poderale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e presenze arboree; a questa classificazione sono riconducibili i tipi caratterizzati da:

1. semplificazione colturale, eliminazione della vegetazione arborea, permanenza della maglia

2. semplificazione colturale, parziale permanenza della vegetazione interna con riassetto della maglia;

- maglia larga caratterizzata dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità poderale, con accorpamenti su grandi dimensioni dei campi con l'eliminazione delle colture arboree e di vegetazione arborea ed arbustiva, a questa classificazione sono riconducibili i tipi caratterizzati da:

1. semplificazione colturale, eliminazione della vegetazione arborea con riassetto della maglia,

2. intensivazione colturale con riassetto della maglia.

In particolare, il PS assume la seguente articolazione della tessitura agraria:

Aree di pianura

-Tessitura agraria a maglia fitta:

-seminativi di pianura a mosaico (BBMFM) interessati da semplificazione colturale e da eliminazione della vegetazione arborea e riassetto della maglia (A), eliminazione della vegetazione arborea e permanenza della maglia (B), parziale permanenza della vegetazione arborea e riassetto della maglia (C), parziale permanenza della vegetazione arborea e permanenza della maglia (D);

-seminativi di pianura con permanenza del tessuto agrario della bonifica (BBMF) interessati da semplificazione colturale e da eliminazione della vegetazione arborea e permanenza della maglia (A), eliminazione della vegetazione arborea e riassetto della maglia (B), parziale permanenza della vegetazione arborea e riassetto della maglia (C), parziale permanenza della vegetazione arborea e permanenza della maglia (D);

-Tessitura agraria a maglia media:

-seminativi di pianura (BB) interessati da semplificazione colturale, eliminazione della vegetazione arborea e riassetto della maglia (A);

-Tessitura agraria a maglia larga:

-seminativi di pianura, ristrutturati e non ristrutturati, con eliminazione integrale della vegetazione arborea (BBSM) interessati inoltre da semplificazione colturale e da permanenza della maglia (A) o riassetto della maglia (B);

Aree di fondovalle:

-Tessitura agraria a maglia media:

-seminativi di fondovalle (B) interessati da semplificazione colturale, eliminazione della vegetazione arborea e riassetto della maglia (A);

-Tessitura agraria a maglia larga:

-seminativi di pianura ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea (BSM) interessati inoltre da semplificazione colturale e riassetto della maglia (A);

Aree di collina:

-Tessitura agraria a maglia fitta:

-sistema colturale tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo (TAC)(A);

-Tessitura agraria a maglia media:

-seminativi collinari (NC) interessati da semplificazione colturale, eliminazione della vegetazione arborea e riassetto della maglia (A);

-prati pascoli con alberi isolati o a gruppi (PP) interessati da permanenza del pascolo od estensivazione e riassetto della maglia (A);

-Tessitura agraria a maglia larga:

-vigneti meccanizzati di grande estensione con ristrutturazione integrale della maglia agraria (MEC)(A).

Il P.S. detta per le diverse forme di tessitura ed i relativi tipi e sottotipi i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- zone a maglia fitta; tipo BBMF, sottotipi A, B, C, D, tipo BBMF, sottotipi A, B, C, D e tipo TAC, sottotipo A:

in tali aree deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. È inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti. Eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi del P.T.C. e del PS.

- zone a maglia media; tipo BB, sottotipo A, tipo B, sottotipo A, tipo NC, sottotipo A e tipo PP, sottotipo A:

in tali aree deve essere garantita la tutela nella condizione attuale - risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree - evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Nelle aree tipo PP, sottotipo A, deve essere perseguita la massima tutela della vegetazione non colturale. Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, come già detto in precedenza.

- zone a maglia larga; tipo BSM, sottotipo A, tipo MEC, sottotipo A:

in tali aree eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria riconsiderano gli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari. Devono inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre). Eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, come già detto in precedenza.

- zone a maglia larga; tipo BBSM, sottotipi A e B:

tali aree corrispondono ai terreni di pianura bonificati per colmata, in massima parte in epoca leopoldina ma anche in seguito fino alla metà del secolo scorso; parte di essi rientrano nel perimetro dei tenimenti della Real Fattoria di Bettole; in ragione di ciò assumono un particolare valore storico, culturale e paesaggistico; in tali aree deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie, della viabilità poderali, delle piantate eventualmente residue e della vegetazione non colturale. Eventuali

trasformazioni potranno essere ammesse purchè corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche della sistemazione a prode tipica delle aree di bonifica per colmata, e purché comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi del P.T.C. e del PS.

Le sistemazioni idraulico agrarie come terrazzamenti e ciglionamenti, muri di contenimento, ecc. sono da tutelare e conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, perché all'interno del paesaggio rurale, oltre ad essere elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico. Nel caso di crolli totali e parziali è ammessa la realizzazione di soluzioni diverse purché compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.

Il R.U. detterà specifiche prescrizioni e indirizzi di gestione riferiti alle articolazioni della tessitura agraria di pianura, fondovalle e collina individuate nella Tav. B 2 n, s.

I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientali (PAPMAA) devono contenere il rilievo di tutti gli elementi che, per definizione, connotano e caratterizzano la maglia agraria, in quanto la sua tutela, salvaguardia e ricostituzione, è tra le priorità negli interventi di miglioramento agricolo-ambientale prescritti dalla L.R.n.1/2005 e, nei casi in cui comportino modifiche della maglia agraria nelle forme ammesse dai punti precedenti, devono contenere anche elaborati di analisi sulle condizioni di efficacia del sistema scolante allo stato attuale, ed elaborati di progetto in cui sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Il RU dovrà formulare una disciplina specifica che sarà riferimento per i PAPMAA o PA di cui all'art. 42 della L.R.1/05.

Articolo 31. Aree agricole di tutela paesistico ambientale

Il P.S. individua coerentemente con lo statuto del P.I.T. e del P.T.C.P., gli ambiti di valore paesaggistico all'interno del territorio, secondo l'art. 34 comma 3) L.R. n. 1/2005, perimetrati nella tav. B. 3 n/s. dello Statuto, in particolare:

- a) aree nelle quali la realizzazione delle opere e degli interventi consentiti, in considerazione dei livelli di eccellenza dei valori paesaggistici, richiede il previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.87 della L.R. 1/2005;
- b) aree nelle quali la realizzazione delle opere e degli interventi può avvenire sulla base della verifica di conformità alle previsioni della disciplina paesaggistica contenuta nello statuto del P.S.e di quella del R.U..

Il P.S. altresì, ai sensi dell'art.31 della L.R.n.1/2005 definisce i valori paesaggistici e le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili secondo quanto stabilito dal P.I.T. 2007 art. 31 e dalle "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" allegate al PIT per il corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico.

In particolare gli interventi all'interno delle aree definite al punto a) relative agli ambiti collinari, devono conseguire ed essere coerenti ai seguenti obiettivi

- lungo la viabilità principale e lungo quella poderale, non sono ammesse nuove espansioni a carattere lineare né saturazioni delle situazioni esistenti;
- sono da tutelare le aree attorno ai centri storici per mantenere l'integrità delle visuali panoramiche dall'esterno;
- la ristrutturazione delle case poderali e degli annessi deve essere omogenea ai caratteri del contesto d'insieme. Gli interventi delle sistemazioni delle aree di pertinenza devono essere essenziali con l'impiego di piante autoctone, evitando sistemazioni esterne improprie o stereotipate, estranee alla cultura ed alla tradizione dello specifico contesto paesaggistico;
- il recupero del patrimonio edilizio rurale deve prevedere la dotazione e l'uso di volumetrie anche per la gestione agricola e/o paesaggistico-ambientale delle aree di pertinenza e per gli spazi a servizio o di corredo della nuova destinazione d'uso, al fine di non cancellare la struttura aggregativa tipica della casa colonica;
- le sistemazioni agrarie quali le aree terrazzate o con ciglionamenti da tutelare integralmente anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate;

- la tutela dei boschetti e dei filari ornamentali caratterizzanti l'area dell'insediamento;
- mantenimento dei residui elementi di equipaggiamento vegetale ai bordi dei campi;
- gli obiettivi ed indirizzi delineati dai subsistemi di cui ai successivi artt. 37, 38, 39, 40, 41, 42 e 48.

per le aree come definite al precedente punto b) poste in ambiti di fondovalle e di pianura, gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- per le aree della bonifica deve essere mantenuta il carattere dell'agricoltura estensiva con la tutela del reticolo delle sistemazioni idrauliche;
- recupero del p.e.e. con la tutela delle tipologie tipiche del modello della bonifica per i grandi poderi della Fattoria granducale;
- nelle aree di frangia soggette all'influenza delle funzioni urbane, sono da tutelare le aree significative interessate da una tessitura a maglia fitta;
- nei processi di trasformazione ricorrere ad una riqualificazione delle aree di pertinenza dei complessi rurali per una valorizzazione delle visuali rispetto all'autostrada favorendo i coni prospettici sul territorio;
- mantenimento dei residui elementi di equipaggiamento vegetale ai bordi dei campi;
- tutela e conservazione delle opere di bonifica e di quelle di ingegneria idraulica;
- gli obiettivi ed indirizzi delineati dai subsistemi di cui ai successivi artt. 44, 45, 46, e 49.

Il R.U. recepisce e promuove con proposte specifiche tali indicazioni, prevedendo l'elaborazione di una disciplina che garantisca le sistemazioni agrarie come opere di miglioramento ambientale, tenendo tuttavia conto di quelle trasformazioni che si rendono indispensabili per l'attività produttiva delle aziende agricole.

Il R.U. specificherà gli interventi che non necessitano dell'autorizzazione o conformità.

Articolo 32. Aree di pertinenza di tutela paesistica

Sono le aree individuate come aree che definiscono l'intorno territoriale contiguo alle strutture urbane, agli aggregati, e alle emergenze storico-architettoniche puntuali, rilevanti in rapporto al ruolo paesaggistico, alla posizione dominante ed alle visuali esterne da salvaguardare in quanto aree di tutela paesistica secondo la disciplina contenuta dal PTCP al Capo L artt. L5, L8, L9. Il PS conferma e precisa le perimetrazioni previste dal PTC in funzione degli obiettivi di governo e tutela degli insediamenti e del paesaggio,.

Tali aree sono individuate nella tav. B 5 n/s dello Statuto secondo la seguente articolazione:

a) aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale (Torrita e Montefollonico), di valore ambientale e paesaggistico per la presenza di sistemazioni agrarie tradizionali e per i forti caratteri figurativi in relazione ai centri storici ed urbani. Tali aree devono assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto paesaggistico ed agricolo circostante, garantendo la permanenza delle coltivazioni e la maglia agraria presente. Il R.U. preciserà la disciplina di tali aree e i criteri per la scelta delle aree di trasformazione al fine di garantire la persistenza delle relazioni tra insediamenti e contesto agricolo e paesaggistico circostante, privilegiando la riqualificazione dei fronti edilizi mediante il completamento e la ricucitura del tessuto urbano;

b) aree di pertinenza degli aggregati riferite all'area circostante il nucleo di Ciliano ed il Rotone (Aggregato ubicato nel territorio del Comune di Sinalunga con parte dell'Area di p.p. nel territorio del Comune di Torrita di Siena), il R.U. detterà una disciplina di tutela conservativa che escluda ogni forma di nuova edificazione salvo gli annessi agricoli che, tramite adeguate e specifiche valutazioni, si dimostrino compatibili, la cui necessità e compatibilità deve essere comprovata da un Piano Attuativo - PAPMAA e accertata l'impossibilità e/o l'inopportunità di una localizzazione esterna all'area;

c) aree di pertinenza dei beni storico-architettonici, relative a ville, castelli, fattorie ed edifici specialistici previste dal PTC e confermate e precisate dal PS. In tale aree è esclusa ogni forma di edificazione salvo il caso in cui l'area appartenga ad una villa che svolga anche funzioni di azienda agricola, per cui vi sia la necessità di realizzare annessi agricoli, e sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare tali annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa, in tale caso potranno essere realizzati nuovi annessi agricoli, previo la favorevole verifica della specifica valutazione di compatibilità.

Gli interventi nelle aree di pertinenza di aggregati e beni storico-architettonici sono comunque soggetti a specifica valutazione di compatibilità che dimostri:

- la necessità dell'intervento;
- l'impossibilità di collocazione all'esterno dell'area di pertinenza;

- la sostenibilità dell'uso delle risorse essenziali impiegate o comunque interessate;
- il mantenimento della fruizione percettiva del bene;
- l'uso di materiali, tecniche e tipologie congruenti al contesto;
- le opere di mitigazione ed integrazione con gli aspetti figurativi del luogo.

Il R.U. preciserà una disciplina di dettaglio per conservare e migliorare lo stato dei luoghi e la tutela dei beni storico-architettonici.

Articolo 33. Emergenze naturali geologiche o vegetazionali di interesse paesistico

Sono i complessi geomorfologici (calanchi balze ed impluvi) di particolare interesse caratterizzati da singolari formazioni di rilevanza scientifica e paesaggistica, definiti da fenomeni locali derivanti dalla qualità e dalla struttura del suolo e formati dall'azione erosiva e costruttrice degli agenti esogeni, o gli elementi vegetazionali di rilievo monumentale e paesaggistico.

Il Piano Strutturale considera tali elementi come emergenze naturali, li individua nella cartografia del Quadro Conoscitivo e dello Statuto del territorio (Tav. B.5 n/s) e di quelle delle Indagini geologiche e prescrive la loro tutela integrale.

Il Regolamento Urbanistico deve implementare il censimento fatto dal PS per tali elementi e dettare discipline e provvedimenti atti alla tutela e conservazione.

Articolo 34. Rete idrografica naturale e della bonifica

La rete complessa composta da fiumi, torrenti, fossi e canali che costituisce il sistema delle acque basse e quello delle acque alte, rappresenta invariante strutturale, ai fini dell'equilibrio complessivo del regime idraulico, legato all'organizzazione produttiva del territorio agrario e al ruolo primario di connessione ecoambientale tra le diverse parti del territorio.

Costituiscono particolari elementi d'invarianza:

- tutte le acque pubbliche;
- i fossi e i torrenti e le aree a loro contermini;
- la rete minore dei canali;
- le superfici libere golenali;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le opere idrauliche compresi i manufatti di difesa;
- la vegetazione riparia.

Il Regolamento Urbanistico individua sistematicamente ambiti e modalità della rete idrografica soggetta a invariante.

All'interno di tale rete idrografica tutte le opere relative alla Bonifica della Valdichiana risultano di rilevante valore, sia le opere di ingegneria idraulica come la botte in località Ponte d'oro, opera dell'ing. Alessandro Manetti, sia la maglia dei fossi e canali, con relativi sottoattraversamenti, che caratterizza i terreni già appartenenti ai poderi della Real Fattoria di Bettolle.

TITOLO V SISTEMI TERRITORIALI PAESAGGISTICI E SUBSISTEMI DI PAESAGGIO

Articolo 35. I Sistemi Territoriali

Il territorio di Torrita rientra all'interno del patrimonio "collinare" della Toscana quale invariante strutturale dello statuto del PIT 2007 e situato nell'ambito 19 "Val di Chiana", definiti dalle "Schede dei Paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità". Il territorio come patrimonio strutturale è il risultato di una configurazione paesaggistica naturale, rurale, storica e insediativa che ne rende riconoscibile il valore identitario alle diverse scale.

Il P.S. precisa tale fattore patrimoniale attraverso la suddivisione in Sistemi Territoriali e Subsistemi di paesaggio.

Il Piano Strutturale ai sensi dell'art.53 comma 1 lettera a) della L.R. 1/05, individua i sistemi territoriali, all'interno degli ambiti definiti dal PTC, come porzioni di territorio comunale omogenee per caratteristiche relative: ad aspetti geo-geomorfologici, alle strutture insediative, alle relazioni funzionali ed alle connotazioni paesaggistiche.

Per essi il PS definisce gli obiettivi delineati dal PTC della Provincia di Siena:

- i principi d'uso e la tutela e la riproducibilità delle risorse naturali e antropiche;
- la promozione di interventi di valorizzazione delle qualità presenti e il recupero di quelle deteriorate;
- la riqualificazione del sistema insediativo con specifica considerazione dei valori paesistici;
- le modalità di uno sviluppo sostenibile.

I sistemi territoriali a loro volta sono suddivisi in subsistemi territoriali di paesaggio, individuati mediante parametri che coniugano i caratteri geomorfologici dei luoghi con l'articolazione e l'assetto storico del sistema insediativo e le connotazioni morfologiche prevalenti del paesaggio agrario:

a) il Sistema della dorsale interna

Subsistema delle colline boscate

Subsistema agroforestale delle colline interne di valore ambientale

Subsistema insediativo di Montefollonico

Subsistema collinare delle argille

Subsistema delle pendici collinari

Subsistema delle colline ondulate

b) il Sistema complesso della Valdichiana

Subsistema del fondovalle

Subsistema della pianura

Subsistema insediativo di Torrita

c) il Sistema della piana della bonifica

Subsistema della bonifica

Subsistema dell'antica Foenna - Capannone

Articolo 36. Il Sistema della dorsale interna

Il sistema della Dorsale Interna rappresenta una porzione dell'unità di paesaggio 11 definita dal PTC e costituisce per il territorio di Torrita, l'ambito del sistema collinare interno fra la Valdichiana e la Valdorcina. Tale sistema è definito, a sud e ovest, dai confini comunali, mentre a nord la linea di demarcazione, attraversa il sistema collinare dal Podere Poggio al Gallo, al Podere Segavena. Caratteristica di questa porzione di territorio è quella di appartenere, in gran parte, al bacino dell'Ombrone, a differenza della quasi totalità che appartiene al Bacino dell'Arno. I rilievi appenninici della dorsale fra i monti del Chianti e il Cetona, evidenziano emergenze di tipo calcareo e arenario, contraddistinguendo un paesaggio prevalentemente a maglia larga con ampie superfici a bosco.

Per tale sistema territoriale il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi dati dal PTCP, Art. I13:

- Tutela e mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie e della emergenze del paesaggio agrario (maglia agraria ecc.);
- Tutela e mantenimento e miglioramento della copertura forestale;
- Tutela e mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale di valore paesistico diffuso;
- Permanenza delle connessioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e sistema insediativo;
- Riqualificazione dell'insieme dei valori storici e naturali di carattere eccezionale.

Per tale sistema territoriale, il Piano Strutturale persegue prioritariamente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- la tutela e riqualificazione e valorizzazione dell'insieme dei valori storici e naturali presenti;

- la tutela dell'area di pertinenza del centro storico di Montefollonico e dei Beni storico-architettonici presenti;
- la tutela e il recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici con particolare riguardo a quelli abbandonati od in stato di forte degrado, con conservazione delle colture agricole tradizionali e dei segni puntuali della coltura;
- il recupero della viabilità storica e rurale ad uso di percorsi turistico-escursionistici;
- la permanenza della popolazione attraverso il miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio, dei servizi essenziali, e lo sviluppo delle attività turistiche.

Articolo 37. Subsistema delle colline boscate

Il subsistema di paesaggio delle colline boscate corrisponde al territorio di alta collina in gran parte appartenente al bacino dell'Ombrone, contraddistinto dall'affioramento trasversale della Dorsale sommersa, caratterizzato da una fitta copertura boschiva di grande valore eco-ambientale. Il subsistema collinare si attesta su altezze da 550m. a 450 m. con un andamento discontinuo. Qui il sistema mostra un valore altissimo di permanenza dei caratteri paesistici, confermato dall'uso del suolo del 1954 e rappresenta la parte del territorio torritese che ha mantenuto inalterato l'antico assetto paesaggistico. Tale stato è evidente dal confronto con il catasto Leopoldino che attesta la presenza di un appoderamento rado, dovuto alla difficoltà di colonizzazione dei terreni per la forte acclività e l'esistenza di una rete di viabilità poderale esigua anche per le difficoltà orografiche del luogo.

Tutto il subsistema si attesta sulla strada provinciale l'asse portante dell'assetto territoriale sul quale converge la viabilità poderale e il sistema dei poderi.

Per la geomorfologia si registra una presenza di sabbie arenarie con alternanza di lenti conglomeratiche e consistenti affioramenti di macigno. Tutta l'area si caratterizza per la presenza di vallecole con versanti a pendenza media e forte che in qualche caso raggiunge il 35%, l'uso del suolo predominante è l'ampia superficie coperta da boschi di latifoglie e boschi misti, che interessa fino al 70% dell'area, che racchiude ampi spazi a prato-pascolo e prato stabile o a seminativo semplice.

La tessitura agraria mostra la permanenza di una maglia fitta tipica delle colture tradizionali in adiacenza al sistema poderale e la presenza di aree terrazzate sorrette da muri a secco. In alcune zone la tessitura è a maglia media dovuta a processi di semplificazione colturale che hanno comportato l'eliminazione della vegetazione arborea interna.

L'attività agricola è limitata agli esigui spazi a seminativo e rappresenta un'attività di scarso rilievo aziendale. L'alto valore paesaggistico, dovuto alla forte permanenza dei caratteri tradizionali, documenta la storia del territorio e rappresenta una grande risorsa per le attività turistiche e del tempo libero.

Il sistema insediativo ricalca l'assetto territoriale documentato dal catasto Leopoldino, ancorato su un appoderamento rurale rado e localizzato in adiacenza alla viabilità principale, mentre, i collegamenti poderali interni risultano secondari. Le coloniche, per la quasi totalità risalenti al patrimonio rurale antico, si collocano, in modo puntuale, sui poggi in posizione dominante su altezze da 470 m. a 530 m., con un assetto puntiforme in alcuni casi a formare piccole isole insediative racchiuse nel sistema boscato.

All'interno del subsistema sono presenti i seguenti Beni Storico-architettonici:

la fattoria Villa Le Regge – il Podere Renellino con la Cappella e le relative aree di pertinenza paesistica.

Per tale subsistema di paesaggio, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento:

- la conservazione integrale del bosco;
- l'avviamento all'alto fusto e gestione con diradamenti dei soprassuoli misti di cerro e rovere;
- la salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna;
- la trasformazione dei rimboschimenti di conifere in boschi di specie autoctone.

Il PS persegue i seguenti obiettivi urbanistici:

- la tutela, il mantenimento e la ricostituzione della maglia agraria;
- la tutela e la conservazione dei tracciati storici della viabilità poderale;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli o turistico-ricettivo o abitativo e il

mantenimento delle forme aggregative degli edifici.

Articolo 38. Subsistema agroforestale delle colline interne

Il subsistema di paesaggio agroforestale delle colline interne è composto principalmente dal territorio intercluso dalla dorsale di Rapolano-Cetona e rappresenta una realtà autonoma rispetto al vasto ambito della Valdichiana.

Il subsistema comprende il territorio collinare posto a meridione del comune, prospiciente la Val d'Orcia verso Pienza e a sud è delimitato dal Salarco e dal fosso dei Grilloni.

La morfologia dei luoghi presenta in parte pianali ondulati con versanti a debole pendenza, in parte vallecicole con versanti incisi per la presenza di fenomeni erosivi. Per la varietà degli elementi costituisce un ambito di rilevante valore paesaggistico-ambientale. Il suolo è composto in prevalenza di sabbie miste ad arenarie con alternanza di lenti conglomeratiche.

L'uso del suolo è impegnato con oltre il 40% a seminativo semplice e il 30% a seminativo arborato, discreta la presenza di vigneti e oliveti in parte risalenti alle colture tradizionali, in parte di nuova immissione, consistente la presenza di boschi e prati-pascoli per una attività zootecnica saldamente presente con ovini, bovini.

La tessitura agraria che caratterizza il subsistema è quella tipica della collina impostata su una maglia fitta con un reticolo organico che disegna le diverse situazioni colturali testimonianza delle sistemazioni tradizionali che qui offrono una solida permanenza sia per le colture, sia per la maglia. In alcune zone le modificazioni del riassetto della maglia, sono dovute all'eliminazione della vegetazione arborea e ad una estensivazione del pascolo.

Il sistema insediativo costituito da numerose coloniche, nella quasi totalità risalenti a quelle descritte dal catasto Leopoldino, conferma la storicità di questa parte del territorio comunale con una elevata permanenza dei segni agrari integrati con il patrimonio storico insediativo. I singoli poderi si collocano sui poggi che si alternano sui versanti collinari dando luogo ad un sistema puntuale rado. Sul versante ad est, la struttura insediativa ha trovato la propria localizzazione attorno all'unica strada portante del territorio, direttamente collegata con il centro di Montefollonico, con una disposizione lineare e contigua che ha dato luogo alla formazione di un sistema accentrato di poderi relativi allo spazio rurale circostante: il Podere Collino, L'Amastrone, il Podere Colle di Mezzo, il Podere Colle di Sotto, il Lacerone, così si alternano lungo la viabilità di fondovalle.

I Beni storico-architettonici presenti con le loro aree di pertinenza sono : Podere Frignano, Podere Lupaina, podere e Cappella di Sant'Anna,

Il P. S. persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine agronomico e paesaggistico riferiti al Capo E Art.E7 del PTCP:

- la difesa dall'erosione e dall'eccessivo drenaggio per una migliore capacità delle risorse acquifere;
- il mantenimento di un mosaico ben differenziato frammisto di aree aperte ed aree boscate massimizzando il ruolo di corridoi ecologici dei cespuglieti e delle siepi essenziali per lo sviluppo della fauna.

Il PS persegue i seguenti obiettivi urbanistici:

- il mantenimento della popolazione residente a presidio del territorio;
- il potenziamento dell'offerta agroturistica e turistica ricettiva (turismo rurale) anche accompagnata da strutture di servizio per il tempo libero ad integrazione e sostegno dell'attività rurale;
- la valorizzazione della viabilità poderale quale percorso turistico-escursionistico;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente anche per attività complementari a quella agricola quali quelle turistico-ricettive e del tempo libero.

Articolo 39. Subsistema di Montefollonico

Il subsistema è l'area riferibile al crinale che domina la Valdichiana, che ha costituito, nel passato, la sede favorevole all'insediamento abitativo per le facili condizioni di difesa. L'emergenza è costituita dall'insediamento dell'antico castello fortificato di Montefollonico circondato da boschi. In adiacenza al

centro urbano sulla sommità del poggio si trova l'ex-convento di S.Francesco-S.Sigismondo ed il Tondo, area a piantumazione regolare all'interno di un ampio sistema boschivo di grande valore ambientale.

La morfologia del suolo consiste nella cresta collinare della Dorsale che emerge sulla Valdichiana, con versanti lineari scoscesi e soggetti a erosione, con pianalti ondulati di raccordo al sistema collinare. Il suolo presenta calcarei massicci con sabbie e arenarie.

L'uso del suolo presenta una cospicua presenza di boschi, pari al 30% della superficie, con predominanza dei seminativi semplici ed una presenza di seminativi arborati. L'agricoltura si contraddistingue per le attività forestali e le colture legnose.

La tessitura agraria del paesaggio agricolo presenta la permanenza della maglia fitta, derivata dalle sistemazioni tradizionali, pur con un processo di eliminazione della vegetazione di confine. Resta, in qualche tratto, il promiscuo con le viti maritate secondo l'antica modalità della conduzione mezzadrile.

Il sistema insediativo si accentra sull'emergenza del centro storico di Montefollonico, il cui impianto urbanistico racchiuso dalla cinta fortificata, è rimasto intatto con il perdurare dei rapporti spaziali e percettivi, con il territorio circostante.

Il subsistema costituisce un ambito paesistico di valore storico-architettonico di notevole valore, in quanto testimonianza degli assetti militari dei confini dell'antica Repubblica di Siena.

L'abitato moderno, in particolare dopo la seconda guerra mondiale, si è sviluppato sul versante meridionale saturando in modo ordinato lo spazio disponibile. All'interno del subsistema in località osteria delle Noci, l'intersezione della viabilità provinciale con quella di collegamento per la frazione ha offerto l'occasione per la formazione di un piccolo sistema lineare a carattere residenziale.

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali in parte dettati dal PTC (ai capi E, M e L):

- la conservazione della funzionalità ecologica dei sistemi ambientali interessati;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- la salvaguardia dell'area di pertinenza del centro per assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante;
- la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

Per tale subsistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- la tutela, il mantenimento e il miglioramento della vegetazione e del sistema arboreo, in particolare nel colle di S. Francesco-S.Sigismondo e nell'area del Tondo con sostituzione delle piante adulte;
- la tutela, il mantenimento e il miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi d'ordine urbanistico:

- la tutela e recupero, anche a funzioni agrituristiche ed extra-agricole compatibili, del patrimonio edilizio esistente;
- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- il recupero e riqualificazione della viabilità storica trasversale (asse Trequanda-Montepulciano) ad uso turistico e di fruizione del tempo libero;
- il recupero e la valorizzazione del centro storico e valorizzazione del sistema delle fortificazioni con la fruizione del lato nord;
- potenziare la residenza stabile del centro mediante il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti evitando l'apertura di nuovi fronti edilizi;
- assicurare un equilibrio fra le diverse funzioni: residenziale, commerciale, di servizio, ricettiva, capaci a favorire il popolamento abitativo e la polarità turistica;
- favorire la delocalizzazione di attività artigianali collocate all'interno dell'area urbana riconosciute incompatibili con la funzione residenziale e la immissione di nuove funzioni compatibili;
- la permanenza della rete commerciale esistente per i consumi quotidiani di prima necessità;

- il miglioramento e la fruibilità degli spazi pubblici;
- il recupero e la valorizzazione dell'area del Roccolo e della fonte del "Bigi";
- il R.U. definirà i criteri delle aree da trasformare urbanisticamente privilegiando la ricucitura delle frange dell'edificato esistente garantendo, altresì, la persistenza delle relazioni figurative con il contesto paesaggistico-ambientale adiacente e contrastando l'insediamento diffuso lungo la viabilità lineare.

Articolo 40. Sistema collinare delle argille

Il sistema di paesaggio collinare delle argille, si caratterizza come l'ampio arco collinare aggettante sulla valdichiana, a sud-est del capoluogo, che si distende dal crinale dei 400m. fino al piano. Delimita i versanti del bacino idrico attorno al Riello e al Querceta, fino al fosso dei Grilloni, cioè l'intero bacino di alimentazione del torrente Salarco racchiuso dai limiti amministrativi.

Costituisce un'area agricola interessata dal sistema degli antichi poderi, con forte permanenza della tessitura agraria a maglia fitta contraddistinta da colture tradizionali.

Le caratteristiche geomorfologiche presentano versanti concavi o lineari, poco incisi, con una pendenza media moderata che facilita processi di erosione idrica superficiale. Il suolo è composto da argille plioceniche con limitata presenza di sabbie e sedimenti alluvionali lungo i corsi d'acqua di fondovalle.

Nel sistema sono localizzati alcuni fenomeni di tipo calanchivo che formano emergenze naturali di interesse paesistico, come i calanchi posti sui versanti verso il fosso Riello.

L'uso del suolo individua il seminativo semplice asciutto la coltura prevalente (oltre il 60%.) per la presenza delle argille, anche se sono presenti colture arboree come i vigneti specializzati di impianto recente. Limitata la presenza di boschi mentre ampia è la superficie adibita a prati-pascoli e prati stabili destinati all'allevamento ovino (15%).

La tessitura agraria che caratterizza il paesaggio rurale è variegata, sostanzialmente ricalca l'antica partitura delle colture storiche, con presenza di ampi spazi a seminativo semplice. La maglia fitta è legata alla permanenza del seminativo arborato soprattutto nei terreni adiacenti ai centri poderali secondo le modalità e la maglia idraulica tradizionale. Le trasformazioni sono legate alla eliminazione della vegetazione arborea all'interno dei campi ed ad una estensivazione delle aree a pascolo.

Il sistema insediativo documenta una struttura diversificata basata su due assetti: il primo posto a sud accentrato sulla viabilità proveniente da Montefollonico quasi a formare un sistema lineare, il secondo condizionato da un appoderamento rado in posizione sommitale sui poggi fino a Ciliano. L'area risente delle condizioni geologiche, le argille meno adatte alla conduzione del promiscuo, ma è anche la testimonianza storica della contrapposizione fra stati diversi (la Repubblica fiorentina e la Repubblica senese) che ha condizionato l'insediamento rurale ancorato ai punti arroccati e fortificati che punteggiavano i confini : Oppiano, Palazzo Tori, Ciliano sono i resti di tali difese e toponimi di antiche battaglie.

L'insediamento nei punti più radi si struttura su tipologie edilizie più ampie.

Sono presenti i seguenti Beni Storico-architettonici con le relative aree di pertinenza: Podere Molino, Podere Abbadia, Podere e Chiesa di San Valentino, Podere Oppiano, Palazzo Tori.

Appartiene a questo sistema l'aggregato di Ciliano, antico capisaldo fortificato distrutto nelle guerre con la Repubblica fiorentina.

In tale sistema territoriale il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi generali dettati dal PTCP (Capo M):

- la tutela, il mantenimento e la ricostituzione delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale;
- la salvaguardia della forma e dimensione della maglia dei campi con possibilità di accorpamenti limitati e senza rimodellamenti del suolo;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- la tutela, il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

Per tale sistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- la tutela, il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di manufatti preesistenti e la realizzazione di una rete di drenaggio superficiale per migliorare la conducibilità idrica;
- la tutela, il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- il mantenimento degli assetti agrari e delle colture tradizionali;
- la tutela, la ricostituzione e lo sviluppo di connessioni ecologiche tra gli ecosistemi attraverso azioni che favoriscano il permanere di formazioni vegetazionali lineari e boschetti; in particolare assume estrema importanza la conservazione di tutta la formazione ripariale lungo gli affluenti del Salarco.

Per tale porzione del subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica e il mantenimento delle sistemazioni agrarie ed ambientali circostanti anche a funzioni extra-agricole;
- la tutela, la salvaguardia e il recupero della viabilità storica e campestre;
- Il R.U. definirà regole tipo-morfologiche al fine di conservare, recuperare e ricontestualizzare i caratteri architettonici degli edifici, di riqualificare le recinzioni e l'uso della vegetazione ornamentale con l'impiego di essenze locali.

Articolo 41. Subsistema delle pendici collinari

Il subsistema di paesaggio delle pendici collinari comprende l'ambito di transizione fra il contesto collinare e la pianura. Il territorio è caratterizzato da un sistema agricolo produttivo in efficienza, da un cospicuo sistema di poderi di antica formazione e da una forte presenza dell'insediamento urbanizzato, con alcuni episodi di zone produttive a carattere industriale che inducono elementi di degrado. Il paesaggio agrario mostra una forte permanenza delle sistemazioni tradizionali, caratterizzate dalla presenza di una tessitura a maglia fitta, alla quale si affianca quella a maglia media.

Il contesto geomorfologico presenta un ambiente caratterizzato da versanti a leggera pendenza di raccordo con il fondovalle. Presenza di argille nel suolo con fenomeni di erosione.

L'uso del suolo presenta una dominanza del seminativo semplice, il 62% dell'estensione, con una forte presenza di tessuto urbano e insediativo sparso (oltre il 10%), le colture arborate sono poco significative.

La tessitura agraria mostra una maglia fitta tipica del territorio della collina con ampie zone di permanenza della maglia e delle colture tradizionali, verso il piano la semplificazione colturale accompagnata all'eliminazione della vegetazione aborea produce un riassetto della maglia.

Il sistema insediativo comprende il patrimonio sparso posto sui poggi verso l'abitato che offre all'espansione urbana l'opportunità di recenti ispessimenti a carattere residenziale alla quale si associano episodi produttivi di forte impatto sul contesto circostante.

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali in parte dettati dal PTCP (Capo M):

- la tutela e il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale;
- per le zone a maglia fitta la salvaguardia della forma e dimensione della trama dei campi, con possibilità di accorpamenti limitati e senza rimodellamenti del suolo;
- salvaguardia delle piantate residue ad eccezione di quelle poste all'interno dei campi;
- per le zone a maglia media il mantenimento della situazione attuale evitando ulteriori accorpamenti o rimodellamenti di suolo;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- la tutela, il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti o ciglionamenti, delle alberature e delle formazioni vegetazionali lineari, della rete dei percorsi storici del patrimonio edilizio;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

Per tale subsistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- la tutela, il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di

- manufatti preesistenti (ad esempio muretti a secco o ciglioni) e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale attraverso azioni finalizzate all'aumento della complessità strutturale dei soprassuoli (in particolare per quanto concerne i boschi di cerro e roverella), alla rinaturalizzazione dei rimboschimenti adulti di conifere (impianti di pino nero), alla conservazione della biodiversità residua arborea ed arbustiva. Tutela specifica sarà rivolta ai soprassuoli cedui di cerro sottoposti ad utilizzazione e per i soprassuoli governati a ceduo composto di roverella;
 - il mantenimento degli assetti agrari e delle colture agricole tradizionali;
 - lo sviluppo di connessioni e reti ecologiche tra gli ecosistemi attraverso azioni che favoriscano il permanere di formazioni lineari e boschetti;
 - ripristino delle aree abbandonate, in particolare modo attraverso azioni di recupero degli incolti collinari e montani con interventi di decespugliamento e il recupero del tipo di sistemazione agraria preesistente. Tali aree sono vocate alla frutticoltura, ai piccoli frutti, e alle colture agrarie biologiche di pregio.

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse insediative;
- tutela e recupero anche a funzioni agrituristiche ed extra-agricole compatibili degli insediamenti esistenti con la conservazione delle colture agricole e delle tessiture agrarie tradizionali quali opere di miglioramento ambientale;
- la salvaguardia e il recupero della viabilità campestre;
- riqualificazione delle aree urbanizzate con la definizione dei margini del sistema urbanizzato e delle aree periurbane;
- riqualificazione del sistema della viabilità.

Articolo 42. Subsistema delle colline ondulate

Il sub-sistema di paesaggio delle colline ondulate individua tutto il territorio delle pendici collinari prospicienti la piana, caratterizzato da antichi depositi del mare pliocenico, dove la coltura promiscua tradizionale ha trovato uno spazio favorevole. Il fitto reticolo delle colture promiscue, paesaggio della tradizione del territorio senese, è ancora presente con interi brani privi di alterazioni e la conservazione delle siepi vive e della vegetazione dei fossi. Significativa, a livello paesaggistico, la permanenza dei boschetti di fattoria, a punteggiare gli insediamenti poderali sui crinali. Sono presenti episodi di particolare pregio architettonico ambientale. Il paesaggio agrario mostra una tendenza alla semplificazione colturale con l'eliminazione della vegetazione arborea ed con il parziale riassetto della maglia.

La geomorfologia attesta una prevalenza di sabbie e ghiaie con presenza di ampi depositi alluvionali recenti, lungo i corsi d'acqua che incidono le strette vallecole, secondo l'asse sud-ovest/nord-est, i versanti sono scarsamente incisi con pendenze deboli in dolce raccordo con il fondovalle.

Per l'uso del suolo si ha:

netta predominanza dei seminativi semplici (quasi il 70%) con presenza di colture arboree quali vigneti ed oliveti (al 20%) propri di un appoderamento fitto, presenza di boschi di latifoglie e boschetti di fattoria tipici del paesaggio tradizionale.

La tessitura agraria del subsistema è a maglia fitta con episodi di coltura tradizionale promiscua con permanenza della maglia originaria. Il territorio è caratterizzato da alcune sistemazioni agrarie a terrazzamenti con muri a secco ancora in buone condizioni. Lungo i fondovalle si assiste ad un parziale riassetto della maglia principalmente dovuto all'eliminazione della vegetazione interna.

sistema insediativo

L'assetto dell'insediamento si presenta omogeneo e ripercorre l'originaria organizzazione poderale scandita dalla localizzazione dei poderi lungo la viabilità di crinale e che aveva nella fattoria di Petriolo il centro produttivo agrario. L'insediamento presenta una quasi totale rispondenza con quello documentato dal catasto Leopoldino ed è caratterizzato dalla presenza di un patrimonio edilizio di alto valore storico architettonico.

Nel subsistema sono presenti 3 Beni storico-architettonici:

la Fattoria di Petriolo – la Fattoria di Varcelle – la Madonna dell'Olivo , con le relative aree di pertinenza.

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali in parte dettati dal PTCP (Capo M):

- la tutela e il mantenimento della maglia agraria e delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale;
- per le zone a maglia fitta la salvaguardia della forma e dimensione della trama dei campi, con possibilità di accorpamenti limitati e senza rimodellamenti del suolo;
- la salvaguardia delle piantate residue ad eccezione di quelle residue poste all'interno dei campi;
- per le zone a maglia media il mantenimento della situazione attuale evitando ulteriori accorpamenti o rimodellamenti di suolo;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

Per tale subsistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- la tutela, il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di manufatti preesistenti (ad esempio muretti a secco o ciglioni) e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- la tutela, il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale attraverso azioni finalizzate all'aumento della complessità strutturale dei soprassuoli (in particolare per quanto concerne i boschi di roverella), alla rinaturalizzazione dei rimboschimenti adulti di conifere, alla conservazione della biodiversità residua arborea ed arbustiva;
- lo sviluppo di connessioni e reti ecologiche tra gli ecosistemi attraverso azioni che favoriscano il permanere di formazioni vegetazionali lineari e di boschetti.

Per tale subsistema territoriale, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi d'ordine urbanistico:

- tutela, recupero e valorizzazione del sistema poderale;
- tutela e recupero anche a funzioni agrituristiche ed extra-agricole compatibili degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole e delle tessiture agrarie tradizionali;
- tutela, recupero e salvaguardia della viabilità storica e poderale ad uso escursionistico, garantendo la percorribilità delle strade vicinali e poderali;

- la definizione di regole tipo-morfologiche per il mantenimento dei caratteri architettonici degli edifici esistenti e per gli annessi ed abitazioni rurali di nuova costruzione, dove ammessi, per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli edifici;
- riqualificazione dell'edilizia sparsa in aree influenzate da caratteri periurbani dell'edificato.

Articolo 43. Il sistema complesso della Valdichiana

Tale sistema comprende gran parte del territorio comunale individuando un ambito unitario trasversale della Valdichiana, dalle pendici collinari fino alla piana alluvionale. I confini sono: a sud la linea di separazione fra le unità di paesaggio n. 11 e 12 dettate dal PTC, a nord i limiti amministrativi lungo il torrente Doccia, a est il canale Fuga, a sud-est i confini con Montepulciano. La caratteristica fisica è, quindi, complessa per la presenza di situazioni morfologiche diverse, dalle balze delle colline sabbiose scoscese verso il piano, ad un territorio vallivo contraddistinto da pendenze bassissime, tali da favorire, in molti casi, il ristagno delle acque. La tessitura del paesaggio agrario è variegata: da quella tradizionale, a maglia fitta, con prevalenza dell'olivo e del promiscuo, ai seminativi di fondovalle, ai seminativi a maglia larga di pianura con permanenza del tessuto agrario della bonifica, ai seminativi con ampie zone ad arborato a vite.

Il sistema rappresenta una duplice visione della realtà torritese: l'area di grande valore ambientale delle pendici collinari e la vasta pianura alluvionale, dove l'espansione dell'urbanizzazione ha dilatato l'insediamento originario, con un processo che ha visto la rete della viabilità assumere il ruolo di riferimento della struttura insediativa. Su questa, lo sviluppo edilizio recente si è localizzato generando un sistema diffuso che ricalca la maglia delle strade poderali. Il corridoio infrastrutturale della ferrovia opera una netta divisione del sistema in contesti diversificati, a sud il sistema urbano, a prevalenza residenziale, a nord il sistema rivolto ad attività produttive, di tipo industriale, lungo la viabilità territoriale.

Per tale sistema, il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi di ordine agronomico indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento (Art. II4):

- la tutela e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- la tutela e la ricostituzione del tessuto agrario della piana e delle sistemazioni agrarie della collina anche con la riduzione della monocultura tramite l'introduzione della diversificazione colturale;
- il mantenimento delle formazioni vegetali non colturali con particolare attenzione per gli alberi isolati, i filari arborati e arbustivi, i boschetti e le formazioni di ripa;
- il recupero delle aree degradate a causa dell'espansione urbana diffusa.
-

Per tale sistema territoriale, il Piano Strutturale persegue prioritariamente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- la tutela e recupero, anche a funzioni extra-agricole compatibili con le tipologie edilizie del patrimonio architettonico di valore con particolare riguardo per quelli abbandonati con conservazione delle colture agricole e delle emergenze del paesaggio agrario;
- la tutela e il recupero della viabilità storica e di quella rurale ad uso turistico - escursionistico;
- il miglioramento della rete infrastrutturale e mitigazione dell'impatto ambientale;
- il miglioramento qualitativo e potenziamento degli insediamenti esistenti con valorizzazione delle diverse specificità produttive;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni agli insediamenti esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate.

Articolo 44. Subsistema del fondovalle

Il subsistema di paesaggio del fondovalle individua l'area pianeggiante ai piedi delle pendici collinari, lungo i corsi d'acqua che discendono dai rilievi. Si tratta del territorio delle alluvioni antiche che hanno favorito la messa a coltura dei campi e l'insediamento abitativo. Rappresenta anche parte dell'ambito del corridoio infrastrutturale principale, interessato dalla viabilità di scorrimento e dalla ferrovia. Il paesaggio agrario denota l'esistenza di una tessitura diversificata, conseguenza di una semplificazione colturale che ha portato all'eliminazione della vegetazione arborea interna, con il conseguente riassetto della maglia dei campi. Il taglio operato con l'apertura del canale Accornio ha separato l'area dal territorio contiguo.

La geomorfologia evidenzia un ambito lievemente pianeggiante formato da alluvioni terrazzate con presenza di limi argillosi.

L'uso del suolo risente delle condizioni determinate dai numerosi frazionamenti con ampie zone di seminativi semplici, specie verso il Doccia, e la presenza di un fitto reticolo di vigneti ed oliveti.

La tessitura agraria mostra due precise realtà: la maglia larga di bonifica con permanenza della rete idraulica, ma con l'eliminazione della vegetazione arborea, nei territori adiacenti ai fossi, la tessitura a maglia fitta di pianura con la permanenza dei caratteri tradizionali nelle aree di fondovalle, a ridosso del sistema insediativo.

Il sistema insediativo attuale si è formato attorno ai singoli poderi del territorio agricolo dove le recenti localizzazioni residenziali hanno delineato alcuni micronuclei disposti linearmente lungo la viabilità. La struttura insediativa si presenta, quindi, con formazioni lineari di frangia. La presenza della viabilità della Lauretana, asse territoriale, ha favorito la localizzazione di episodi industriali che recentemente si sono consolidati con processi di ristrutturazione funzionale creando, comunque una situazione di disorganicità rispetto ai caratteri ambientali delle pendici collinari sovrastanti.

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali dettati dal PTCP (Capo M):

- la tutela e il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale;
- per le zone a maglia fitta la salvaguardia della forma e dimensione della trama dei campi, con possibilità di accorpamenti limitati e senza rimodellamenti del suolo;
- per le zone a maglia media il mantenimento della situazione attuale evitando ulteriori accorpamenti o rimodellamenti di suolo;
- salvaguardia della vegetazione residua e delle piantate;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- la salvaguardia e il recupero della viabilità campestre;
- la tutela, il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti e ciglionamenti, delle alberature, delle formazioni vegetazionali lineari, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

Per tale subsistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- la tutela, il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie di scolo delle acque e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale;
- la tutela, il mantenimento e il ripristino della viabilità vicinale anche per uso turistico e di fruizione nel tempo libero, attraverso azioni di ripristino anche con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- la tutela dei corridoi e delle reti ecologiche rappresentate dai corsi d'acqua e della relativa vegetazione ripariale;
- adozione di pratiche agricole tali da ridurre il rischio inquinamento dei corsi d'acqua superficiali e degli acquiferi sotterranei.

Per tale subsistema territoriale, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi d'ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo criteri di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- tutela e recupero anche a funzioni agrituristiche ed extra-agricole compatibili degli insediamenti storici;
- mitigazione dell'impatto ambientale nelle aree adiacenti gli insediamenti a carattere industriale per una contestualizzazione dell'insieme;
- riqualificazione della rete della viabilità e messa in sicurezza delle percorrenze pedonali.

Articolo 45. Subsistema della pianura

Il subsistema di paesaggio della pianura individua l'ampio territorio pianeggiante, dal canale Acornio fino al Doccia, costituito da alluvioni terrazzate più basse dei sedimenti fluvio lacustri, e da superfici subpianeggianti di origine colluviale. La tessitura dei campi è derivata dalla rete idraulica di scolo delle acque, orientata verso il canale Fuga di Torrita, che qui rappresenta il principale adduttore delle acque basse del territorio. Il seminativo a mosaico, che contraddistingue la piana, presenta una tessitura agraria generalmente a maglia fitta con semplificazione colturale ed eliminazione di gran parte della vegetazione, ma con la permanenza della maglia agraria originaria. I campi sul versante del fiume Doccia, e quelli attestati lungo l'antico alveo del Foenna, sono caratterizzati da una maglia larga conseguenza della semplificazione colturale e del riassetto della maglia.

La geomorfologia illustra un ambito di piano con suoli costituiti da alluvioni terrazzate e alluvioni recenti propri di sedimenti fluvio-lacustri, poco ghiaiosi e argillo-limosi in profondità. Le superfici subpianeggianti presentano un reticolo idrografico a maglia tendenzialmente fitta.

Per l'uso del suolo, il seminativo semplice rappresenta l'uso prevalente, quasi l'80%, con una buona presenza di seminativo arborato ed episodi significativi di preesistenze riferite alle antiche colture

tradizionali proprie della conduzione mezzadrile, oggi conferiti in piccoli appezzamenti a conduzione familiare. Nella piana è così possibile trovare filari residuali di vite maritata all'acero ed alcuni filari di gelsi a suddivisione della maglia dei campi.

Per la tessitura, il paesaggio agrario presenta una organizzazione con forti risposdenze alla tessitura presente al 1954, ampie zone rurali sono contraddistinte da una maglia media e larga all'interno della quale i processi di trasformazione hanno determinato l'eliminazione della vegetazione arborea interna, ma il mantenimento della maglia idraulica di regimazione delle acque. Le aree interne, in adiacenza all'asse dell'urbanizzazione, del sistema agricolo si contraddistinguono per la permanenza della maglia fitta in particolare per la conservazione della rete scolante: scoline, capofossi, ecc. mentre il sistema vegetazionale ha subito una forte semplificazione. Il fitto reticolo dei fossi presenta in questa parte di territorio un orientamento diversificato rispetto al naturale allineamento dello sgrondo delle acque indirizzato al sistema delle acque basse confluenti nella rete della bonifica.

Il sistema insediativo è costituito da numerosi complessi rurali che sono localizzati linearmente lungo la viabilità podereale che seziona trasversalmente la piana con un andamento parallelo. Le coloniche in parte alterate per gli ampliamenti e le aggiunzioni operate nel corso dell'ultimo secolo, ricalcano l'organizzazione presente nel catasto Leopoldino, Le trasformazioni dei poderi riadattati a conduzioni agricole minori e familiari hanno riconvertito gli edifici alle nuove necessità produttive alterando in molti casi i complessi edilizi con numerosi e consistenti annessi di scarso valore tipologico. In particolare l'ambito ad ovest verso il Doccia a funzione esclusivamente agricola, presenta un elevato valore storico ambientale.

Nel subsistema è presente un solo Bene storico-architettonico: la Madonna della Concezione piccola Cappella a pianta ottagonale annessa alla casa padronale.

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali in parte dettati dal PTC (Capo M):

- la tutela e il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale;
- per le zone a maglia fitta la salvaguardia della forma e dimensione della trama dei campi, con possibilità di accorpamenti limitati ad esclusione di rimodellamenti del suolo;
- per le zone a maglia larga il mantenimento della situazione attuale, per le nuove trasformazioni del sistema agrario si devono prevedere la reintroduzione di solcature tra i campi e l'incremento, dove possibile, di elementi di rinaturazione;
- la tutela e la salvaguardia della vegetazione residua e delle piantate;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, delle alberature e delle formazioni vegetazionali lineari, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

Per tale subsistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- la tutela, il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie di scolo delle acque e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale;
- la tutela dei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e della relativa vegetazione ripariale;
- adozione di pratiche agricole tali da ridurre il rischio inquinamento dei corsi d'acqua superficiali.

Per tale subsistema territoriale, il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi d'ordine urbanistico:

- la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- il recupero anche a funzioni agrituristiche ed extra-agricole compatibili degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- la mitigazione dell'impatto ambientale nelle aree adiacenti gli insediamenti a carattere industriale per una contestualizzazione dell'insieme;
- riorganizzazione della rete infrastrutturale di raccordo con la grande viabilità.

Articolo 46. Subsistema di Torrita

Il subsistema di paesaggio insediativo di Torrita perimetra l'ampio territorio urbanizzato attorno al centro storico, a partire dal dopoguerra, che copre il 7% dell'intera superficie comunale. L'insediamento urbano si contraddistingue per la presenza di due ambiti funzionali diversificati: il centro storico ed urbano

a prevalenza residenziale; il secondo, in massima parte produttivo, in adiacenza alla viabilità principale. Il sistema infrastrutturale ha rappresentato, infatti, l'elemento portante dello sviluppo urbanistico con una successione, in genere, di episodi edilizi disposti sulla rete delle percorrenze, sia viarie che poderali.

Pur in presenza di una notevole impermeabilizzazione di suolo, il sistema urbano si contraddistingue per contenere, al suo interno, brani di territorio aperto o aree in abbandono che consentono interconnessioni continue con il sistema agricolo, le aree aperte interne rappresentano una opportunità nella riqualificazione del tessuto urbano.

La geomorfologia dei luoghi risente della complessità dell'ambito che si adagia dalle sabbie e arenarie del crinale, alle alluvioni della parte pianeggiante.

La tessitura ancora presente all'interno del subsistema ai margini dell'abitato, denota alcuni brani a maglia fitta con seminativi arborati di rilievo paesaggistico. In qualche caso i frazionamenti comprendono relitti della tradizione culturale. Di grande rilievo paesistico la maglia agraria presente nelle aree di pertinenza del centro storico per il perdurare delle relazioni spaziali e percettive dell'insieme.

L'insediamento è imperniato sul centro storico, l'antico castrum fortificato ancora chiuso dalla cinta muraria intattata nella quale si aprono gli unici accessi al paese. Attorno l'abitato moderno ha saldato al crinale l'area fino alla ferrovia inglobando località come Refenero, Caselle -Gore, il Pino, Civettaio, ecc. che costituiscono veri e propri quartieri urbani.

Per tale subsistema territoriale, il P. S. persegue specialmente i seguenti obiettivi d'ordine urbanistico:

- l'incremento della qualità ambientale paesaggistica e funzionale;
- assicurare il mantenimento delle relazioni consolidate tra insediamento e contesto agricolo rurale circostante;
- recupero, riqualificazione e completamento dell'abitato anche con la ricucitura delle espansioni esistenti del tessuto urbano;
- conseguire un equilibrato rapporto delle funzioni residenziali e terziarie e di servizio fra centro storico ed area urbana e valorizzazione della rete commerciale interna al centro storico;
- il mantenimento e il potenziamento della dotazione dei servizi e di attrezzature;
- la ricollocazione delle attività riconosciute incompatibili con l'immissione di nuove funzioni compatibili;
- il recupero delle aree industriali dismesse in adiacenza al centro storico con funzioni residenziali, di servizio, turistico-ricettive, commerciali e ricreative per attività del tempo libero e per spazi pubblici;
- il superamento della monofunzionalità nel tessuto insediativo per una città multifunzionale;
- il riordino della mobilità con una corretta connessione con le strade di scorrimento e con il completamento della rete locale di quartiere e potenziamento di spazi di parcheggio per la sosta in adiacenza all'asse via Mazzini;
- la messa in sicurezza dei percorsi pedonali e accessibilità pedonale del centro storico dall'abitato;
- la riqualificazione del sistema produttivo e potenziamento con nuove localizzazioni e riordino del fronte interno sulla viabilità centrale;
- l'abbattimento dei fattori di inquinamento.

Articolo 47. Il sistema territoriale della piana della bonifica

Il sistema comprende l'ampia pianura esito delle lunghe opere di bonifica per colmata, che si estende fino al canale Maestro della Chiana. Caratteristica dell'area è la presenza di una fitta rete idraulica sovrapposta fra canali e fossi, e delle tracce degli antichi alvei dei fiumi che qui trovavano sbocco alle loro acque. La bonifica in gran parte ha proceduto a deviare, incanalare, intubare i corsi d'acqua, dettando nuove direzioni ed immissioni. La rete idrografica, composta da opere di rilievo, è complessa, formata da fossi, canali, scolmatori e allacciamenti, che generano un doppio sistema, quello delle acque basse e quello delle acque alte che qui si intersecano grazie a sottopassi, di costruzione ottocentesca, ancora in azione nella regimazione delle acque, come la botte opera del Manetti in località Ponte d'oro.

Il sistema insediativo è interamente riferito ai poderi appartenenti alla Fattoria di Bettolle dell'Ordine dei Cavalieri di Santo Stefano, con un patrimonio edilizio tipico delle coloniche della bonifica.

Per tale sistema territoriale il P.S. persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine agronomico, in parte indicati dal P.T.C. (capo M e capo I):

- la tutela, il mantenimento e la ricostituzione della rete idraulica di bonifica e dei manufatti e opere collegate;
- la tutela, il mantenimento e la ricostituzione della tessitura agraria;

- la tutela ed il mantenimento della vegetazione ancora presente e la sua ricostituzione;
- la riduzione delle estensioni monoculturali;
- il recupero del patrimonio delle case rurali, in particolare quelle della Fattoria granducale di Bettole tramite un progetto strategico in collaborazione con gli enti interessati.

Il PS persegue i seguenti obiettivi urbanistici:

- la tutela e valorizzazione della viabilità podereale anche finalizzata alla fruizione delle opere idrauliche;
- la salvaguardia del sistema produttivo agricolo;
- il recupero del sistema insediativo e la tutela delle aree di pertinenza;
- la tutela e la valorizzazione del sistema della bonifica a funzioni turistico-ricreative.
- il recupero del patrimonio delle case rurali, in particolare quelle della Fattoria granducale di Bettole tramite un progetto strategico in collaborazione con gli enti interessati.

Articolo 48. Subsistema della bonifica

Il subsistema di paesaggio della Bonifica individua l'ampia distesa della pianura agricola posta a nord del territorio comunale fino al confine amministrativo posto lungo il canale maestro della Chiana. Questa parte di territorio risulta separata dal tracciato autostradale e costituisce un ambito racchiuso dagli assi infrastrutturali e dai canali della rete della bonifica a vocazione esclusivamente agricola dove le aziende operano colture industriali. Siamo al centro dell'area della bonifica mediceo-lorenese testimoniata dalla rete dei canali di regimazione delle acque che qui trovano l'intersezione fra il sistema delle acque alte e quello delle acque basse. Le opere idrauliche presentano anche un manufatto di particolare rilievo come la botte del Manetti in località Ponte d'oro, con la quale l'Emissario delle Chianacce sottopassa il Canale Allacciante di sinistra. L'asse infrastrutturale ha prodotto una forte cesura nell'originario sistema insediativo ed organizzativo, dividendo in particolare l'antico nucleo Chiesa di S.Macario – Podere Chiesina sull'asse di via del Porto, ma nello stesso tempo ha reso possibile mantenere inalterati i rapporti spaziali e paesaggistici della maglia della bonifica.

La geomorfologia è data da una piana alluvionale omogenea ottenuta, nel corso dei secoli, dalla bonifica per colmata con suoli prevalentemente limosi ben drenati dalla razionale rete di fossi e canali.

L'uso del suolo segue la vocazionalità dell'area per la totalità agricola, con una presenza di seminativi semplici che qui arriva all'88% delle colture a carattere irriguo con presenza di pomodoro, tabacco e barbabietole da zucchero riferibili a conduzione di prodotti finalizzati all'industria. Appare significativa la presenza di bacini d'acqua di ampiezza consistente per l'uso irriguo. Proprio il tema delle acque conferisce un elevato valore paesaggistico a questo subsistema dove qui è rappresentato con un'estensione pari ad oltre il 30% di quella complessiva a livello comunale.

La tessitura agraria è quella tipica della bonifica a maglia larga caratterizzata dalla semplificazione colturale che ha causato l'eliminazione della vegetazione arborea dei filari delle piantate e l'introduzione della monocoltura che ha comportato, in alcuni casi, l'accorpamento dei campi nel senso della lunghezza. La maglia della bonifica resta comunque inalterata nell'andamento delle scoline, nel mantenimento delle sistemazioni a prese e dei capofossi originari, dando luogo ad una identità paesaggistica di rilevante valore meritevole di interventi di tutela e valorizzazione.

Il sistema insediativo presenta la particolarità di una disposizione razionale lineare lungo la viabilità rettilinea delle strade poderali, tipica dei poderi ricavati dalla bonifica, è la premessa a tutto il successivo sistema lineare della Fila. La tipologia edilizia è riferita al modello tipico della colonica regolare a pianta quadrata e tetto a padiglione sormontato dalla torretta della colombaia. Ogni episodio presenta poi particolari specifici con alcune trasformazioni operate nel XX secolo. Gli edifici si caratterizzano per una volumetria consistente che nell'antico ospitava più nuclei familiari che conferisce ai singoli episodi una importanza quasi monumentale associata ad una articolata presenza di annessi sul retro dell'edificio principale.

Di particolare valore i complessi rurali del P. Pannellina, P. Butarone, P. Foennella, P. le Selciaie, di cui alle schede del patrimonio edilizio rurale che rappresentano invarianti strutturali (art.27). Le Selciaie, complesso intatto rispetto al progetto originario, costituisce uno degli esempi più rilevanti del sistema delle coloniche leopoldine. Le case coloniche dei poderi devono essere oggetto di interventi di restauro e di risanamento conservativo al fine della tutela dell'impianto tipologico architettonico con il mantenimento delle decorazioni e dei materiali impiegati. La conservazione deve interessare anche le sistemazioni esterne con la conservazione dei manufatti di arredo e delle strade di accesso.

All'interno del subsistema troviamo come Bene storico-architettonico il complesso Chiesina con la relativa area di pertinenza. Sempre nell'area si trova una porzione dell'area di pertinenza dell'aggregato Il Rotone,

il cui complesso relativo al mulino è ubicato nel comune di Sinalunga ma gli annessi con relativa cappella risultano nel territorio di Torrita.

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali dettati dal PTC (Capo M):

- la tutela, il mantenimento e la ricostituzione delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale;
- la tutela e il mantenimento delle arginature longitudinali e trasversali dei canali pensili delle acque alte;
- la tutela e il mantenimento e la ricostituzione della tessitura agraria tradizionale data dall'orientamento monodirezionale dei campi;
- salvaguardia della vegetazione residua e delle piantate tradizionali;
- la tutela e la valorizzazione delle opere idrauliche di antica formazione;
- la salvaguardia e il recupero della viabilità campestre anche per uso turistico;
- il restauro e la manutenzione del patrimonio edilizio rurale della Fattoria granducale di Bettole (in particolare: i poderi Rotone, Pannellina, Butarone, Foennella, Chiesina, Le Salciaie) con la salvaguardia delle aree di pertinenza ed il recupero del restante patrimonio edilizio esistente;
- interventi di rinaturazione delle aree con la messa a dimora di siepi ed alberate di confine tipiche della tradizione.

Per tale subsistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie di scolo delle acque e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale;
- la tutela dei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e della relativa vegetazione ripariale e dalle tessiture agrarie;
- adozione di pratiche agricole tali da ridurre il rischio inquinamento dei corsi d'acqua superficiali e degli acquiferi sotterranei.

Per tale subsistema territoriale, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi d'ordine urbanistico:

- previsione di un progetto strategico per la realizzazione di un Parco della Bonifica con la valorizzazione delle opere idrauliche storiche legato alle iniziative interprovinciali;
- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione e comunque di valore storico-architettonico secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;
- tutela e recupero anche a funzioni agrituristiche e turistiche del tempo libero, educative e documentative degli insediamenti rurali abbandonati e in forte degrado appartenuti alla Fattoria Granducale purché compatibili con la tipologia delle coloniche leopoldine;
- mitigazione dell'impatto ambientale nelle aree adiacenti gli insediamenti a carattere industriale

per una contestualizzazione dell'insieme;

- valorizzazione dell'antico asse rettilineo di via del Porto.

Articolo 49 Il subsistema della piana dell'antica Foenna – Capannone

Il subsistema di paesaggio individua la piana che dal territorio, posto attorno al canale Fuga, scende verso nord-est fino all'asse autostradale, mentre a nord e a sud è delimitato dai confini comunali. L'ambito presenta una sistemazione agraria complessa determinata da processi diversificati sia di formazione che di successive trasformazioni. Qui fino ai primi decenni del XX secolo scorreva il torrente Foenna racchiuso nelle antiche canalizzazioni di convogliamento delle acque che insieme a quelle del Salarco confluivano nella Chiana, poi deviata a nord negli anni venti. La formazione del territorio deriva da processi di bonifica, in parte uguale a quella Leopoldina di colmata che caratterizza la maglia agraria dei terreni orientati verso l'antico alveo del fiume Foenna le cui acque torbide avevano favorito l'opera di riempimento di colmata, in parte ottenuto a seguito di interventi di bonifica per canalizzazione e

allontanamento delle acque eccedenti prevalentemente provenienti dal fosso Acorno vedi il P. Colmata, Il Colmatino, rimasti estranei al patrimonio della Fattoria di Bettole dell'Ordine dei Cavalieri di S.Stefano.

La realizzazione dell'autostrada A1 ha comportato la separazione fisica della contiguità dell'intero sistema che in parte ha risentito dell'influenza del mondo urbano e delle variegata funzioni dislocate lungo l'asse della vecchia strada 327 . In conseguenza di tali fenomeni la funzione residenziale riutilizza il sistema insediativo attorno a Preselle e lungo la via del Porto mentre al Capannone vengono localizzati capannoni per attività industriali proprio in adiacenza all'area della Chiesa di S. Macario.

La geomorfologia trova qui terreni di pianura alluvionale e di piana bonificata per colmata. La superficie è interamente pianeggiante con altezze costanti attorno ai 250 m., il suolo è prevalentemente limoso a grana fine, moderatamente ben drenati, grazie al fitto reticolo idrografico che qui trova nel canale Fuga di Torrita lo scolmatore per le acque delle parti depresse e la salvaguardia dei ristagni. Anche qui i canali e le fosse, unite ai bacini d'acqua di notevole estensione caratterizzano il panorama e gli elementi ambientali.

L'uso del suolo è nella quasi totalità interessato da seminativi semplici sia con cereali irrigui che colture in asciutta (frumento, orzo). La diversa origine produce una ripartizione sistematoria dei campi maggiore ed una direzione, obbligata dalla giacitura, per lo sgrondo delle acque.

La tessitura agraria è a maglia larga di pianura in parte riferita come deflusso a quella Leopoldina corrispondente all'area agricola facente parte della Reale fattoria di Bettole dell'Ordine dei Cavalieri di Santo Stefano, in parte alle colmate periferiche dove la maglia larga presenta una regolarità diversa. La permanenza della maglia regolare è assicurata dalla rete dei fossi e delle scoline di drenaggio, mentre la semplificazione colturale ha determinato l'eliminazione della vegetazione arborea interna delle piantate. All'interno, in prevalenza in adiacenza ai nuclei insediativi rurali è presente un reticolo diverso a maglia fitta e irregolare di pianura per la presenza di situazioni frazionate e terreni con argille.

Il sistema insediativo si dispone con regolarità lungo le strade interne addossato all'antica via del Porto che rappresenta l'asse prospettico di tutto il subsistema e su via di Preselle.

Il patrimonio edilizio è variegato in parte costituito da coloniche tradizionali a capanna con l'aia antistante, in parte riferibili al modello delle coloniche della bonifica testimoniato dalla forma a padiglione e dallo stemma di appartenenza alla fattoria dell'Ordine dei Cavalieri di S.Stefano. Le forti influenze con il sistema urbano, sia della Torrita industriale sia del nucleo produttivo localizzato a Foenna, hanno prodotto pesanti modificazioni nella funzionalità del sistema insediativo in gran parte utilizzato a residenza sino allo stravolgimento di alcuni poderi tipici che, per aggiunzioni funzionali sia agricole che non, hanno perso in gran parte i connotati tipici originari. E' il caso del podere Sodalargo dove i manufatti di nuova realizzazione hanno generato una situazione di disordine urbanistico e di degrado consistente. Il diverso uso agricolo genera pesanti modificazioni nella tessitura, con porzioni di generale riassetto e frazionamenti minuti.

Nei decenni dello sviluppo produttivo l'industria si è localizzata anche in questo contesto esclusivamente agricolo, introducendo nuove funzioni ed ulteriori elementi di degrado. Oggi questo territorio risulta interessato da molteplici investimenti fra i quali il passaggio del nuovo tracciato della S.P. 327. Di rilievo il complesso del Molinaccio, con parziali manomissioni, ma con ancora presente lo stemma originario con la croce dei Cavalieri di Santo Stefano.

Per tale subsistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali dettati dal PTC (Capo M):

- la tutela, il mantenimento e la ricostituzione delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale;
- la tutela e il mantenimento e la ricostituzione della tessitura agraria tradizionale;
- salvaguardia della vegetazione residua e delle piantate tradizionali;
- la tutela e la valorizzazione delle opere idrauliche di antica formazione;
- la salvaguardia e il recupero della viabilità campestre anche per uso turistico;;
- interventi di rinaturazione delle aree con la messa a dimora di siepi ed alberate di confine tipiche della tradizione.

Per tale subsistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie di scolo delle acque e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale;

- la tutela dei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e della relativa vegetazione ripariale e dalle tessiture agrarie;
- adozione di pratiche agricole tali da ridurre il rischio inquinamento dei corsi d'acqua superficiali e degli acquiferi sotterranei.

Per tale subsistema territoriale, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi d'ordine urbanistico:

- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione e comunque di valore storico-architettonico secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;
- mitigazione dell'impatto ambientale nelle aree adiacenti gli insediamenti a carattere industriale per una contestualizzazione dell'insieme;
- riorganizzazione della rete infrastrutturale e potenziamento della viabilità interna di collegamento con l'asse provinciale n.326;
- valorizzazione della connessione con il Centro Storico di Torrita, mediante l'antico asse rettilineo di via del Porto;
- individuazione di un'area da destinare a polo produttivo in adiacenza al sistema industriale esistente in località Capannone, direttamente collegata con lo snodo viario della variante della SP 326, l'intervento di trasformazione deve rispettare la trama idraulica del territorio e prevedere opere di mitigazione degli impatti insediativi e percettivi mantenendo la rete ecologica di connessione presente sul territorio con la previsione di idonee fasce di piantumazione ai lati degli edifici e sui margini dell'area produttiva.

TITOLO VI I SISTEMI E SUBSISTEMI FUNZIONALI

Articolo 50. I sistemi e subsistemi funzionali

I sistemi e subsistemi funzionali, delimitati alle Tav. B8n. B.8 s. e B9 n.s., individuano parti di territorio comunale organiche rispetto a funzioni, alle attività ed usi prevalenti esistenti o previste. I sistemi e subsistemi funzionali mostrano l'organizzazione del territorio in rapporto alle funzioni intraprese e al ruolo assunto nel sistema economico-sociale oltreché alle previsioni in merito.

I sistemi sono finalizzati a conseguire obiettivi strategici specifici e in particolare

- a conseguire un uso equilibrato delle risorse,
- a conseguire uno sviluppo sostenibile;
- a favorire la valorizzazione dei luoghi secondo le potenzialità espresse;
- a procedere alla riqualificazione delle zone dove sono presenti elementi di degrado.

articolo 51. Il sistema ambientale naturale

Costituiscono il sistema della naturalità, le aree a prevalente copertura boscata e le aree con presenza di vegetazione ripariale continua e il sistema dei corsi e corpi d'acqua presenti sul territorio.

Sono aree ad alto contenuto ecologico-ambientale e presentano elevati valori paesaggistici.

Il degrado di queste aree può comportare la compromissione dell'equilibrio e dell'assetto fisico esistente o previsto e indurre rischi per la comunità e per l'ecosistema.

Sono previsti i seguenti obiettivi generali:

- la conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- la tutela e difesa geomorfologica e idrogeologica;
- il ripristino, per quanto compatibile, delle condizioni ecologiche e naturalistiche di areale, all'assetto paesaggistico e visuale;
- l'uso economico e culturale compatibile con la parte statutaria del PS e con la tutela delle risorse essenziali e comunque coerente con la disciplina di ciascun subsistema o unità territoriale del comune.

Nelle varie aree naturali possono coesistere, in subordine, altre funzioni quali: pratica di attività motorie ed escursionistiche, di fruizione nel tempo libero, studi scientifici nei campi archeologico, naturalistico, ecc. ed attività agrosilvopastorali purchè compatibili con le funzioni e le prestazioni stabilite per il subsistema.

articolo 52. Il subsistema dei boschi

I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.

I boschi caratterizzano l'area collinare e rappresentano una forma paesaggistica di pregio da salvaguardare secondo quanto prescritto dalla L.R.n.39/2000, dal PIT e dal PTCP e rappresentano le zone agricole di interesse paesaggistico di cui al PTCP Capo E.

Ai sensi dell'art. 1 comma 2 e dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000 il bosco è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale esistente deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali.

Secondo quanto previsto dall'art. 37 L.R. n. 39/2000, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.

I boschi sono individuati come beni d'interesse ambientale e paesaggistico, il RU disciplinerà la materia per la cura e il mantenimento.

La trasformazione colturale dei boschi, il taglio delle piante e i piani dei tagli sono ammessi solo secondo quanto disciplinato dal Regolamento forestale redatto dalla provincia secondo quanto previsto dall'art. 39 della L.R. n. 39/2000. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.

È vietato il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici, salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale.

È vietata l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche. E' altresì vietato l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione residenziale, agricola e non.

Indipendentemente dalla loro rappresentazione nelle Tavole del P.S., le aree a *bosco* sono quelle definite all'art. 3 della L.R.n.39/2000, e dal relativo Regolamento di attuazione.

La trasformazione dei boschi riveste carattere di eccezionalità, ed è consentita esclusivamente per motivi eccezionali di ordine ambientale, idrogeologico od economico-produttivi, o per la realizzazione di infrastrutture od opere pubbliche, nei casi in cui sia comunque dimostrata l'esistenza di un pubblico interesse od una pubblica utilità, ed è valutata sulla base di quanto disposto dai regolamenti forestali regionale (approvato con D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R: art. 80) e provinciale, e di indirizzi e prescrizioni, criteri e parametri, contenuti nel PTCP. Alla trasformazione del bosco consegue la necessità di adeguati rimboschimenti compensativi nei casi previsti dalla normativa vigente.

Anche in relazione a previsioni di interventi a carattere edilizio-urbanistico, anche di sola trasformazione della destinazione d'uso, riguardanti immobili ricompresi in aree boscate od a queste adiacenti e prossimi, debbono essere rispettate le norme di tutela e prevenzione dal rischio e dai danni d'incendi di cui ai Regolamenti forestali Regionale (art.69 del Reg. approvato con D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R) e Provinciale, all'art.31 c.4 lettere b) e c) del P.I.T. regionale ed al PTCP.

Interventi ammessi

Sono ammesse le seguenti attività:

- *Realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche;*
- *La residenza negli edifici esistenti;*
- *Le attività agricole e silvo-forestali;*
- *Il rimboschimento;*
- *L'attività legata al tempo libero, all'escursionismo ed al turismo compatibile;*
- *Aree di sosta per garantire l'accessibilità alle funzioni del tempo libero.*

Il R.U. provvederà ad individuare le aree percorse da fuoco secondo quanto previsto dalla L.R. n. 39/00 art. 76 ed a specificare gli interventi volti a prevenire e reprimere gli incendi boschivi secondo quanto previsto dalla stessa legge modificata dalla L.R. n. 1/03.

Articolo 53. Subsistema dei corsi d'acqua e canali

Il subsistema comprende i corsi d'acqua presenti sul territorio, appartenenti in massima parte al bacino idrografico dell'Arno e in parte al bacino dell'Ombrone.

Sono incluse le aree oggetto di vegetazione ripariale e le aree naturali circostanti.

Il PS individua il sistema dei corsi d'acqua come corridoi ecologici di connessione tra il sistema collinare e quello di pianura tra il sistema boscato e quello di acqua come sistema di sopravvivenza e funzionalità faunistica ed ecologica.

Il PS prevede:

- il mantenimento del sistema e della vegetazione relativa e la salvaguardia ambientale dei valori e delle prestazioni qualitative del sistema delle condizioni ecologiche e naturalistiche di areale, e dell'impianto paesaggistico;
- un utilizzo economico, culturale e funzionale compatibile corrispondente anche con le finalità di altri subsistema o unità territoriale del comune Nelle varie aree naturali possono coesistere, in subordine, altre funzioni quali: fruizione nel tempo libero, pratica di attività motorie ed escursionistiche, studi scientifici nei campi archeologico, naturalistico, ecc. e attività agrosilvopastorali purchè se ne accerti la compatibilità con le funzioni e prestazioni specifiche indicate in precedenza.

Articolo 54. Subsistema dei bacini d'acqua

Il subsistema comprende i corpi d'acqua presenti sul territorio formatosi naturalmente o a seguito della realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua ai fini dell'irrigazione agricola. Si prescrive la salvaguardia delle condizioni idrogeologiche dell'area e il generare situazioni di rinaturalizzazione delle sponde e delle aree adiacenti per un migliore inserimento paesaggistico di tali specchi d'acqua e valorizzarne le funzioni e potenzialità ecologiche.

Nelle aree collinari ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica 3b, 4a e 4b la realizzazione dei laghetti di accumulo è vietata; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica ed idraulica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

Articolo 55. Il sistema insediativo

Il sistema comprende quelle parti del territorio comunale occupate dall'insediamento urbano. E' il territorio occupato dall'edificato rivolto alle varie funzioni con prevalenza di quella residenziale e produttiva. Il sistema insediativo nella massima parte si sviluppa nei due centri urbani presenti nel comune: Torrita e Montefollonico, anche se la struttura con caratteri e funzioni urbane si presenta nell'area del capoluogo.

Per le particolarità dello sviluppo edilizio che ha utilizzato come supporto localizzativo la rete della viabilità esistente sia territoriale che podereale, il sistema presenta una diversificazione propria di uno sviluppo diffusivo che, in alcuni casi, ha prodotto degli insediamenti lineari all'interno del territorio

agricolo. Proprio per le diverse caratteristiche che hanno prodotto l'espansione insediativa a Torrita, il PS individua le seguenti strutture insediative:

- a) il subsistema insediativo dei centri storici relativo ai tessuti storici di Torrita e Montefollonico;
- b) il subsistema insediativo ad assetto consolidato relativo all'espansione che si è sviluppata in contiguità del tessuto storico comprendente lo sviluppo edilizio degli ultimi decenni prevalentemente a carattere residenziale;
- c) il subsistema insediativo ad assetto lineare relativo alle frange dell'edificato sorte lungo la viabilità provinciale e lungo le poderali con ispessimenti nei punti di incrocio;
- d) il subsistema insediativo ad impianto singolare relativo a micronuclei sviluppati per aggiunte o trasformazione o nuove edificazioni in modo puntuale sul territorio, spesso riutilizzando episodi ex-rurali;
- e) il subsistema insediativo produttivo relativo alla parte dell'insediamento di Torrita, in località Alberello-Molinaccio, nella quasi totalità a carattere produttivo con alcuni manufatti di consistente volumetria.

Il PS persegue per il sistema insediativo i seguenti obiettivi di governo:

- rafforzare i centri urbani equilibrando le diverse funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
- assicurare una dotazione sufficiente di servizi essenziali e la loro accessibilità;
- assicurare le relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante;
- contrastare la città diffusa e gli agglomerati lineari lungo le strade;
- privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti edilizi;
- privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Articolo 56. Subsistema insediativo dei centri storici

Il subsistema dei centri storici di Torrita e Montefollonico relativamente all'impianto insediativo, alla struttura urbana e al sistema edilizio è assunto come invariante strutturale. Il Piano Strutturale prescrive la conservazione della maglia insediativa, degli spazi pubblici o di uso pubblico di pertinenza e le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'assetto edilizio. In particolare il PS prescrive la tutela e conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei rapporti con il territorio circostante e delle aree contermini al fine di preservare l'identità e il ruolo paesaggistico del luogo.

Riguardo ai centri storici, il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi in parte desunti dall'art.L6 del PTCP:

- tutela, conservazione e recupero dei tessuti edilizi di antica formazione;
- adeguare ed estendere la tutela ed il recupero a tutti i tessuti edilizi ottocenteschi e del primo novecento;
- permanenza e riqualificazione delle attività commerciali minori ed artigianali compatibili ed integrate al contesto con il riequilibrio delle funzioni anche di quelle legate ai servizi essenziali ed ai consumi quotidiani e di prima necessità;
- integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale.

Il P.S. prescrive la tutela e la conservazione delle caratteristiche tipologico architettoniche di valore e dell'impianto urbanistico mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, delle unità edilizie. Gli interventi in presenza di alterazioni recenti dei caratteri tipologici, dovranno, dove possibile e sulla base di documentazione storica, portare al ripristino dell'originario assetto. Il R.U. per ogni unità edilizia descriverà le caratteristiche specifiche distintive della classe di valore, definendo per ognuna di esse le trasformazioni e gli interventi ammissibili.

Per i manufatti incompatibili con l'impianto urbanistico e la struttura insediativa, in particolare quelli che hanno occupato spazi precedentemente scoperti, il regolamento Urbanistico deve prevedere interventi di complessiva riorganizzazione anche con interventi di demolizione.

All'interno dei centri storici il Regolamento Urbanistico deve individuare una strategia complessiva per perseguire il mantenimento della funzione abitativa nell'edilizia storica e il potenziamento delle attività complementari al fine di superare la monofunzionalità residenziale anche con la localizzazione di attrezzature e funzioni compatibili con i caratteri dell'edilizia di antica formazione. A tal fine le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle capaci a far assumere un ruolo di polarità sociale e urbana all'area del sistema storico, sono consentite: attività residenziali, attività turistico-ricettive, (piccoli alberghi, residence, case vacanza), attrezzature e servizi pubblici di Enti pubblici o Enti religiosi, ed anche di privati, attività commerciali di vicinato e quelle legate alla promozione e vendita dei prodotti tipici del

territorio, attività terziarie (uffici), strutture culturali e ricreative, esercizi pubblici, attività di studio e ricerca scientifica e applicata (stage e convegni, soggiorno-studio).

Articolo 57. Subsistema insediativo ad assetto consolidato

Il subsistema insediativo ad assetto consolidato individuato nella Tav. B 9., perimetra l'abitato urbano del capoluogo contraddistinto da un assetto urbanistico impostato su una maglia ordinata perpendicolare alle assialità viarie. Per esso secondo quanto prescritto dal PTC Capo L artt. L2 e L7, le trasformazioni ammesse devono prevedere la riqualificazione complessiva, la riorganizzazione degli spazi aperti ed il completamento della struttura urbana con la ricucitura del tessuto edilizio. Obiettivi specifici da perseguire nella riqualificazione sono: l'adeguamento degli spazi aperti, il completamento delle rete viaria e la realizzazione di una rete per la mobilità pedonale in sicurezza anche su percorrenze di raccordo con il centro storico. Le trasformazioni della maglia insediativa e dell'impianto fondiario devono concorrere ad ottenere un equilibrato rapporto funzionale dell'abitato e a potenziare la dotazione di spazi destinati a funzioni pubbliche e di servizio.

All'interno del subsistema ad assetto consolidato la funzione prevalente è quella residenziale che il piano strutturale intende incrementare per far assumere al sistema i caratteri di polo urbano. Relativamente alla presenza di episodi produttivi il piano prevede il loro progressivo allontanamento e la relativa rilocalizzazione in sedi adeguate; per quanto riguarda le aree dismesse in abbandono l'obbiettivo è quello di prevedere possibilità di recupero, e/o di trasformazione edilizia-urbanistica compatibilmente con il valore degli edifici, adeguate alle funzioni prevalenti del contesto con funzioni residenziali, terziarie, di servizio, ricettive e turistiche in grado di rendere possibile la riqualificazione del sistema insediativo.

Per il tessuto individuato a Montefollonico gli interventi edilizi e di trasformazione devono tendere al miglioramento del quadro architettonico ambientale del sistema edilizio presente senza alterazione dei caratteri in rapporto al centro storico di cui rappresenta lo scenario. Nuove possibili espansioni, limitate per il dimensionamento contenuto, devono trovare una localizzazione che non alteri i rapporti spaziali e percettivi dell'insieme e del borgo antico e comunque su aree non emergenti visivamente dall'esterno.

Ai fini di ottenere una complementarietà funzionale a carattere urbano, sono individuate le destinazioni d'uso ammesse in questo subsistema quali: oltre alla residenza, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi, le attività terziarie e direzionali, le strutture culturali, gli impianti socio-ricreativi anche di tipo sportivo, servizi pubblici o ad uso pubblico in genere, attività turistico-ricettive.

Il P.S. rileva la carenza di spazi pubblici centrali, capaci ad essere catalizzatori di funzioni ricreative atte alla socializzazione della popolazione residente, il R.U. dovrà individuare nuovi spazi sociali opportunamente connessi con quelli esistenti, relativamente alle attrezzature urbane il piano prevede un riordino delle strutture scolastiche da riunire a Torrita, in un nuovo polo posto in adiacenza alla scuola materna e la realizzazione di un nuovo centro sportivo in grado di garantire una fruizione quotidiana per tutti i cittadini, in zone ad est dell'attuale margine dell'abitato del capoluogo.

Il R.U., tramite l'analisi del patrimonio edilizio, deve definire le seguenti trasformazioni:

- a) trasformazioni di ristrutturazione edilizia, di riconfigurazione con possibili ampliamenti di singole unità immobiliari, disciplinate per intervento diretto con l'obbligo della sistemazione degli spazi scoperti e del fronte stradale;
- b) interventi di trasformazione relativi a ristrutturazione urbana che per la loro particolare posizione devono produrre i miglioramenti e gli effetti di cui ai precedenti commi al fine di conseguire un assetto equilibrato del sistema urbano da eseguire unitariamente mediante piani attuativi.

In particolare il R.U. individuerà le parti di espansione e di riqualificazione urbanistica atte al completamento della maglia urbana con il potenziamento dello spazio pubblico e la definizione di luoghi centrali a carattere socio-culturale, capaci ad elevare il contesto al rango urbano in presenza di attività direzionali, commerciali o di servizio.

Articolo 58. Subsistema insediativo ad assetto lineare

Il subsistema insediativo ad assetto lineare individuato nella Tav. B 9 n/s. dei Sistemi funzionali, perimetra l'abitato che si è formato lungo la viabilità secondaria o poderale con modalità lottizzative parziali. La prevalenza dell'urbanizzazione in una direzione lineare ha spesso portato ad inglobare, nelle sue propaggini, nuclei edilizi originari o a dare luogo a gruppi di edifici disomogenei, all'interno dei quali, spesso, sono inglobati episodi significativi di edilizia rurale.

Il PS prevede la realizzazione di una migliore connessione funzionale con il contesto ambientale circostante a carattere agricolo e con il sistema insediativo funzionale adiacente. Obiettivo principale è quello di raggiungere una configurazione morfologica compiuta dell'impianto urbano, con la definizione di spazi destinati alla fruizione pubblica, la razionalizzazione della rete viaria, il potenziamento delle reti tecnologiche di servizio e la realizzazione di una accessibilità più funzionale, il consolidamento della funzione residenziale, la riqualificazione e valorizzazione degli episodi significativi di edilizia rurale suddetti, con le relative pertinenze.

Il Regolamento Urbanistico individuerà le aree possibili di un potenziamento del sistema dell'edificato con un aumento delle superfici utili degli edifici esistenti o la individuazione di lotti di nuova edificazione.

Il PS prescrive il mantenimento delle connessioni fisiche e percettive fra sistema edilizio e sistema agricolo circostante, per la conservazione dei corridoi ecologici e della impedenza ambientale, a tal fine il regolamento individua aree a verde agricolo, di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale.

Altresì il Regolamento Urbanistico specifica in quali parti si intervenga, ai fini di conseguire gli obiettivi prefissati dai precedenti commi, con interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti, rettifica dei fronti viari, sistemazione degli spazi di pertinenza, riconfigurazione dei fronti stradali, l'adeguamento delle recinzioni ai caratteri ambientali del contesto, con la trasformazione di singole unità o nuova edificazione in lotti liberi per singolo intervento.

Il R.U. individua le aree del subsistema all'interno delle quali nel rispetto degli obiettivi prefissati da questo articolo, gli interventi di riqualificazione, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con la conseguente definizione delle sistemazioni delle aree circostanti sia pertinentziali che non, con possibili interventi di razionalizzazione di tratti viari, siano ammissibili previo la predisposizione di piani attuativi. Il R.U. detterà quali interventi siano possibili in attesa dei piani attuativi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: ogni forma di residenza, servizi, attività turistico-ricettive, attività di agriturismo, attività ricreative, piccole attività commerciali, esercizi pubblici, attività di artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione di beni compatibile con la residenza.

Articolo 59. Subsistema insediativo ad impianto singolare

Tale subsistema individuato nella Tav. B 9., è relativo al territorio dove i processi di urbanizzazione si sono localizzati in conseguenza di singole esigenze, con la diffusione della funzione residenziale in territorio agricolo e la localizzazione di microepisodi di attività produttive che hanno utilizzato la rete infrastrutturale esistente.

La nuova edificazione ha, in molti casi, inglobato le strutture agricole presenti, a funzione rurale o riconvertite ad altri usi, generando situazioni di contiguità e sovrapposizione di funzioni diverse quali: agricoltura, industria, artigianato, residenza, servizi, depositi a cielo aperto, orti, ecc. con conseguenti situazioni di degrado, della qualità insediativa, funzionale e paesaggistico, inadeguato soprattutto in adiacenza a situazioni rurali di pregio.

Il P.S. persegue la necessità di un generale mantenimento dell'attuale configurazione, al fine di limitare la diffusione di tale forma di urbanizzazione, consentendo interventi di riqualificazione in grado di riorganizzare il tessuto urbanistico con opere ed interventi di ridefinizione gerarchica e funzionale degli spazi, e di connessione funzionale, ambientale e percettivo con il sistema agricolo circostante. Il PS prescrive la conservazione dei corridoi e delle reti ecologiche e della impedenza ambientale, a tal fine il regolamento individuerà aree a verde agricolo, di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale.

Sono ammessi interventi di trasformazione dell'attuale configurazione per dare luogo ad un assetto morfologico organico con la compresenza di funzioni diverse e complementari.

Nei casi in cui il conseguimento degli obiettivi, delineati dal presente articolo, necessita di una trasformazione funzionale a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica, il Regolamento Urbanistico individua le zone in cui questi sono ammessi previo la redazione di piani attuativi per i quali detterà le opportune e specifiche disposizioni.

Nelle altre aree, il R.U. definirà il tipo di intervento e le trasformazioni ammesse per singolo intervento diretto, ivi compreso, l'eventuale ampliamento della superficie utile degli edifici esistenti.

Al fine di procedere ad un armonico ed equilibrato sistema insediativo integrato, le funzioni ammesse sono prevalentemente quella residenziale abitativa e quelle agricolo rurale e le funzioni di servizio alla residenza, esercizi pubblici, servizi ricreativi e attività di artigianali di servizio o produttivi di beni tipici tradizionali. Il Regolamento Urbanistico definirà gli usi compatibili per le diverse unità spaziali al fine di mantenere il sistema attuale e conseguire la riqualificazione degli assetti morfologico-spaziale.

Articolo 60. Subsistema insediativo produttivo

Il subsistema individua il territorio urbanizzato caratterizzato in prevalenza dalla presenza di un sistema produttivo, a carattere industriale e artigianale, che si è configurato sulla rete viaria esistente con all'interno numerosi episodi di residenza singola od associata alla produzione.

L'area si caratterizza per una successione di edifici costruiti secondo la tipologia del capannone isolato su singolo lotto di pertinenza. Gli elementi tipologici, presentano una elevata varietà di forme che i processi di ristrutturazione, dei fronti degli edifici realizzati per contenere attività a carattere commerciale, non sono stati capaci di riqualificare. Le saturazioni e i vari episodi di espansione e di aumento delle volumetrie, hanno, inoltre, aggravato la configurazione dei fronti frastagliati seppure con spazi liberi all'interno. Le aree di pertinenza sono adibite a funzioni di supporto dell'attività come parcheggi o depositi a cielo aperto senza evidenti regole di ordine e razionalizzazione.

Riguardo a tale insediamento il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi dettati dal PTCP (capo P):

- incrementare l'accessibilità alle infrastrutture e ai servizi;
- attenuare l'impatto ambientale territoriale;
- perseguire la compattezza dell'assetto organizzatore;
- idonea localizzazione di imprese di livello sovraprovinciale che necessitano di accessi diretti alle reti logistiche.

Il P.S. persegue inoltre i seguenti obiettivi:

- il consolidamento delle attività produttive con la valorizzazione del sistema esistente, il potenziamento e la razionalizzazione delle reti infrastrutturali e di servizio a sostegno delle attività produttive, la riqualificazione dell'intero comparto con la razionalizzazione funzionale del "fronte" e del "retro" delle strutture edilizie, la previsione di nuove localizzazioni o rilocalizzazione di attività presenti nel territorio; la dotazione di infrastrutture viarie per il potenziamento dell'accessibilità e per favorire la movimentazione e il trasporto delle merci; l'individuazione di spazi idonei per la localizzazione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica; l'incentivazione del risparmio energetico e delle tecnologie di tutela ambientale nei nuovi interventi; la realizzazione di opportune sistemazioni di frangia al sistema industriale per creare margini qualificati ed identificabili fra l'edificato industriale e il territorio aperto.

L'intero sistema dovrà trovare una idonea sistemazione della maglia urbanistica e dell'assetto in riferimento alla viabilità centrale, che, con la realizzazione della nuova S.P. 327, rappresenterà l'asse di servizio interno al sistema produttivo. Il Regolamento potenzierà il sistema di interconnessione con la viabilità esistente per facilitare la mobilità nel settore territoriale.

Il Regolamento Urbanistico individuerà le aree dove consentire interventi di trasformazione relativi a ristrutturazione edilizia, riqualificazione dell'edificato, ampliamento delle superfici utili degli edifici esistenti, sistemazione funzionale ed organica delle superfici pertinenziali, valorizzazione dei fronti sulla viabilità principale ammissibili per intervento diretto e prescritti nei casi di attuazione di interventi significativi.

Il Regolamento Urbanistico provvederà ad individuare dove, per la necessità di interventi di trasformazione tali da produrre una riconfigurazione generale della maglia insediativa e dell'impianto fondiario, gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica siano subordinati alla redazione di piani attuativi. Lo stesso regolamento stabilirà il tipo di intervento ammesso in attesa dell'approvazione dei piani attuativi.

Al fine di potenziare il distretto produttivo di Torrita con il possibile ampliamento delle attività esistenti e caratterizzanti l'economia locale e l'inserimento di nuove imprese, il R.U. potrà localizzare aree di nuova espansione.

All'interno del subsistema sono ammesse destinazioni funzionali, tali da garantire una complessificazione delle attività, per implementare le sinergie utili al potenziamento delle attività imprenditoriali. Gli usi ammessi sono attività artigianali, industriali, attività di servizio alle imprese, attività di servizio agli addetti ed agli utenti, attività commerciali e di commercio legate alla produzione di beni, attività espositive e rappresentative. Sono ammessi gli usi residenziali e attività ricettive solo in funzione di oggettive e specifiche esigenze delle attività proprie dell'area. Le aree interessate dalla residenza dovranno essere protette da fasce, a sistemazione a verde, atte a mitigare gli effetti ambientali impropri.

Articolo 61. Il Sistema delle infrastrutture

Il sistema funzionale delle infrastrutture è rappresentato nella Tav. B8 n/s e successivamente articolato nei seguenti subsistemi di cui alle Tav. B9 n/s riferiti alle infrastrutture principali che permettono l'accessibilità al territorio:

- a) subsistema dell'autostrada;
- b) subsistema della viabilità extraurbana principale;
- c) subsistema della viabilità extraurbana secondaria;
- d) subsistema della ferrovia.

Nella tav. A.8 del Quadro conoscitivo sono evidenziati e individuati i subsistemi funzionali relativi alle reti delle infrastrutture viarie urbane e di collegamento interurbano, e parte della viabilità di uso esclusivo o prevalente agricolo.

Il Piano Strutturale recepisce gli obiettivi generali del PIT (art. 13), di miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, dei servizi e delle informazioni su tutto il territorio regionale attraverso l'ottimizzazione e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto privilegiando il sistema di trasporto collettivo; il potenziamento, l'interconnessione e l'accessibilità della rete delle infrastrutture; il completamento dei principali itinerari di trasporto.

Il Piano Strutturale condivide altresì l'obiettivo generale del P.I.T. di garantire una adeguata dotazione di risorse energetiche, privilegiando la miglior efficacia del sistema, attraverso il rapporto tra la razionalizzazione della produzione, del trasporto e dell'utilizzazione con la tutela sanitaria degli insediamenti e la protezione ambientale del territorio in attuazione dei disposti di cui alla L.R. n. 45 del 1997 "Norme in materia di risorse energetiche.

Il Piano strutturale si prefigge obiettivi generali di ottimizzazione dei subsistemi funzionali infrastrutturali e si propone interventi di razionalizzazione del traffico urbano con le finalità seguenti:

- di fluidificazione del traffico meccanizzato;
- di protezione delle zone residenziali dal traffico automobilistico;
- di riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- di riduzione del rumore;
- di riduzione degli incidenti stradali;
- di miglioramento della fruizione e della vivibilità dell'ambiente urbano;
- di valorizzazione delle percorrenze di tipo turistico paesaggistico.

Per conseguire i predetti obiettivi la cartografia di piano effettua una classificazione funzionale della viabilità stradale tenendo conto degli indirizzi del Decreto Legislativo 30.4.1992 N. 285 e successive modifiche e integrazioni art. 2 e art. 36.

Il Regolamento Urbanistico deve approfondire tale classificazione funzionale e predisporre apposita normativa che coordina usi del suolo, interventi di trasformazione ed edificazioni in relazione a tale classificazione funzionale. Il Regolamento Urbanistico indica il sistema della viabilità da realizzare nel sistema insediativo, ogni opera dovrà essere subordinata alla definizione di un progetto che valuti correttamente, gli effetti di inquinamento acustico, atmosferico ed eventuali soluzioni per non alterare la funzionalità del sistema idrogeologico.

In particolare viene individuato il subsistema della ferrovia per la quale è prevista la riqualificazione del tracciato, la valorizzazione della stazione, la mitigazione degli elementi di criticità funzionale, nonché dell'inquinamento acustico ed ambientale.

Per il subsistema dell'autostrada il piano prevede una attenuazione dell'impatto e il potenziamento della percezione visiva con il sistema territoriale circostante.

Per il subsistema della viabilità extraurbana principale, il PS prescrive la valorizzazione dell'attuale viabilità principale come asse urbano di distribuzione del sistema insediativo e l'adeguamento dei punti di criticità con l'approntamento di opportuni sistemi di mitigazione dell'inquinamento acustico ed ambientale.

All'interno del subsistema della viabilità extraurbana secondaria, il PS persegue la valorizzazione e il potenziamento della rete secondaria anche come tracciato primario delle percorrenze turistiche.

I tratti infrastrutturali per la mobilità devono essere mantenuti nel loro tracciato e nella configurazione in conformità alle caratteristiche tecniche della classe di appartenenza, sono ammesse opere di manutenzione, riqualificazione e riorganizzazione ove necessaria, è altresì ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche, di servizio, di arredo connesse alla viabilità. Secondo le indicazioni progettuali della Provincia è previsto il nuovo tracciato della variante alla S.P. 327 direttamente collegato al casello autostradale di supporto agli insediamenti residenziali e produttivi dell'ambito territoriale intercomunale interessato e di sostegno per le attività del tempo libero da sviluppare sul territorio.

Il P.S. nella Tav. C 11 individua il potenziamento della viabilità extra-urbana ed urbana attraverso la definizione di corridoi infrastrutturali della larghezza di 50 m. all'interno dei quali i progetti esecutivi definiranno il tracciato dell'opera viaria. Sono, altresì individuati i nodi di interconnessione con la viabilità locale nei quali procedere ai collegamenti fra viabilità esistente e nuovi assi stradali mediante sistemazioni che consentano la fluidificazione del traffico.

Il Regolamento Urbanistico studierà specifiche soluzioni per:

- la riorganizzazione della viabilità con la valorizzazione di quella "storica", creando opportune connessioni con la rete stradale principale;
- la creazione di una connettività all'interno della rete stradale interna con percorsi di tipo ciclabile e pedonale in sicurezza e prioritariamente il percorso pedonale di accessibilità diretta al centro storico;
- la previsione di opportune alberature, sistemazioni ed arredi, per alcuni percorsi al fine di ottenere un corretto inserimento paesaggistico;
- la razionalizzazione e il potenziamento del sistema della sosta sia per l'ambito residenziale, sia per quello produttivo, direzionale e per i servizi.

La rete viaria di supporto al sistema locale rappresenta la connessione tra il sistema urbano e quello infrastrutturale di livello territoriale per la quale l'obiettivo da raggiungere è l'integrazione paesistico-ambientale e la qualificazione del tracciato.

TITOLO VII IL SISTEMA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 62 Unità Suolo Paesaggio (USP)

Il PTC della Provincia di Siena, Capo I, include il territorio comunale di Torrita nelle Unità di Paesaggio n.13 "Dorsale sommersa" e n. 14 "Valdichiana". Il PS, sulla base delle indagini fornite dal quadro conoscitivo, articola in modo specifico le indicazioni del PTC, mediante una suddivisione del territorio in unità suolo-paesaggio (USP) individuate attraverso parametri litologici, morfologici, di uso del suolo e per i principali aspetti ambientali legati alla redditività delle attività connesse all'agricoltura. Ogni unità fornisce indicazioni gestionali agronomico-ambientali e prescrizioni per le sistemazioni idraulico-agrarie, da utilizzare nella elaborazione dei PAPMAA, illustrate nella Relazione Quadro Conoscitivo agricoltura, vegetazione, fauna, paesaggio agrario.

Articolo 63 Subsistema collinare ad indirizzo forestale

Tale subsistema comprende le unità di suolo paesaggio 1,6,7 individuate dalla Tav. B 1.n/s, per tali unità si definiscono le capacità d'uso, gli indirizzi gestionali e le prescrizioni di tutela paesaggistica.

USP 1

capacità d'uso dei suoli presenti: (classe **VI e**) suoli con limitazioni che li rendono inadatti alla coltivazione e ne restringono l'uso, seppur con qualche ostacolo, al pascolo, alla forestazione o come habitat naturale.

Le limitazioni, molto consistenti, sono dovute: a pietrosità e rocciosità superficiali e scheletro frequenti e alla scarsa profondità utile; all'eccesso idrico, perché piuttosto eccessivamente drenati; al rischio di erosione (elemento a maggiore pericolosità), per la pendenza scoscesa e l'erosione idrica di tipo prevalentemente diffuso di forte intensità.

uso prevalente: forestale; attività agricola marginale

qualità ambientale: medio-alta

qualità visiva del paesaggio: molto alta

impedenza: bassa

aziende biologiche: -

aziende agrituristiche: -

persistenza: 90,0%

funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione di tutela paesaggistica ed ambientale.

USP 6

capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **VI s, e**) suoli con limitazioni severe che li rendono inadatti alla coltivazione e ne restringono l'uso, seppur con qualche ostacolo, al pascolo, alla forestazione o come habitat naturale.

Le limitazioni, molto consistenti, sono dovute: allo scheletro comune ed alla scarsa profondità utile; all'eccesso idrico, perché piuttosto eccessivamente drenati; al rischio di erosione, per la forte pendenza e l'erosione idrica di tipo prevalentemente diffuso di moderata intensità (i fattori più limitanti sono comunque quelli connessi al suolo ed al rischio di erosione).

uso prevalente: forestale; attività agricola marginale

qualità ambientale: medio-alta

qualità visiva del paesaggio: alta

impedenza: molto bassa

aziende biologiche: -

aziende agrituristiche: -

persistenza: 91,5%

funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione di tutela paesaggistica e ambientale.

USP 7

capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **VI s, e**) suoli con limitazioni severe che li rendono inadatti alla coltivazione e ne restringono l'uso, seppur con qualche ostacolo, al pascolo, alla forestazione o come habitat naturale.

Le limitazioni, molto consistenti, sono dovute: allo scheletro abbondante ed alla scarsa profondità utile; all'eccesso idrico, perché moderatamente ben drenati; al rischio di erosione, per la forte pendenza e l'erosione idrica di tipo prevalentemente diffuso di forte intensità (i fattori più limitanti sono comunque quelli connessi al suolo ed al rischio di erosione).

uso prevalente: forestale; attività agricola marginale

qualità ambientale: alta

qualità visiva del paesaggio: alta

impedenza: molto bassa

aziende biologiche: 1

aziende agrituristiche: 1

persistenza: 85,1%

funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione di tutela paesaggistica e ambientale.

indicazioni gestionali agronomico-ambientali per il Subsistema:

Indirizzi relativi alle superfici boscate

-Tutela, conservazione, riqualificazione, miglioramento delle superfici boscate e dei corridoi-reti ecologici esistenti. La gestione forestale dovrà essere compatibile alla conservazione della diversità biologica ed alla tutela dei suoli, delle risorse idriche, degli ecosistemi fragili, del paesaggio. In particolare, in presenza degli opportuni presupposti stazionali, dovrà essere privilegiato l'avviamento all'alto fusto. Nel caso, vedi UP 1, della conduzione a ceduo, la coltivazione dovrà realizzarsi in un regime di selvicoltura a basso impatto e nel rispetto delle norme di gestione forestale sostenibile; per migliorare la funzionalità e la biodiversità dei popolamenti governati a ceduo sono auspicabili indirizzi culturali volti all'aumento dell'età dei soggetti e tecniche di matricinatura per la conservazione delle minoranze dendrologiche. Di base, negli interventi di utilizzazione, dovranno essere salvaguardati gli alberi di specie rare, gli alberi che si differenziano dal resto del popolamento per le elevate dimensioni, per l'età, per la particolare conformazione, per la presenza di cavità e/o nidi, gli alberi che delimitano arene di canto o con rami prostrati adatti al rifugio invernale della fauna, gli alberi di importanza culturale, gli alberi produttori di frutti e semi particolarmente utili all'alimentazione della fauna. Nei tagli di diradamento si dovrà procedere all'eliminazione delle specie alloctone e di origine artificiale favorendo al massimo l'affermazione di quelle autoctone naturalmente reintrodotte. Come interventi di tutela dovranno essere previsti la regolamentazione o l'interdizione del pascolo in bosco e la prevenzione antincendio, attraverso la predisposizione di un adeguato sistema di accessi e di viabilità forestale, la periodica ripulitura del sottobosco e l'attivazione di un sistema di sorveglianza permanente durante i periodi critici (aridità estiva).

Indirizzi relativi alle attività agricole (marginali per USP 1)

-Adozione di pratiche agricole ed interventi finalizzati alla conservazione del suolo ed al contenimento dell'erosione entro limiti di sostenibilità secondo il concetto di 'perdita di suolo tollerabile'. Tali pratiche ed interventi, che possono essere messi in atto in modo alternativo o complementare a seconda delle condizioni specifiche, sono riconducibili, di base, alle indicazioni di massima di seguito riportate.

Realizzazione di sistemazioni a fosse livellari o strade-fosso, opportunamente distanziate, collegate al reticolo di scolo naturale o artificiale (fossi collettori).

Sui seminativi, realizzazione di interventi sistematori temporanei come l'apertura di fossi acquai ad andamento obliquo, opportunamente distanziate e collegati al reticolo di scolo naturale o artificiale; esecuzione delle lavorazioni in traverso; adozione di rotazioni ed avvicendamenti colturali finalizzati ad aumentare la copertura del suolo nei periodi di massima erodibilità delle piogge; adozione, in alternativa al cantiere tradizionale di tecniche agronomiche quali la lavorazione minima, la non lavorazione, la semina su sodo.

Sulle colture arboree, realizzazione degli impianti ed esecuzione delle lavorazioni in traverso; realizzazione di fognature e drenaggi sotterranei efficienti, collegati al reticolo di scolo esistente; sugli impianti a rittochino, ricorso all'inerbimento permanente o temporaneo nei periodi di massima erodibilità delle piogge o alle lavorazioni lungo la fila con inerbimento dell'interfila.

Per quanto riguarda gli impianti e le lavorazioni in traverso citati ai punti precedenti va precisato che le indicazioni valgono per pendenze che non comportano pericolo di ribaltamento delle macchine agricole. Anche in presenza di intercalazioni di livelli argillosi, che possono costituire, se imbibiti, piani preferenziali di scivolamento, è preferibile l'esecuzione della lavorazione principale secondo la linea di massima pendenza per favorire il rapido allontanamento delle acque, magari accompagnata, nel caso dei seminativi, dall'effettuazione in traverso di tutte le altre lavorazioni complementari di preparazione e di coltivazione. Per pendenze superiori al 30% l'uso del suolo dovrebbe comunque essere orientato al mantenimento dei suoli a regime sodivo, cioè alla praticoltura estensiva ed all'uso forestale.

Adozione di tecniche agronomiche finalizzate a migliorare le caratteristiche fisico-chimiche dei suoli, in particolare la buona dotazione in sostanza organica degli strati superficiali, la riduzione del compattamento, il miglioramento della struttura, etc..

Sulle superfici pascolate adozione di tecniche gestionali e carichi di bestiame atti a garantire l'adeguato contenimento dei fenomeni erosivi.

-Adozione di tecniche agronomiche atte a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici superficiali, in particolare in relazione alle epoche ed alle modalità di distribuzione ed ai quantitativi di impiego di fertilizzanti, ammendanti, fitofarmaci, liquami zootecnici, etc..

-Adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della monosuccessione ai casi motivati sotto il profilo tecnico-agronomico.

Si prescrive:

- Il mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde.

- Il recupero e mantenimento dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muretti a secco esistenti.

-La tutela e la valorizzazione delle colture legnose tradizionali (olivo, vite), la tutela delle piantate residue e delle colture promiscue tradizionali.

Articolo 64. Subsistema collinare ad indirizzo agricolo

Tale subsistema comprende le unità di suolo paesaggio 2,3,4,5,8,9 individuate dalla Tav. B 1.N/S, per tale suddivisione si definiscono le capacità d'uso, gli indirizzi gestionali e le prescrizioni di tutela paesaggistica.

USP 2

capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **II s, e**) suoli con poche moderate limitazioni che riducono in parte la scelta delle colture o richiedono l'adozione di interventi, di facile esecuzione, per la coltivazione e la conservazione. Le limitazioni, di consistenza ridotta, sono dovute: alla tessitura argillosa; al rischio di erosione, per l'erosione idrica di tipo prevalentemente diffuso di debole intensità.

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: medio-bassa

qualità visiva del paesaggio: alta

impedenza: media
aziende biologiche: 1
aziende agrituristiche: 2
persistenza: 34,7%
funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione produttiva e di tutela paesaggistica.

USP 3

*capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **III s, w**) suoli con limitazioni intense, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.*
Le limitazioni, di una certa consistenza, sono dovute: allo scheletro frequente ed alla moderata profondità utile; all'eccesso idrico, perché piuttosto eccessivamente drenati; al rischio di erosione, per la debole pendenza e l'erosione idrica di tipo prevalentemente diffuso di moderata intensità.
uso prevalente: agricolo
qualità ambientale: medio-bassa
qualità visiva del paesaggio: alta
impedenza: media
aziende biologiche: 1
aziende agrituristiche: 2
persistenza: 63,5%
funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione produttiva e di tutela paesaggistica.

USP 4

*capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **IV e**) suoli con limitazioni molto intense, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione e di conservazione.*
Le limitazioni, consistenti, sono dovute: allo scheletro comune ed alla moderata profondità utile; all'eccesso idrico, perché piuttosto eccessivamente drenati; al rischio di erosione, per la pendenza scoscesa e l'erosione idrica di tipo prevalentemente incanalato di forte intensità (i fattori più limitanti sono comunque quelli connessi al rischio di erosione).
uso prevalente: agricolo; consistente presenza del bosco
qualità ambientale: media
qualità visiva del paesaggio: alta
impedenza: media
aziende biologiche: 3
aziende agrituristiche: 3
persistenza: 59,7%
funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione di tutela paesaggistica e ambientale.

USP 5

*capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **III s**) suoli con limitazioni intense, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.*
Le limitazioni, di una certa consistenza, sono dovute: alla moderata profondità utile; al rischio di erosione, il più limitante, per la debole pendenza e l'erosione idrica di tipo prevalentemente diffuso di moderata intensità.
uso prevalente: agricolo
qualità ambientale: medio-bassa
qualità visiva del paesaggio: alta
impedenza: media
aziende biologiche: 4
aziende agrituristiche: 4
persistenza: 41,8%
funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione produttiva e di tutela paesaggistica.

USP 8

capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **IV s, e**) suoli con limitazioni molto forti, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione e di conservazione.

Le limitazioni, consistenti, sono dovute: alla tessitura argilloso limosa, alla scarsa profondità utile ed alla salinità, da solfati, dell'orizzonte sottosuperficiale; all'eccesso idrico, perché piuttosto mal drenati; al rischio di erosione, per la forte pendenza e la diffusa erosione di massa per scivolamento e solifluzione (i fattori più limitanti sono comunque quelli connessi al suolo ed al rischio di erosione).

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: media

qualità visiva del paesaggio: alta

impedenza: media

aziende biologiche: -

aziende agrituristiche: -

persistenza: 74,9%

funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione di tutela paesaggistica.

USP 9

capacità d'uso dei suoli presenti: (classe **III s, w, e**) suoli con limitazioni intense, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.

Le limitazioni, di una certa consistenza, sono dovute: alla tessitura argilloso limosa; all'eccesso idrico, perché piuttosto mal drenati; al rischio di erosione, per la pendenza moderata e l'erosione idrica di tipo prevalentemente diffuso di debole intensità.

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: medio-bassa

qualità visiva del paesaggio: alta

impedenza: media

aziende biologiche: -

aziende agrituristiche: 1

persistenza: 36,5%

funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione produttiva e di tutela paesaggistica.

indicazioni gestionali agronomico-ambientali per il Subsistema:

Indirizzi relativi alle attività agricole

-Adozione di pratiche agricole ed interventi finalizzati alla conservazione del suolo ed al contenimento dell'erosione entro limiti di sostenibilità secondo il concetto di 'perdita di suolo tollerabile'. Tali pratiche ed interventi, che possono essere messi in atto in modo alternativo o complementare a seconda delle condizioni specifiche, sono riconducibili, di base, alle indicazioni di massima di seguito riportate.

Realizzazione di sistemazioni a fosse livellari o strade-fosso, opportunamente distanziate, collegate al reticolo di scolo naturale o artificiale (fossi collettori).

Sui seminativi, realizzazione di interventi sistematori temporanei come l'apertura di fossi acquai ad andamento obliquo, opportunamente distanziate e collegate al reticolo di scolo naturale o artificiale; esecuzione delle lavorazioni principali a rittochino, eventualmente accompagnate dalle altre lavorazioni complementari di preparazione e di coltivazione effettuate in traverso; in alternativa all'aratura, esecuzione della lavorazione a due strati; adozione di rotazioni ed avvicendamenti colturali finalizzati ad aumentare la copertura del suolo nei periodi di massima erodibilità delle piogge; adozione, in alternativa al cantiere tradizionale di tecniche agronomiche quali la lavorazione minima, la non lavorazione, la semina su sodo.

Sulle colture arboree, realizzazione degli impianti ed esecuzione delle lavorazioni a rittochino; realizzazione di fognature e drenaggi sotterranei efficienti, collegati al reticolo di scolo esistente; ricorso all'inerbimento permanente o temporaneo nei periodi di massima erodibilità delle piogge o alle lavorazioni lungo la fila con inerbimento dell'interfila.

Per quanto riguarda le lavorazioni in traverso citate precedentemente va precisato che le indicazioni valgono per pendenze che non comportano pericolo di ribaltamento delle macchine agricole. Per pendenze superiori al 30% l'uso del suolo dovrebbe comunque essere orientato al mantenimento dei suoli a regime sodivo, cioè alla praticoltura estensiva ed all'uso forestale.

Adozione di tecniche agronomiche finalizzate a migliorare le caratteristiche fisico-chimiche dei suoli, in particolare la buona dotazione in sostanza organica degli strati superficiali, la riduzione del compattamento, il miglioramento della struttura, etc..

Sulle superfici pascolate adozione di tecniche gestionali e carichi di bestiame atti a garantire l'adeguato contenimento dei fenomeni erosivi.

-Adozione di tecniche agronomiche atte a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici superficiali, in particolare in relazione alle epoche ed alle modalità di distribuzione ed ai quantitativi di impiego di fertilizzanti, ammendanti, fitofarmaci, liquami zootecnici, etc..

-Adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della monosuccessione ai casi motivati sotto il profilo tecnico-agronomico.

Si prescrive:

- il mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde (con valore di prescrizione).

- il recupero e mantenimento dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muretti a secco esistenti.

-La tutela e valorizzazione delle colture legnose tradizionali (olivo, vite), tutela delle piantate residue e delle colture promiscue tradizionali.

indicazioni gestionali agronomico-ambientali particolaie per USP2:

-Adozione di pratiche agricole ed interventi finalizzati alla conservazione del suolo ed al contenimento dell'erosione entro limiti di sostenibilità secondo il concetto di 'perdita di suolo tollerabile'. Date le pendenze limitate ed il rischio di erosione sostanzialmente ridotto, tali pratiche ed interventi sono riconducibili principalmente al mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde (con valore di prescrizione). E' comunque consigliabile il ricorso a lavorazioni di impianto ed annuali in traverso ed alla realizzazione, sugli impianti arborei, di fognature e drenaggi sotterranei efficienti, collegati al reticolo di scolo esistente. Le superfici pascolate dovranno essere gestite in modo da garantire un corretto carico di bestiame e l'adeguato contenimento dei fenomeni erosivi.

indicazioni gestionali agronomico-ambientali particolari per USP4 e USP8:

Indirizzi relativi alle superfici boscate ed alle emergenze naturali di interesse paesistico

-Tutela, conservazione e miglioramento delle superfici boscate e dei corridoi ecologici e degli altri elementi di naturalità esistenti. La gestione forestale dovrà essere compatibile alla conservazione della diversità biologica ed alla tutela dei suoli, delle risorse idriche, degli ecosistemi fragili, del paesaggio. La coltivazione del bosco dovrà realizzarsi in un regime di selvicoltura a basso impatto e nel rispetto delle norme di gestione forestale sostenibile. Nei tagli di diradamento si dovrà procedere all'eliminazione delle specie alloctone e di origine artificiale favorendo al massimo l'affermazione di quelle autoctone naturalmente reintrodotte. Come interventi di tutela dovranno essere previsti la regolamentazione o l'interdizione del pascolo in bosco e la prevenzione antincendio, attraverso la predisposizione di un adeguato sistema di accessi e di viabilità forestale, la periodica ripulitura del sottobosco e l'attivazione di un sistema di sorveglianza permanente durante i periodi critici (aridità estiva).

-Tutela e conservazione delle aree calanchive esistenti, in ragione dell'elevato valore naturalistico e paesaggistico.

Articolo 65. Sistema pedecollinare agricolo

Tale subsistema è diviso nelle unità di suolo paesaggio 10,11,12 individuate dalla Tav. B 1.N/S, per tale suddivisione si definiscono le capacità d'uso, gli indirizzi gestionali e le prescrizioni di tutela paesaggistica.

USP 10

capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **III s, e**) suoli con limitazioni intense, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.

Le limitazioni, di una certa consistenza, sono dovute: alla moderata profondità utile; all'eccesso idrico, perché moderatamente mal drenati; al rischio di erosione, per la pendenza moderata e l'erosione idrica di

tipo sia diffuso che incanalato di moderata intensità (i fattori più limitanti sono comunque quelli connessi al suolo ed al rischio di erosione).

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: medio-bassa

qualità visiva del paesaggio: alta

impedenza: media

aziende biologiche: 1

aziende agrituristiche: 2

persistenza: 52,0%

funzione: zone a prevalente funzione agricola; funzione produttiva e di tutela paesaggistica.

USP 11

capacità d'uso dei suoli presenti: (classe **III s, w**) suoli con limitazioni intense, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.

Le limitazioni, di una certa consistenza, sono dovute: alla tessitura argilloso limosa; all'eccesso idrico, perché piuttosto mal drenati; al rischio di erosione, per la debole pendenza e l'erosione idrica di tipo prevalentemente diffuso di moderata intensità.

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: medio-bassa

qualità visiva del paesaggio: media

impedenza: alta

aziende biologiche: -

aziende agrituristiche: -

persistenza: 52,0%

funzione: zone a prevalente funzione agricola; funzione produttiva e di tutela paesaggistica.

USP 12

capacità d'uso dei suoli presenti: (classe **III w**) suoli con limitazioni intense, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.

Le limitazioni, di una certa consistenza, sono dovute: allo scheletro comune ed alla tessitura limosa; e in maggior ragione all'eccesso idrico, perché piuttosto mal drenati; al rischio di erosione, per la debole pendenza e l'erosione idrica prevalentemente di tipo diffuso di moderata intensità.

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: medio-bassa

qualità visiva del paesaggio: media

impedenza: media

aziende biologiche: 4

aziende agrituristiche: 5

persistenza: 39,9%

funzione: zone a prevalente funzione agricola; funzione produttiva con tutela paesaggistica.

indicazioni gestionali agronomico-ambientali per il Subsistema:

Indirizzi relativi alle attività agricole

-Adozione di pratiche agricole ed interventi finalizzati alla conservazione del suolo ed al contenimento dell'erosione entro limiti di sostenibilità secondo il concetto di 'perdita di suolo tollerabile'. Tali pratiche ed interventi, che possono essere messi in atto in modo alternativo o complementare a seconda delle condizioni specifiche, sono riconducibili, di base, alle indicazioni di massima di seguito riportate.

Realizzazione di sistemazioni a fosse livellari o strade-fosso, opportunamente distanziate, collegate al reticolo di scolo naturale o artificiale (fossi collettori).

Sui seminativi, realizzazione di interventi sistematori temporanei come l'apertura di fossi acquai ad andamento obliquo, opportunamente distanziate e collegate al reticolo di scolo naturale o artificiale; esecuzione delle lavorazioni principali a rittochino, eventualmente accompagnate dalle altre lavorazioni complementari di preparazione e di coltivazione effettuate in traverso; in alternativa all'aratura, esecuzione della lavorazione a due strati; adozione di rotazioni ed avvicendamenti colturali finalizzati ad aumentare la copertura del suolo nei periodi di massima erodibilità delle piogge; adozione, in alternativa al cantiere tradizionale di tecniche agronomiche quali la lavorazione minima, la non lavorazione, la semina su sodo.

Sulle colture arboree, realizzazione degli impianti ed esecuzione delle lavorazioni a rittochino; realizzazione di fognature e drenaggi sotterranei efficienti, collegati al reticolo di scolo esistente; ricorso all'inerbimento permanente o temporaneo nei periodi di massima erodibilità delle piogge o alle lavorazioni lungo la fila con inerbimento dell'interfila.

Per quanto riguarda le lavorazioni in traverso citate precedentemente va precisato che le indicazioni valgono per pendenze che non comportano pericolo di ribaltamento delle macchine agricole.

Adozione di tecniche agronomiche finalizzate a migliorare le caratteristiche fisico-chimiche dei suoli, in particolare la buona dotazione in sostanza organica degli strati superficiali, la riduzione del compattamento, il miglioramento della struttura, etc..

Sulle superfici pascolate adozione di tecniche gestionali e carichi di bestiame atti a garantire l'adeguato contenimento dei fenomeni erosivi.

-Adozione di tecniche agronomiche atte a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici superficiali, in particolare in relazione alle epoche ed alle modalità di distribuzione ed ai quantitativi di impiego di fertilizzanti, ammendanti, fitofarmaci, liquami zootecnici, etc..

-Adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della monosuccessione ai casi motivati sotto il profilo tecnico-agronomico.

Si prescrive:

- Mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde.

- Recupero e mantenimento dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muretti a secco esistenti.

-Tutela e valorizzazione delle colture legnose tradizionali (olivo, vite), tutela delle piantate residue e delle colture promiscue tradizionali.

-Tutela, conservazione e miglioramento delle superfici boscate e dei corridoi ecologici e degli altri elementi di naturalità esistenti.

Indirizzi relativi alle superfici boscate per USP 10 e 12:

-Tutela, conservazione e miglioramento delle superfici boscate e dei corridoi ecologici e degli altri elementi di naturalità esistenti. La gestione forestale dovrà essere compatibile alla conservazione della diversità biologica ed alla tutela dei suoli, delle risorse idriche, degli ecosistemi fragili, del paesaggio. La coltivazione del bosco dovrà realizzarsi in un regime di selvicoltura a basso impatto e nel rispetto delle norme di gestione forestale sostenibile. Nei tagli di diradamento si dovrà procedere all'eliminazione delle specie alloctone e di origine artificiale favorendo al massimo l'affermazione di quelle autoctone naturalmente reintrodotte. Come interventi di tutela dovranno essere previsti la regolamentazione o l'interdizione del pascolo in bosco e la prevenzione antincendio, attraverso la predisposizione di un adeguato sistema di accessi e di viabilità forestale, la periodica ripulitura del sottobosco e l'attivazione di un sistema di sorveglianza permanente durante i periodi critici (aridità estiva).

Articolo 66. Subsistema di pianura ad indirizzo agricolo

Tale subsistema è diviso in zone perimetrare secondo le unità di suolo paesaggio individuate dalla Tav. B 1.N/S, per tale suddivisione si definiscono le capacità d'uso, gli indirizzi gestionali e le prescrizioni di tutela paesaggistica.

USP 13

capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **III s, w**) suoli con limitazioni intense, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.

Le limitazioni, di una certa consistenza, sono dovute: alla tessitura argilloso limosa ed all'eccesso idrico, perché da moderatamente ben drenati a piuttosto mal drenati e per essere soggetti ad un raro rischio di inondazione.

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: medio-bassa

qualità visiva del paesaggio: bassa

impedenza: alta

aziende biologiche: -

aziende agrituristiche: -

persistenza: 9,1%

funzione: zone a prevalente funzione agricola; funzione produttiva.

USP 14

capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **II w**) suoli con poche moderate limitazioni che riducono in parte la scelta delle colture o richiedono l'adozione di interventi, di facile esecuzione, per la coltivazione e la conservazione.

Le limitazioni, di consistenza ridotta, sono dovute: all'eccesso idrico, per essere soggetti ad un raro rischio di inondazione.

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: bassa

qualità visiva del paesaggio: bassa, ma presenza diffusa del paesaggio della bonifica per colmata di epoca leopoldina

impedenza: alta

aziende biologiche: -

aziende agrituristiche: -

persistenza: 9,1%

funzione: zone ad esclusiva funzione agricola; funzione produttiva e di tutela paesaggistica.

USP 15

capacità d'uso prevalente dei suoli presenti: (classe **III s**) suoli con limitazioni intense, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.

Le limitazioni, di una certa consistenza, sono dovute: alla tessitura argilloso limosa; all'eccesso idrico, perché moderatamente ben drenati e per essere soggetti ad un raro rischio di inondazione (i fattori più limitanti sono comunque quelli connessi al suolo).

uso prevalente: agricolo

qualità ambientale: bassa

qualità visiva del paesaggio: bassa

impedenza: alta

aziende biologiche: -

aziende agrituristiche: -

persistenza: 16,9%

funzione: zone a prevalente funzione agricola; funzione produttiva.

indicazioni gestionali agronomico-ambientali per il Subsistema :

-Mantenimento in efficienza e miglioramento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio superficiale per lo sgrondo delle acque in eccesso e la rimozione delle condizioni di ristagno idrico. Utilizzazione, per la regimazione delle acque, della tradizionale sistemazione a prode, con adozione di volumi di affossatura ed interdistanze fra le scoline adeguati in relazione alla pluviometria, alla pendenza ed alla granulometria dei suoli; ricorso alla baulatura dei campi.

-Adozione di tecniche agronomiche atte a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici sotterranei e superficiali, in particolare in relazione alle epoche ed alle modalità di distribuzione ed ai quantitativi di impiego di fertilizzanti, ammendanti, fitofarmaci, reflui zootecnici, etc..

-Adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della monosuccessione ai casi motivati sotto il profilo tecnico-agronomico.

-Adozione di tecniche irrigue finalizzate all'uso razionale ed efficiente ed alla salvaguardia della risorse idriche.

-Tutela delle piantate tradizionali residue (filari di vite maritata all'acero campestre o al gelso, filari di acero campestre, filari di gelso) poste al bordo dei campi o in fregio alla viabilità campestre.

-Tutela e valorizzazione degli elementi residui del paesaggio della bonifica per colmata di epoca leopoldina (sistemazioni e reticolo di regimazione delle acque, edifici, manufatti, viabilità campestre, etc.).

-Tutela e miglioramento dei corridoi e reti ecologiche esistenti, costituite sostanzialmente dai corsi d'acqua e dalla relativa vegetazione ripariale, attraverso interventi di riduzione della loro artificialità, attualmente molto elevata, e di rinaturalizzazione delle sponde (se compatibili con le disposizioni dell'autorità di bacino) e dalla tessitura agraria.

-Miglioramento della qualità ambientale ed integrazione della rete ecologica esistente attraverso la messa a dimora di siepi arboree, arbustive e miste e di alberate ed attraverso la mitigazione degli effetti delle barriere ecologiche esistenti.

-Miglioramento della qualità visiva del paesaggio attraverso interventi di schermatura con opere a verde, degli elementi detrattori presenti (ferrovia, autostrada, insediamenti produttivi, etc.).

-Tutela e valorizzazione della piccola area umida presente in località Pantani-Caselle Gore.

Si prescrive:

- Mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde.

Indicazioni generali per interventi di sostegno:

-Promozione di azioni di sostegno alle attività produttive o ai soggetti che contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale ed al presidio del territorio rurale.

-Incentivazione all'adesione a forme di agricoltura ecocompatibile (applicazione delle norme di buona pratica agricola, agricoltura biologica, agricoltura integrata).

-Incentivazione agli interventi di rinaturalizzazione e di miglioramento e connessione di corridoi e reti ecologiche, in particolare nelle aree a bassa qualità ambientale e con alta impedenza per la fauna.

-Incentivazione degli interventi per il recupero, la riqualificazione, il miglioramento delle superfici boscate, compresa l'eliminazione delle specie alloctone e di origine artificiale favorendone al massimo la sostituzione con quelle autoctone.

-Valorizzazione dei principali prodotti tipici locali (vino, olio, formaggi, salumi) con iniziative espositive e di marketing.

-Promozione e sostegno di forme organizzate, strutture, reti per la vendita dei prodotti tipici locali.

-Promozione di progetti integrati finalizzati all'accesso in via prioritaria ai finanziamenti del Piano di Sviluppo rurale locale.

Articolo 67. Zone agricole

a) indicazioni generali

Il territorio rurale è finalizzato vocato alla funzione agricola nelle sue varie forme di produzione e alle attività ad essa strettamente connesse come definite ai sensi degli artt. 1 e 3 del D.lgs. 18.05.2001 n.228 (*Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57*), ivi compresa quella agrituristica ed a quelle integrative compatibili tra cui quella ricettiva.

Le aree di cui al presente articolo corrispondono a quelle di prevalente o esclusiva funzione agricola, di cui alla L.R. 1/2005 (art.40) e relativi Regolamenti di attuazione, definite in conformità alle prescrizioni dell'art. 23 del PIT della Regione Toscana e all'art.22 PIT-2007 e al Capo Q artt. Q1 e Q2 del PTCP di Siena e sono cartografate nelle tavole Tav. B.3.N - B.3.S del P.S..

Il P.S. individua la tessitura agraria data da : sistemazioni idraulico-agrarie – forme e dimensioni dei campi – rete scolante – colture arboree – siepi – viabilità campestre, secondo le tre forme significative (maglia, fitta, maglia media, maglia larga) di cui alla Tavv. B.2.N - B 2.S.

Il P.S. assume la tessitura agraria come risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, proponendosi come obiettivo il controllo delle sue trasformazioni. La tessitura agraria viene considerata non solo come struttura del paesaggio, ma anche condizione per la stabilità e difesa del suolo, come sistema articolato per la regimazione delle acque e come rete e condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna).

Per le diverse zone del territorio agricolo il Regolamento Urbanistico fissa ambiti di ammissibilità per le trasformazioni riferiti almeno ai seguenti tipi di intervento:

- impermeabilizzazione del suolo;
- alterazione dei livelli di campagna;
- modifica del reticolo idrografico, anche minore;
- utilizzazione della risorsa acqua.

Il Regolamento Urbanistico potrà definire le modalità per orientare e promuovere forme, modi e tipi di produzione indirizzati alle finalità di ciascun Subsistema.

In particolare, tenuto conto delle caratteristiche specifiche di ciascun Subsistema, il Regolamento Urbanistico può indicare le tipologie d'intervento migliorativo da prevedere all'interno del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (ai sensi della LR n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni) o nelle sistemazioni ambientali di cui all'art. 45 L.R. n.1.

Il territorio rurale è soggetto ai vincoli di salvaguardia della normativa vigente in relazione all'approvvigionamento idropotabile secondo l'art. 11 delle presenti norme.

b) Aree agricole produttive

All'interno del territorio agricolo si può intervenire, per i fini dell'attività agricola e le esigenze dell'Imprenditore Agricolo Professionale e delle Aziende agricole, previo l'elaborazione del Programma Aziendale Poliennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA -Programma aziendale) di cui all'art. 42 L.R. 1/2005, il successivo R.U. preciserà i casi in cui tali Programmi Aziendali debbono avere contenuti e valore di piano attuativo.

Per le aree agricole produttive sono previsti i seguenti obiettivi:

- Sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle indicazioni proprie di ciascun Subsistema anche con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva, nel rispetto degli indirizzi e previsioni e prescrizioni poste per ciascuna area elementare;
- Sviluppo delle attività integrative compatibili come delineate all'art.39 L.R. n.1/2005 con l'attività produttiva agricola delle aziende;
- Tutela della tessitura agraria da intendersi come l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali, che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario;
- riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- limitare il nuovo consumo di suolo ammettendo la realizzazione di annessi funzionali alla produttività agricola e non consentendo la costruzione di nuova residenza rurale.

In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- All'interno del territorio agricolo recupero del patrimonio edilizio esistente e in particolare quelli di valore storico-architettonico, ai fini della residenza rurale per gli addetti alla conduzione del fondo;
- la costruzione di nuovi annessi agricoli per gli imprenditori agricoli professionali (IAP), previa l'approvazione del PAPMAA come previsto dall'art.41 comma 4 L.R. n.1/2005, tali annessi non possono mutare destinazione d'uso e saranno rimossi al termine della validità del programma aziendale o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo su cui insistono qualora vengano meno i parametri per i quali sono stati autorizzati;
- la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende con superfici fondiarie inferiori ai minimi aziendali, ai sensi dell'art. 41 comma 7 L.R. n.1/2005 e art. 5 del regolamento nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini, api, chioccioline e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura. La prevalenza dell'attività è verificata quando costituisce l'80 del prodotto lordo vendibile. La costruzione di tali annessi deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda e il R.U. definirà le dimensioni massime ammissibili.

L'edificazione di annessi agricoli eccedenti la capacità del fondo o non soggetta alle superfici fondiarie minime saranno disciplinati e dimensionati dal R.U.

Le aziende agricole con più corpi aziendali dovranno concentrare gli edifici nel corpo principale o in quello meglio collegato alla viabilità, al fine di evitare la disseminazione di edifici sul territorio agricolo ed

il consumo di territorio per infrastrutture. Scelte diverse dovranno essere giustificate nel Programma Aziendale Poliennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Gli annessi agricoli realizzati con recupero del patrimonio esistente o con interventi di nuova costruzione, dovranno sottostare a quanto prescritto dagli artt. Q8 e Q9 del PTC, alla tipologia colturale, all'estensione del fondo, ai mezzi ed alla manodopera impiegati.

Tali annessi non possono mutare la destinazione d'uso e dovranno essere rimossi alla scadenza del PAPMAA, o comunque una volta che ne cessi l'utilizzo ai fini agricoli e negli altri casi previsti dalla normativa regionale e dal PTC provinciale. A tale scopo dovranno essere fornite opportune garanzie secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.

Il RU detterà la tipologia, i caratteri formali e i materiali costruttivi di tali annessi inoltre potrà stabilire, in riferimento all'art. 43 c. 4 della L.R.T. 1/2005, i limiti per gli interventi di ampliamento degli edifici rurali esistenti o per sostituzioni o trasferimenti di volumetria.

Il R.U. individuerà i casi, oltre a quelli previsti dal Titolo IV-Capo III della L.R.n.1/2005 e del Regolamento di attuazione approvato con DPGR n.5/R del 09.02.2007, in cui si renda obbligatorio il PAPMAA, fatto salvo quanto disposto all'art.41 c.7 della L.R.n.1/2005.

I progetti di P.A.P.M.A.A che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con quanto previsto nei punti precedenti, devono contenere, secondo le indicazioni del PTC Art. M1 punto 7 : il rilievo degli elementi della tessitura agraria, detti in precedenza, una relazione ed elaborati di analisi sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione e relativi elaborati di progetto nei quali sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo, oltrechè da una valutazione che dimostri la compatibilità degli effetti ambientali, ed in particolare quelli sul paesaggio.

c) Aree agricole non più funzionali alla produzione:

Gli interventi di deruralizzazione sono disciplinati dalla L.R. 1/2005 e dai relativi Regolamenti di attuazione con successive modificazioni.

In particolare ogni intervento di deruralizzazione da parte di IAP è ammissibile solo previo un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) che individua gli edifici non più utilizzati o utilizzabili a fini agricoli, ossia ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma. Gli interventi sul patrimonio edilizio conseguente al cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla realizzazione correlata di opere di sistemazione ambientale nell'area di pertinenza, in grado di garantire un assetto integrato nel paesaggio agricolo circostante con il recupero e la tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche esistenti, fatti salvi gli impegni, le garanzie, e la corresponsione di specifici oneri stabiliti dal Comune connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo ("oneri verdi") nei casi previsti dalla normativa in materia.

Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, sono consentiti oltre agli interventi previsti dall'art.44 L.R. 1/2005, anche interventi di ristrutturazione edilizia. Il R.U. dovrà disciplinare, compatibilmente con il loro stato di degrado e valore storico-architettonico e documentale, i casi in cui è ammessa la sostituzione edilizia (di cui all'art. 78 comma 1 lettera h) degli elementi accessori.

Ogni intervento che comporta il cambio di destinazione d'uso, effettuato da soggetto diverso dallo IAP, è ammissibile alle condizioni previste dall'art. 45 della L.R. 1/2005.

Il R.U. individuerà, con apposito censimento, gli edifici accessori soggetti a interventi di sostituzione edilizia.

Sono tuttavia da considerare destinazioni d'uso e funzioni compatibili ai sensi dell'art.39 della L.R.n.1/2005, da disciplinare specificamente nel Regolamento Urbanistico:

- residenza stabile e residenza temporanea da perseguire per tutto il patrimonio edilizio esistente non più utilizzato o utilizzabile a fini agricoli ;
- attività produttive esistenti e nuove attività produttive legate al settore agricolo o compatibili con il contesto paesaggistico ambientale;
- pubblici esercizi quali ristoranti e trattorie, anche se con annessa locanda;
- strutture ricettive all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- aree attrezzate per attività turistiche e sportivo-ricreative (piccole aree a campeggio ed attrezzature

relative, escursionismo, pesca sportiva).

Tutti gli interventi di sistemazione, che non siano finalizzati alla funzione agricola, dovranno essere improntati alla conservazione e riqualificazione delle piantumazioni esistenti limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra e le modifiche allo stato dei luoghi.

- Il patrimonio edilizio esistente, e in particolare quello di valore storico-architettonico, non più utilizzato ai fini agricoli, deve essere recuperato e destinato a funzioni che si dimostrino compatibili con gli edifici ed il contesto rurale, in primo luogo quella della residenza stabile a cui può essere connessa una congrua ricettività turistica.

- Per gli annessi agricoli esistenti, costruiti prima dell'entrata in vigore della disciplina de *Il territorio rurale* della L.R.n.1/2005 e deruralizzati, il cambio di destinazione d'uso è ammesso per le funzioni di servizio connesse alla residenza (garage,cantine, depositi,ecc.), o di servizio alle altre destinazioni d'uso e funzioni definite compatibili ai sensi dell'art.39 della n.1/2005 al fine di limitare il ricorso a volumi interrati per tali funzioni. L'eventuale possibilità di realizzare locali interrati sarà disciplinata dal R.U. Il R.U. dovrà, altresì, specificare i casi e le Utoe all'interno delle quali gli annessi agricoli deruralizzati di piccola dimensione, ossia di consistenza non superiore a mq 200, potranno essere convertiti alla destinazione d'uso residenziale. Tale trasformazione potrà avvenire previa la formazione di un piano attuativo che dimostri la compatibilità di questi interventi con lo specifico contesto rurale interessato, e fatta salva la necessità di garantire adeguati spazi per le attività di gestione paesaggistico-ambientale delle aree di pertinenza e per servizi ed accessori connessi alla nuova destinazione d'uso.

È, inoltre, vietata la demolizione degli annessi realizzati con caratteristiche tipologiche e materiche tipiche della tradizione caratterizzanti architettonicamente l'unità funzionale del complesso edilizio rurale formato dall'edificio principale, dall'area di pertinenza edilizia e dagli annessi relativi.

- Per gli annessi agricoli di maggiori dimensioni, presenti sul territorio rurale e costruiti dopo l'entrata in vigore della L.10/1979 e realizzati con elementi e strutture a carattere industriale non coerenti con il contesto paesaggistico, è da privilegiare il riutilizzo dei volumi ai fini agricoli, o per attività connesse. La possibilità del cambio di destinazione d'uso di tali annessi agricoli deruralizzati, sarà specificatamente indicata dal RU , limitatamente alla riconversione di parte della loro consistenza (espressa in termini di superficie lorda di pavimento) ed al riuso, anche in altra localizzazione, con funzioni accessorie per altre destinazioni d'uso compatibili, ai sensi dell'art.39 della L.R.n.1/2005, esclusa la residenza.

Tale parziale recupero, potrà avvenire previa formazione di un piano attuativo che dimostri la compatibilità di questi interventi con lo specifico contesto rurale interessato.

d) patrimonio edilizio di valore

- Tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, in particolare di quello di valore storico-architettonico, con modalità connesse alla qualità, al valore storico-architettonico ed allo stato di degrado dello stesso. Le iniziative di recupero di tale patrimonio, sono commisurate alle modificazioni compatibili con esso, attraverso modalità che saranno definite dal Regolamento Urbanistico.

Il patrimonio urbanistico comprende la viabilità storica, le sistemazioni agrarie, le interconnessioni fra sistemi diversi; il patrimonio edilizio comprende gli edifici e gli arredi esistenti sul territorio.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico devono avere, come obiettivo, quello del mantenimento delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie degli edifici, e di quelle peculiari del contesto rurale in cui sono inseriti.

Il RU valuterà per ogni edificio, i caratteri tipologici specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità date dal contesto e ai caratteri storico-architettonici.

Il R.U. definirà, inoltre, in base alla classificazione ed alla tipologia dell'edificio le destinazioni d'uso compatibili, le metodologie di intervento garantendo la conservazione dei manufatti minori di arredo, quali pozzi, forni, marcapiani e marcadavanzali, stemmi, fonti, tabernacoli, segni di fede, cisterne, ecc. anche non cartografati.

Il Regolamento Urbanistico contiene altresì previsioni compatibili con le seguenti direttive:

- tutela integrale della coltura tradizionale a maglia fitta per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-

agrarie e la vegetazione non colturale, con limitate possibilità di accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; sono da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;

- tutela della coltura a maglia media nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

- riconsiderazione e riqualificazione della coltura a maglia larga negli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di idonei elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari con conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente.

Articolo 68. Zone ad esclusiva funzione agricola

Il Piano Strutturale definisce come aree agricole ad esclusiva funzione agricola, secondo quanto disposto dal PIT e dal PTCP art. Q2, le zone caratterizzate dalla presenza di suoli di alta qualità agronomica e di elevata fertilità con presenza di sistemi aziendali orientati a produzioni di elevato valore aggiunto, emergenze del paesaggio agrario o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie o sistemazioni di bonifica idraulica. Di particolare interesse appare l'assetto fondiario caratterizzato dalla maglia degli antichi poderi con un patrimonio edilizio funzionalmente distribuito secondo lo schema gerarchico fattoria/coloniche e il sistema irriguo associato a quello idraulico.

Per tali caratteristiche sono aree agricole di interesse ambientale e paesaggistico la cui conservazione è condizione necessaria per la tutela del paesaggio storico. Le zone ad esclusiva funzione agricola sono assunte come risorsa essenziale del territorio, anche ai sensi dell'art. 61 del PIT 2000 e art. 20 PIT-2007, recepito dal PTC, limitata e non riproducibile e utilizzata per finalità collegate allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse secondo quanto stabilito dalla L.R. 1/05 art. 40 comma 5. Nelle zone ad esclusiva funzione agricola, le trasformazioni colturali non devono alterare in modo irreversibile la maglia agraria assunta come risorsa paesaggistica e di difesa del suolo.

In particolare nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la tutela delle sistemazioni esistenti limitando interventi di accorpamento dei campi o di rimodellamento del suolo e il mantenimento della viabilità campestre.

Le attività compatibili sono: attività agricola, attività zootecnica, agriturismo, attività turistiche all'interno del patrimonio esistente, servizi e pubblici esercizi, residenza stabile, residenza temporanea, riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio.

In tali aree fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti,, per le aziende agricole esistenti, le nuove costruzioni sono possibili solo per gli annessi necessari per l'espletamento dell'attività agricola e a seguito della presentazione di un P.A.P.M.A.A., ed alle ulteriori condizioni previste al Titolo IV-Capo III della L.R.n.1/2005 e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con DPGR n.5/R del 09.02.2007.

All'interno di tali zone la costruzione di annessi utilizzati per l'agricoltura amatoriale o per l'agricoltura non professionale è inibita.

Il P.S. classifica, nella Tav. B 3 N/S, come zone ad esclusiva funzione agricola quelle delimitate secondo i perimetri dati dalle Unità di suolo paesaggio definite dalla Tav. B1.N/S, e precisamente:

USP 1

USP 2

USP 3

USP 4

USP 5

USP 6

USP 7

USP 8

USP 9

USP 14 (in parte)

Il R.U. per gli interventi in tali aree provvederà a definire materiali ed elementi tipologici compatibili alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche e, nello stesso tempo, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, con una corretta localizzazione rispetto ai caratteri del territorio e dei paesaggi,

Articolo 69. Zone a prevalente funzione agricola

Le zone a prevalente funzione agricola sono le zone all'interno delle quali l'attività agricola può essere integrata con le funzioni e i settori produttivi coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese quelle per la fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali. secondo quanto stabilito all'art. 39 comma 1 L.R. 1/2005.

Per gli interventi che realizzano trasformazioni colturali che incidono in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, deve essere prevista una preventiva valutazione degli effetti, che ne dimostri la compatibilità, sulla base di criteri stabiliti dal Regolamento Urbanistico. Il R.U disciplinerà le aree e le modalità per la realizzazione dei piccoli manufatti per l'agricoltura amatoriale.

Il piano classifica come zone a prevalente funzione agricola, quelle definite dalla Tav. B 1.0 con la sigla:

USP 10

USP 11

USP 12

USP 13

USP 15

poste all'interno dei subsistemi funzionali del territorio agricolo.

Gli interventi in queste aree sono tesi alla manutenzione e valorizzazione del ruolo agricolo e subordinati alla presentazione di un PAPMAA ai sensi dell'art. 42 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni sia per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso di annessi agricoli che per le altre trasformazioni edilizie urbanistiche significative di cui si è detto in precedenza.

L'installazione di manufatti precari da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, come previsto dall'art. 41 comma 5 della L.R. n. 1/2005, è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione dello stato dei luoghi e solo per il rimessaggio degli attrezzi e senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo. Tali annessi devono essere realizzati con strutture leggere in legno appoggiate a terra con coperture idonee ad un corretto inserimento nel paesaggio. Il R.U. definirà le modalità, le dimensioni e le condizioni per la realizzazione di tali manufatti.

Articolo 70. Zone di riqualificazione paesistica

Sono le aree agricole di frangia al sistema insediativo, ai sistemi lineari lungo le strade, poste all'interno delle Utoe dell'insediamento urbano sia a carattere residenziale che produttivo, in particolare Utoe n. 2 Torrita industriale, Utoe n. 4 Confino-Pantanelli, Utoe n.5 Torrita centro urbano, Utoe n.6 Guardavalle. Sono le aree, da mantenere a destinazione agricola, poste all'esterno delle future espansioni edilizie che devono essere localizzate solo in contiguità ai tessuti esistenti come ricucitura del sistema edilizio urbano secondo le indicazioni dettate dal PS e dal PTC. Sono caratterizzate da orti a carattere familiare, o da aziende di ridotte dimensioni con maglia agraria fitta e policoltura. Il Piano Strutturale prevede primariamente finalità di protezione ambientale rispetto alle zone urbane limitrofe.

All'interno di tali aree il PS prescrive il riordino generale urbanistico e territoriale, la tutela delle colture tradizionali e il mantenimento della rete scolante e della tessitura agraria.

La costruzione di nuovi annessi è consentita anche per aziende con superfici fondiari inferiori ai minimi aziendali ai sensi dell'art. 41 comma 7 L.R. n.1/2005 e art. 5 del regolamento, nel caso di aziende agricole

che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, chioccioline e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura. La prevalenza dell'attività è verificata quando costituisce l'80 del prodotto lordo vendibile. La costruzione di tali annessi deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda. Il R.U. definirà le dimensioni massime ammissibili.

Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire vincoli all'installazione di attività agricole incompatibili con le funzioni urbane e regole per l'utilizzo dei materiali. Il R.U. definirà dove possibile l'installazione di manufatti precari realizzati in legno e semplicemente appoggiati a terra e senza alcuna modificazione dei luoghi da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali tipo l'agricoltura amatoriale, con l'impiego di materiali e strutture leggere tali da essere compatibili ed integrarsi con il paesaggio del contesto circostante. Le dimensioni saranno quelle stabilite dal R.U. come già previsto al precedente articolo.

PARTE IVa STRATEGIE DI INTERVENTO

TITOLO VIII LO SVILUPPO STRATEGICO

Articolo 71. Unità Territoriali Organiche Elementari

UTOE n. 1 PIANA DELLA BONIFICA - CAPANNONE						
Superficie :						
Abitanti 2001	al	Abitanti 2005	al	Abitazioni 2001	famiglie	densità Abitanti 2015

126	103	51	43		130

Ambito di riqualificazione (a) PIANA DELLA BONIFICA					
Caratteri					
<p>L'area presenta notevoli processi di trasformazione a seguito del passaggio dell'autostrada del sole A1 che ha completamente stravolto un territorio ricco di storia. La zona era il margine dell'antico lago che copriva tutta la Valdichiana e qui si trovava l'antico porto di Torrita che consentiva l'attraversamento del lago della Chiana e il trasporto dei prodotti agricoli nell'entroterra. A memoria di queste vicende storiche restano i toponimi mentre le sistemazioni idrauliche documentano le opere della bonifica lorenese. La separazione, prodotta dall'asse infrastrutturale, ha generato ambiti differenziati con la perdita dei caratteri agricoli della piana della bonifica. La presenza dell'alveo della antica Foenna che qui passava con le sue acque dirette verso sud nella Chiana, si manifesta con una razionale orditura del territorio scandita sulle direttrici della bonifica. La geometria ortogonale si riflette sulla maglia della viabilità che si riconnette al sistema portante con un asse rettilineo che sfrutta sapientemente l'antico rilevato dell'arginatura del fiume. Tale asse viene a connettersi, in modo razionale, con la nuova viabilità prodotta dalla variante della strada n. 327. che qui trova il primo snodo di interconnessione con la viabilità comunale.</p>					
Obiettivi					
<p>Salvaguardia della produzione agricola industriale. Salvaguardia e valorizzazione delle opere della bonifica con il mantenimento della tessitura/maglia agraria e della infrastrutturazione idraulica.</p> <p>Riqualificazione dell'area e ridefinizione del ruolo ecologico quale tessuto connettivo verde.</p> <p>Potenziamento della viabilità e dell'accessibilità. Recupero della viabilità podereale in strada di distribuzione.</p> <p>Recupero del sistema delle case coloniche, in particolare quelle della Real Fattoria di Bettolle, anche come sistema turistico e del tempo libero inserito nel progetto strategico del Parco della Bonifica.</p>					
Invarianti strutturali					
<p>La maglia agraria della bonifica, il sistema insediativo, il sistema delle coloniche della bonifica, gli aggregati (il Rotone) ed i bemi storici e architettonici con le relative aree di pertinenza, le opere idrauliche, la botte manettiana in località Ponte d'oro, la via del Porto.</p>					
Dimensionamento ammissibile in mq Sul e posti letto					
	Edilizia residenziale	Attività produttive:	Attività commerciali	Attività direzionali	Attività turistico-ricettive pl (3)
Residuo da PRG	-		-	-	-
Nuova edificazione	-	-	-	-	-

Recupero patrimonio edilizio esistente	-	-	-	-	25 p.l.
Addizioni funzionali e volumetriche	-	-	-	-	-

(3) per la funzione turistico ricettiva le superfici sono calcolate sul rapporto di 25 mq/1pl

Strategie di intervento

Incentivazione di attività e servizi connessi alla produzione agricola e all'attività turistico ricettiva a carattere rurale..

Interventi idonei a facilitare la fruizione dei beni ambientali e paesaggistici presenti nel territorio interessato ed adiacente e delle risorse naturalistiche.

Valorizzazione del sistema della bonifica come ambito turistico. Realizzazione di processi economici tali da favorire connessioni e scambi, fra attività produttive industriali e artigianali ubicati in altre Utoe o sub-Utoe anche contigue, e attività di tipo agricolo locali.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

- la messa in sicurezza dell'area attraverso le realizzazione e collaudo delle casse di esondazione secondo quanto previsto dalla Provincia di Siena in accordo con l'Autorità di bacino dell'Arno e coordinamento con la Provincia di Arezzo, e di quanto altro si renderà indispensabile o comunque necessario a questo fine.

Si prescrive, negli interventi di trasformazione previsti nell'area:

- la contestuale, idonea ed adeguata realizzazione anche di tutte le altre infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio, in tal senso sono inoltre da garantire (oltre l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni) i servizi inerenti l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque , la gestione dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia con l'uso di fonti di energia alternativa e rinnovabile, i sistemi di mobilità locali, il sistema del verde pubblico.
- il divieto di spargere residui di produzione o sostanze nocive nel suolo o nella rete idrica adiacente;
- il rispetto della disciplina di cui all'art. 11 delle presenti norme per gli interventi e le attività, che, interessando un territorio in ambito con classe 2 di sensibilità per la vulnerabilità degli acquiferi non devono recare danno ai corsi d'acqua superficiali ed alla falda acquifera sotterranea;
- il miglioramento e la prevenzione rispetto all'inquinamento acustico lungo la viabilità;
- la salvaguardia della rete idraulica esistente;
- la tutela, la salvaguardia e il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali del luogo con elementi vegetazionali di riduzione degli impatti.

Ambito di trasformazione (b) - ANTICA FOENNA CAPANNONE

Caratteri

L'area individua la piana che dal territorio attorno al canale Fuga scende verso nord est fino all'asse autostradale, mentre a nord e a sud è delimitato dai confini comunali. La sistemazione agraria risulta complessa a seguito di processi diversificati sia di opere di bonifica sia di successivi frazionamenti e trasformazioni funzionali. Qui fino ai primi decenni del XX secolo scorreva il torrente Foenna racchiuso nelle antiche canalizzazioni di convogliamento delle acque che insieme a quelle del Salarco confluivano nella Chiana, poi dirottato a nord negli anni venti. La formazione del territorio deriva da processi di bonifica, in parte uguale a quella Leopoldina di colmata che caratterizza la maglia agraria dei terreni orientati verso l'antico alveo del fiume Foenna le cui acque torbide avevano favorito l'opera di riempimento di colmata, in parte ottenuto a seguito di interventi di bonifica per canalizzazione e allontanamento delle acque eccedenti prevalentemente provenienti dal fosso \corno vedi il P. Colmata, Il Colmatino, rimasti estranei al patrimonio della Fattoria di Bettole dell'Ordine dei Cavalieri di S.Stefano.

La realizzazione dell'autostrada A1 ha comportato la separazione fisica della contiguità dell'intero sistema che in parte ha risentito dell'influenza del mondo urbano e delle variegate funzioni dislocate lungo l'asse della vecchia strada 327. In conseguenza di tali fenomeni la funzione residenziale riutilizza il sistema insediativo attorno a Preselle e lungo la via del Porto mentre al Capannone sono stati realizzati alcuni capannoni per attività industriali proprio in adiacenza all'area della Chiesa di S. Macario.

Obiettivi

~~Individuazione di un'area da destinare a polo produttivo sovracomunale, strettamente correlato al Distretto industriale n. 34 individuato con Del. C.R. n. 07.02.1995 n. 36, contigua al sistema industriale esistente in località Capannone, con opportuna fascia di protezione dell'area della Chiesa di San Macario.~~

Salvaguardia della produzione agricola industriale. Salvaguardia e valorizzazione delle opere della bonifica con il mantenimento della tessitura agraria e della infrastrutturazione idraulica.

Riqualificazione dell'area e ridefinizione del ruolo ecologico quale tessuto connettivo verde.

Potenziamento dell'accessibilità con una viabilità di raccordo con lo snodo viario limitrofo della variante alla SP 326, quale infrastruttura di collegamento alle reti logistiche sovraprovinciali. Recupero ove possibile della viabilità podereale in strada di distribuzione.

~~Consolidamento della realtà produttiva attualmente esistente, oggi marginale, con nuove localizzazioni a carattere industriale, ed anche artigianale, direzionale e commerciale purché strettamente funzionali alle attività produttive previste nel Distretto Industriale suddetto, ed in riferimento alle previsioni a carattere sovralocale nel quadro delle previsioni di cui all'art. P3 del P.T.C.P.~~

~~Ricollocazione in questo ambito di attività produttive con aspetti di criticità od incompatibilità, sotto il profilo ambientale e di salubrità e sicurezza dei luoghi (in particolare le industrie insalubri di 1^{ma} e 2^{ma} classe di cui al D.M. 5/9/1994), nel rispetto delle caratteristiche ed esigenze previste dal nuovo insediamento per il Distretto Industriale suddetto.~~

Invarianti strutturali					
La tessitura e la maglia agraria della bonifica, il complesso della chiesa di San Macario, il sistema insediativo ed il patrimonio edilizio storico, il maneggio, la via del Porto.					
Dimensionamento ammissibile in mq Sul e posti letto					
:	Edilizia residenziale mq	Attività produttive mq	Attività commerciali mq	Attività direzionali mq	Attività ricettive p.l.
Residuo da PRG					
Nuova edificazione		70.000 10.000 mq	2.500 (6)	1.000 2.000	30 p.l.(3)
Recupero del patrimonio edilizio esistente				1.500	
Addizioni funzionali e volumetriche	1.000 mq (1)	1.500 mq (2)			
<p>(1) finalizzate al riuso del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>(2) finalizzate all'adeguamento delle esigenze produttive delle attività esistenti.</p> <p>(3) per la funzione turistico ricettiva le superfici sono calcolate sul rapporto di 25 mq/1pl.</p> <p>(6) attività commerciali funzionali alle attività produttive.</p>					
Strategie di intervento					
Realizzazione di una nuova infrastruttura stradale di raccordo al futuro svincolo della Variante alla S.P. n.327 viabilità territoriale per favorire l'accessibilità dell'area alla rete infrastrutturale.					
Incentivazione di attività e servizi connessi alla produzione.					
Interventi idonei a facilitare la fruizione dei beni storico architettonici, ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, presenti nell'ambito interessato e nel territorio adiacente.					
Le nuove attività produttive devono garantire un impianto urbanistico, assetti planivolumetrici e caratteristiche tipologiche e costruttive capaci di integrarsi con il contesto paesaggistico ambientale. L'impianto deve essere regolare, caratterizzato da un disegno organizzativo compatto al fine di un risparmio della risorsa suolo, con un orientamento ortogonale alla strada nel rispetto delle direzioni della maglia della bonifica. L'intervento non deve alterare le sistemazioni idrauliche né la rete dei fossi e scoline necessarie alla raccolta e regimazione delle acque. Il RU indicherà la percentuale di suolo permeabile da mantenere, la superficie a verde privato non inferiore al 30% della superficie fondiaria, le dotazioni minime di standard e le sistemazioni a verde con il reimpianto di alberature autoctone per il recupero dell'arborato storico e tradizionale..					
Per l'importanza strategica di livello sovralocale, per la particolare localizzazione dell'area e per la sua relazione con territori più ampi, la definizione di un dimensionamento maggiore della funzione produttiva rispetto a quello indicato in tabella è subordinata, a seguito di adeguati approfondimenti di QC e valutazioni, alla definizione di un					

~~protocollo d'Intesa fra la Provincia e comuni interessati.~~

Dovrà essere valutato l'inserimento di impianti tecnologici innovativi finalizzati al recupero e riutilizzazione delle risorse impiegate nei cicli produttivi comprese quelle di fornitura energetica ai fini del risparmio energetico e della compatibilità ambientale.

~~Il R.U. definirà un progetto guida per la realizzazione della nuova area industriale; l'intero intervento deve essere definito tramite piani attuativi che lo stesso R.U. andrà ad individuare. Inoltre il R.U. provvederà a disciplinare nello specifico le disposizioni da adottare nella previsione, progettazione e realizzazione, dei margini esterni, delle aree scoperte ed del loro adeguato inserimento nel contesto paesaggistico ambientale a carattere agrario. L'intervento deve essere mirato alla qualità dell'immagine complessiva e in particolare rispetto alla percezione dall'autostrada. In prima attuazione sarà da privilegiare l'area sotto il rilevato autostradale.~~

Previsione contenute di addizioni funzionali residenziali, strettamente correlate ad interventi di effettiva e consistente riqualificazione degli insediamenti esistenti, là dove presentano complesse o consistenti situazioni di degrado, o carenze funzionali o deficit di standard.

Per il riuso del complesso ex rurale del Molinaccio sono ammesse le destinazioni turistico - ricettive, ricreative del tempo libero, terziarie e di attività sanitarie di servizio alla persona, purchè attività complementari a quella turistica ricettiva che deve restare la funzione economica prevalente.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

L'attuazione dei piani attuativi del progetto guida per la realizzazione della nuova zona industriale è subordinata ai seguenti interventi preventivi:

- a messa in sicurezza dell'area attraverso la realizzazione e il collaudo delle casse di esondazione secondo quanto previsto dalla Provincia di Siena in accordo con l'Autorità di bacino dell'Arno e coordinamento con la Provincia di Arezzo e di quanto altro si renderà indispensabile o comunque necessario a questo fine.
- a realizzazione della Variante alla S.P. n.327 prevista dalla Provincia come collegamento diretto con il casello autostradale ;

Si prescrive, negli interventi di trasformazione dell'area:

- la predisposizione dei piani urbanistici attuativi delle previsioni, dovrà essere richiesto specifico parere all'A.A.T.O. 4 che si avvarrà del gestore del Servizio Idrico Integrato;
- la realizzazione di un idoneo sistema di depurazione attualmente non previsto dal PQDI dell'Autorità ATO 4 "Alto Valdarno", per il fabbisogno idrico la necessità di trovare una risorsa integrativa. La collocazione di attività industriali particolarmente idroesigenti sarà subordinata alla verifica della possibilità di dotarsi di approvvigionamenti propri;
- la realizzazione di adeguate infrastrutture locali di raccordo con la viabilità principale;
- la contestuale, idonea ed adeguata realizzazione anche di tutte le altre infrastrutture che consentono la tutela

delle risorse essenziali del territorio, in tal senso sono inoltre da garantire (oltre l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni) i servizi inerenti l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque (quelle reflue ed anche quelle comunque derivanti dalle attività e spazi produttivi) , la gestione dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia con l'uso di fonti di energia alternativa e rinnovabile, i sistemi di mobilità locali, il sistema del verde pubblico;

- il divieto di spargere residui di produzione o sostanze nocive nel suolo o nella rete idrica adiacente;
- il rispetto della disciplina di cui all'art. 11 delle presenti norme per gli interventi e le attività, che, interessando un territorio in ambito con classe 2 di sensibilità per la vulnerabilità degli acquiferi, non devono recare danno alla falda acquifera ed ai corsi d'acqua superficiali;
- l'abbattimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico lungo la viabilità principale;
- la salvaguardia della rete idraulica esistente;
- la tutela, la salvaguardia e il mantenimento dei caratteri ambientali del luogo con il ripristino o nuovo impianto di elementi vegetazionali finalizzati alla mitigazione degli impatti determinati dalla trasformazione dei suoli.

UTOE n. 2 TORRITA INDUSTRIALE ALBERELLO - MOLINACCIO

Superficie					
Abitanti al 2001	Abitanti al 2005	Abitazioni 2001	famiglie	densità	Abitanti 2015
653	753	270	275		790

Caratteri

L'Utoe delimita l'area dove, a partire dagli anni sessanta, si sono localizzate le varie attività produttive del distretto industriale che non trovavano spazio all'interno dell'ambito di Torrita Stazione ormai rivolta all'insediamento residenziale. Lungo l'arteria della statale (ex S.S. n. 327), negli anni, si è formato un distretto industriale lineare, di notevoli dimensioni, dove alcune delle attività presenti sul territorio, hanno trovato la possibilità di procedere ad ulteriori ampliamenti con superfici di una certa consistenza. Lo sviluppo industriale è stato facilitato dalla esistenza di una viabilità territoriale, direttamente connessa con il vicino casello autostradale di Bettole. L'impianto urbanistico è minimale, impostato solo su accessi diretti dei singoli lotti dalla strada di scorrimento. Gli interventi più recenti e gli ampliamenti, susseguitisi nel corso degli anni, hanno determinato la saturazione dello spazio con una edificazione episodica che ha prodotto un fronte edilizio discontinuo e variegato determinando disordine urbanistico e degrado. Anche i recenti interventi di riqualificazione dei manufatti edilizi, per lo più, a carattere terziario, non sono riusciti a qualificare l'area. In alcuni episodi i capannoni industriali sono serviti da una viabilità ancora a carattere podereale con appesantimento del traffico. Lungo il fronte stradale sono localizzati episodi di residenza in parte legati agli impianti industriali. Sul lato destro della Traversa Valdichiana, il sistema si è sviluppato in profondità dando luogo ad un tessuto urbanistico elementare basato esclusivamente sull'apertura di una viabilità di accesso ai singoli lotti interni. I margini della zona in connessione con lo spazio

agricolo, risultano indefiniti. Pesanti carichi di traffico risultano interessare la viabilità con la sovrapposizione del traffico locale, di penetrazione, e di attraversamento extraurbano dando luogo a situazioni di congestionamento. Proprio il ruolo di attraversamento caratterizza l'area come il vero ingresso all'abitato di Torrita. L'area risulta priva di servizi e spazi per attrezzature, solo recentemente è stato realizzato un centro di servizi alle imprese, che strategicamente può far innescare elementi di potenziamento e sinergie per un miglioramento qualitativo del sistema produttivo.

Obiettivi

Riqualificazione dell'intero sistema esistente con la ridefinizione, formale e funzionale, del fronte sulla viabilità provinciale (S.P. n. 327) in grado di trasformare la struttura lineare, in zona terziaria-commerciale di rappresentanza ed espositiva della produzione locale.

In questa parte potranno trovare localizzazione attività produttive artigianali, terziarie, direzionali, commerciali, di consulenza aziendale, di elaborazione e controllo dati, di progettazione. Inserimento di attività di servizio alle imprese e di impianti tecnologici avanzati di supporto ai cicli produttivi.

Adeguamento del sistema stradale, attraverso il potenziamento della viabilità podereale interna esistente tangente all'insediamento produttivo e razionalizzazione dei flussi di traffico con la soluzione delle criticità relative alle interconnessioni laterali.

Consolidamento e completamento dell'insediamento produttivo, con nuove localizzazioni capaci di procedere ad un riordino generale con la razionalizzazione degli accessi e la fluidificazione della viabilità principale, evitando, su di essa, gli accessi diretti dai singoli lotti. I nuovi interventi devono perseguire la compattezza del disegno organizzatore, creando margini ben definiti e caratterizzati in modo idoneo ed adeguato fra l'area industriale e l'area agricola circostante.

Ridefinizione e trasformazione delle attività già insediate in relazione a processi di riconversione funzionale a carattere terziario e commerciale. Miglioramento del quadro ambientale interno.

Ricollocazione in altre aree di attività produttive esistenti con aspetti di criticità od incompatibilità, sotto il profilo ambientale e di salubrità e sicurezza dei luoghi (in particolare le industrie insalubri di 1^a e 2^a classe di cui al D.M. ... 1994), di quello della logistica e mobilità, e comunque con i caratteri e le esigenze dell'insediamento previsto, e considerata la vicinanza agli insediamenti prevalentemente residenziali.

Significativo miglioramento del quadro e dello stato ambientale interno, per il raggiungimento di adeguati livelli di vivibilità e qualità dell'insediamento in rapporto alla struttura residenziale. Sono da prevedere interventi di riqualificazione degli ambiti residenziali interclusi con idonei spazi.

All'interno dei lotti industriali è vietato realizzare nuove residenze, sono da favorire interventi di riconversione delle strutture residenziali esistenti in funzioni direzionali e/o commerciali..

Invarianti strutturali

La viabilità storica principale e podereale. le case coloniche e i manufatti storici esistenti, lo spazio agricolo intercluso.

Dimensionamento ammissibile					
	Edilizia residenziale mq	Attività produttive mq	Attività commerciali mq	Attività direzionali mq	Attività ricettive p.l. (3)
Residuo da PRG					
Nuova edificazione		<u>25.000</u> mq	<u>2.500</u>		
Recupero			5.000 mq (5)	2.500 (6)	15 p.l
Addizioni funzionali e volumetriche	1000 mq (1)	5.000 mq (2)			
<p>(1) finalizzate al riuso ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</p> <p>(2) finalizzate all'adeguamento delle esigenze produttive delle attività esistenti;</p> <p>(3) per la funzione turistico ricettiva le superfici sono calcolate sul rapporto di 25 mq/1pl</p> <p>(5) trasformazione dei fronti da destinare ad attività commerciali</p> <p>(6) trasformazione dei fronti da destinate ad attività direzionali</p>					
<p>Strategie di intervento</p> <p>La realizzazione della variante della S.P. n. 327 consente il recupero e la riqualificazione dell'attuale asse di scorrimento come asse di distribuzione interna, di supporto esclusivamente alle attività produttive presenti nell'area. Sviluppo delle attività di servizio alle imprese e alle attività produttive in genere. Definizione del fronte edilizio con idonee sistemazioni delle delimitazioni e degli ingressi al tessuto. Potenziamnto della viabilità di accesso all'area e interconnessione con quella extraurbana e di servizio alle aree retrostanti. Definire possibili soluzioni viarie alle intersezioni con gli assi viari ortogonali e in particolare per l'immissione dell'asse via Lizzadri via dei Salci.</p> <p>Tutti gli interventi di nuova realizzazione, di recupero e di riqualificazione devono avere come riferimento degli allineamenti stabiliti dal R.U. e validi per un contesto circostante ed essere adeguatamente relazionati alla viabilità di servizio; all'interno dei lotti esistenti e di nuova formazione devono essere mantenuti e/o creati cunei verdi di interconnessione con ambiti funzionali diversi come verrà definito tramite un Progetto guida promosso dal R.U..</p> <p>La riqualificazione deve assicurare un assetto organizzativo compatto con la creazione di margini ben definiti in rapporto al territorio agricolo circostante e deve prevedere la riduzione dell'impermeabilizzazione di suolo mediante l'utilizzo di dispositivi permeabili.</p> <p>Sono da prevedere la realizzazione di impianti e tecnologie innovative comprese quelle di energia alternativa finalizzati al risparmio energetico e alla compatibilità ambientale.</p> <p>Il RU deve fornire indirizzi per la localizzazione delle nuove attività ed indicare le aree da mantenere permeabili e quelle a verde di migliorata dell'impatto ambientale. Inoltre il RU potrà prevedere incentivi finalizzati alla riqualificazione del tessuto produttivo esistente e alla sua trasformazione.</p> <p>Previsioni contenute di addizioni funzionali residenziali, strettamente correlate ad interventi di riqualificazione</p>					

degli insediamenti esistenti là dove presentano complesse o consistenti situazioni di degrado o carenze funzionali o deficit di standard.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

L'attuazione dei piani attuativi del progetto guida per il potenziamento dell'area produttiva è subordinata alla

messa in sicurezza dell'area da rischi idraulici, attraverso la realizzazione e collaudo delle casse di esondazione secondo quanto previsto dalla Provincia di Siena in accordo con l'Autorità di bacino dell'Arno e degli altri interventi indispensabili o comunque necessari a questi fini;

Si prescrive, negli interventi di trasformazione e riqualificazione dell'area:

- la realizzazione di adeguate infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio, in tal senso sono inoltre da garantire (oltre l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni) i servizi inerenti l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque, la gestione dei rifiuti solidi;
- per l'allacciamento alla rete fognaria dovranno essere osservate le prescrizioni definite dall'A.A.T.O. 4;
- per l'elaborazione dei piani attuativi delle previsioni dovranno essere definite le prescrizioni da parte della competente Autorità circa le modalità di allaccio alla rete acquedottistica. Le attività produttive particolarmente idroesigenti non possono trovare collocazione se prive di impianti di approvvigionamento propri;
- la previsione di un adeguato sistema di mobilità e il sistema del verde pubblico;
- il divieto di spargere residui di produzione o fanghi o sostanze nocive nel suolo o nella rete idrica adiacente;
- la messa in sicurezza dal sistema viario principale con la creazione di appositi percorsi pedonali in sede propria;
- la prevenzione e il miglioramento relativo all'inquinamento acustico lungo la viabilità;
- l'aumento della capacità erogativa delle risorse idriche;
- la realizzazione di apposite fasce di protezione per il nucleo abitato del Civettaio ai fini di diminuire l'inquinamento acustico e per un migliore inserimento ambientale;
- il mantenimento e la salvaguardia dei fossi di scolo esistenti per consentire il deflusso delle acque;
- il progressivo trasferimento delle aziende particolarmente insalubri o a rischio di incidente rilevante;
- l'individuazione di una idonea fascia di protezione al complesso rurale Alberello per il mantenimento dei rapporti spaziali propri dell'edilizia rurale.

Il R.U. individuerà le aree di completamento contiguità dell'attuale sistema edilizio, con il fine di una riqualificazione dell'intero insediamento, garantendo il mantenimento delle caratteristiche di territorio aperto nelle aree di frangia.

UTOE n. 3 PIANA AGRICOLA					
Superficie					
Abitanti al 2001	Abitanti al 2005	Abitazioni 2001	famiglie	densità	Abitanti 2015
290	291	116	104		305
Caratteri					
<p>Comprende l'ampio territorio della piana agricola prospiciente l'ambito della bonifica storicamente utilizzato ai fini della produzione agricola. L'impianto della tessitura agricola è impostato sulla maglia dei poderi localizzati, quasi con regolarità, sulla viabilità rurale interna caratterizzata da un'orientamento parallelo alle canalizzazioni del deflusso delle acque. Il patrimonio edilizio presente pur in presenza di ampliamenti recenti e di nuovi annessi, risulta quello documentato dal catasto lorenese a testimonianza di un territorio sede, da secoli, di insediamenti abitativi in sicurezza.</p> <p>All'interno del territorio caratterizzato in parte dalla presenza della maglia fitta, è presente un'agricoltura industrializzata ampiamente produttiva, alla quale si accompagna un sistema di piccola conduzione agricola che vede la presenza di alcuni relitti delle coltivazioni tipiche della mezzadria quali i coltivi arborati e i filari di vite maritata, elementi che rappresentano le forme tradizionali del paesaggio locale.</p> <p>All'interno dell'Utoe in località Molinaccio è ubicata l'isola ecologica e il depuratore di Torrita.</p>					
Obiettivi					
<p>Mantenimento e valorizzazione dell'ambito agricolo, salvaguardia della attività agricola produttiva presente, mantenimento del presidio della popolazione nell'ambito rurale. Qualificazione del sistema paesaggistico. Definizione delle aree a frangia del sistema industriale. Interventi di mitigazione all'impatto della Variante alla S.P. n. 327 nuova arteria stradale di grande comunicazione che interseca l'ambito ad est dell'abitato.</p>					
Invarianti strutturali					
<p>La viabilità podereale attestata dal catasto Leopoldino, il canale Fuga di Torrita, la maglia della bonifica, l'asse di via del Porto, le masse arboree, i beni storici e architettonici con le aree di pertinenza.</p>					
Dimensionamento ammissibile					
	Edilizia residenziale mq	Attività produttive mq	Attività commerciali mq	Attività direzionali mq	Attività ricettive p.l. (3)
Residuo da PRG	-	-	-	-	-
Nuova	-	-	-	-	-

edificazione					
Recupero del patrimonio edilizio esistente	-	-	-	-	30 p.l.
Addizioni funzionali e volumetriche	1200 mq (1)	-	-	-	-

(1) finalizzate al riuso ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente :

(3) per la funzione turistico ricettiva le superfici sono calcolate sul rapporto di 25 mq/1pl

Strategie di intervento

.Recupero e valorizzazione della viabilità vicinale interna utilizzata come percorsi turistici alternativi all'ingresso nel territorio torritese. Realizzazione di opere e sistemazioni a verde di mitigazione dell'impatto ambientale lungo la nuova viabilità (S.P.n.327).

Creazione di interconnessioni tramite una viabilità pedonale e/o ciclabile, fra il sistema insediativo e l'ambito agricolo.

Valorizzazione del Canale Fuga quale corridoio ambientale fruibile.

Riqualificazione e valorizzazione dell'asse dell'antica Via del Porto come collegamento interno fra pianura e centro storico.

Localizzazione di una struttura da adibire a scalo eliporto munita di spazi a servizio di rimessa e manutenzione.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

Si prescrive:

- le opere di miglioramento e il mantenimento della rete idraulica presente;
- l'adeguamento dell'impianto di depurazione;
- essendo il territorio appartenente ad un ambito con classe 2 di sensibilità per la vulnerabilità degli acquiferi, per ogni attività si deve operare nel rispetto della disciplina di cui all'art. 11 delle presenti norme al fine di non recare danno alla falda acquifera;
- la messa in sicurezza idraulica del territorio.

UTOE n. 4 CONFINO PANTANELLI					
Superficie					
\bitanti al 2001	\bitanti al 2005	\bitazioni 2001	famiglie	densità	\bitanti 2015
154	162	55	64		190
Caratteri					
<p>Comprende il territorio al margine orientale del sistema urbano dai nuclei di Pantanelli di Sopra e Pantanelli di Sotto al Confino. Siamo in presenza di un sistema unitario contraddistinto da un processo di urbanizzazione che si è svolto esclusivamente lungo la viabilità podereale in adiacenza agli antichi nuclei agricoli. I caratteri unitari ed omogenei sia come assetto urbanistico sia come tipologie edilizie, sono separati dalla ferrovia che viene ad incidere sul territorio agricolo creando problemi di connessione. La marginalità è espressione dei caratteri morfologici che hanno per secoli contraddistinto l'area, infatti parte di essa è posta in una leggera depressione all'interno della piana, proprio dove il vicino Accornio tendeva ad impaludarsi come è testimonianza diretta il toponimo stesso Pantanelli. Il sistema edilizio, a carattere residenziale, è direttamente accessibile dalla strada che resta l'unica struttura insediativa. Ogni singolo episodio edificato tende a delimitare ambiti microurbani con scarse o nulle relazioni con l'area agricola; qui, impropriamente, si sono venuti ad impiantare episodi a carattere industriale ubicati in capannoni di una certa entità. Il sistema ha sfruttato la rete podereale e la vicinanza alla strada n. 326, la Sinalunga Chiusi sulla quale si immette direttamente. La disponibilità di suolo ha consentito nel tempo, interventi di ampliamento e di nuova localizzazione senza tuttavia un progetto organico ed unitario. L'area si presenta quindi come risultato di singoli interventi edilizi privi di qualsiasi pianificazione con forti elementi di degrado.</p>					
Obiettivi					
<p>Riqualificazione ambientale dell'area e del tessuto edificato, integrazione tramite il recupero e la riconversione delle strutture produttive, con il sistema agricolo circostante.</p> <p>Definizione dei margini dell'edificato in rapporto al verde e allo spazio rurale. Individuazione di zone filtro a verde di mitigazione dell'impatto prodotto dalla presenza di attività industriali.</p> <p>Razionalizzazione della rete stradale e dell'innesto sulla viabilità principale.</p> <p>Promuovere la delocalizzazione delle attività industriali/artigianali (con la loro ricollocazione nelle aree produttive previste dal PS nelle UTOE n.1 e 2), il recupero, la riqualificazione e la riconversione, del patrimonio edilizio esistente in attività compatibili con il contesto agricolo dell'area favorire <u>endo</u> il riuso a fini agricoli, artigianali di servizio o sportivo ricreativi.</p> <p>Possibilità di un limitato ampliamento <u>dell'area produttiva strettamente</u> finalizzato alla conclusione di un processo di razionalizzazione e riqualificazione dell'intero complesso per una struttura produttiva esistente, con interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale .</p> <p>Valorizzazione dell'ambito agricolo con il recupero dell'attività agricola da valorizzare con attività connesse quale l'agriturismo in funzione dei collegamenti stradali di ingresso a Torrita "collina" e all'ambito turistico della Valdichiana.. Riqualificazione del sistema paesaggistico circostante.</p>					
Invarianti strutturali					

Gli invasi d'acqua, la vegetazione ripariale, la tessitura agraria a maglia fitta, i filari alberati, il Quercus pubescens monumentale, il sito archeologico.

Dimensionamento ammissibile

	Edilizia residenziale mq	Attività produttive mq	Attività commerciali mq	Attività direzionali mq	Attività ricettive p.l. (3)
Residuo da PRG					
Nuova edificazione	1000	<u>40.000</u>		<u>1.000</u>	
Recupero					
Addizioni funzionali volumetriche e	2.500 (1)	2.500 (2)			

(1) finalizzate al riuso ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

(2) finalizzate all'adeguamento delle esigenze produttive delle attività esistenti

Strategie di intervento

Riqualificare le aree produttive, includendo l'ampliamento ritenuto necessario per il mantenimento dell'attività, con sistemazioni a verde e filari alberati.

Realizzare interventi di mitigazione per l'impatto percettivo e visivo delle attività produttive sull'ambito paesaggistico.

~~Favorire il trasferimento delle attività e dei depositi incoerenti con la qualità paesaggistico ambientale del luogo.~~

Valorizzare il sistema della naturalità presente con la localizzazione di spazi per la fruizione del territorio all'aperto.

Valorizzazione e sviluppo delle attività agricole anche con funzioni integrate compatibili, comprese quelle agrituristiche funzionali all'area posta all'ingresso al sistema storico di Torrita e sul collegamento con Montepulciano.

Previsioni contenute di addizioni funzionali e di nuova edificazione residenziale, strettamente correlate ad interventi di effettiva e consistente riqualificazione degli insediamenti esistenti, là dove presentano complesse o consistenti situazioni di degrado, o carenze funzionali o deficit degli standard.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

per le aree ricadenti nell'ambito delle aree sensibili di classe 2 per la vulnerabilità degli acquiferi,

superficiali e profondi, ogni intervento è subordinato al rispetto di quanto prescritto all'art. 11 delle presenti

norme.

Si prescrive:

- la realizzazione della rete fognaria e l'allacciamento a quella comunale e all'impianto di depurazione.
- il trasferimento delle attività insalubri. Si prescrive un rapporto equilibrato suolo permeabile e superfici impermeabili.
- il divieto di depositi all'aperto di materiali inquinanti o inadatti ai caratteri del luogo anche in rispetto al sistema rurale, paesaggistico e storico adiacente.
- il divieto di spargere residui di produzione o sostanze nocive nel suolo o nella rete idraulica adiacente;
- il mantenimento e la salvaguardia dei fossi, dei canali e della rete idraulica esistente.
- il mantenimento e la qualificazione delle attività agricole e di quelle connesse.

UTOE n. 5 TORRITA CENTRO URBANO					
Superficie					
Abitanti al 2001	Abitanti al 2005	Abitazioni 2001	famiglie	densità	Abitanti 2015
4586	4654	1824	2006		5240
Caratteri					
<p>Comprende il complesso sistema formato dall'insediamento storico posto sulle pendici collinari e dall'espansione moderna a carattere urbano adagiata sulla piana nell'ambito delimitato dalla ferrovia. L'Utoe individua i segmenti di territorio caratterizzati dalla prevalenza della funzione residenziale attestati attorno alla Traversa Valdichiana che costituisce l'asse matrice di tutto l'insediamento. Su esso, nel corso degli anni si sono innestate le ramificazioni edilizie delle singole lottizzazioni secondo un processo di semplice addizione dell'edificato, senza mai strutturare una maglia urbana. La ferrovia ha costituito il naturale limite verso il quale l'espansione edilizia si è attestata per poi proseguire l'espansione oltre il canale Accornio ad includere la località il Pino.</p>					
Obiettivi					
<p>Riqualificazione e riassetto dell'intero ambito insediativo a prevalente funzione residenziale, con il potenziamento dei caratteri di centro urbano, riorganizzazione del sistema della viabilità con i nuovi accessi legati al tracciato della variante provinciale e la valorizzazione dell'asse centrale via Mazzini come asse urbano. Individuazione di spazi sociali e rappresentativi per la comunità, conferimento di unitarietà del sistema, razionalizzazione e completamento della viabilità interna, con la creazione di appositi percorsi pedonali in sicurezza. Individuazione di aree di sosta a supporto della residenza e delle attività commerciali e di servizio.</p> <p>Completamento del tessuto residenziale con la ricucitura delle espansioni esistenti, con aree di nuova edificazione in contiguità a quelle esistenti per conseguire una struttura urbana razionale ed efficiente. Consolidamento e rafforzamento delle attività commerciali e terziarie lungo il sistema centrale e potenziamento dell'area adiacente alla stazione, come polo commerciale e direzionale, anche con il recupero delle volumetrie, ex-industriali, esistenti e la riqualificazione degli spazi connessi.</p> <p>Recupero e riqualificazione delle aree industriali dismesse, (zone R secondo il PRG vigente) o attrezzature da tempo dismesse, con interventi di recupero e trasformazione edilizia-urbanistica, e conversione funzionale con attività coerenti al tessuto circostante in grado di operare una adeguata integrazione al sistema urbano. All'interno di tali aree devono essere previste attività residenziali, terziarie, commerciali, espositive, artigianali di servizio, turistiche, ricettive e del tempo libero.</p> <p>Il P.S. propone il recupero delle aree dismesse in particolare quelle localizzate in adiacenza al Centro Storico, che oggi costituiscono pesanti elementi di degrado in un'area strategica per il sistema urbano. Gli interventi devono essere coerenti e compatibili con il ruolo e le funzioni proprie del contesto circostante. Per il "mobilificio" in via Traversa Valdichiana Ovest, e l'"ex-macello", le destinazioni ammesse sono residenza e terziario, per la "ex vetreria": residenza, attività ricettive e turistiche, servizi per il tempo libero, artigianato tipico, commercio. Per l'area collocata in via del Poggiolo "Pelificio" ubicata in adiacenza al centro commerciale, il riuso deve privilegiare le attività di tipo terziario-direzionale-commerciale. Per l'area di degrado relativa al comparto ex cinema Trieste - Chiesa Madonna della Pace, l'intervento sarà possibile tramite piano di dettaglio dove il RU dovrà prevedere interventi ammissibili con il C.S.</p> <p>Adeguamento di servizi ed attrezzature per un miglioramento della qualità della vita.</p>					

Creazione di corridoi per la mobilità pedonale in sicurezza di raccordo fra area urbana e centro antico, per facilitare l'accessibilità all'area storica anche per i minori, nelle due direzioni: verso il Cavone e verso Torrita

Stazione. Recupero e valorizzazione del centro storico con il potenziamento dell'attività residenziale e delle attività terziarie, commerciali, dell'artigianato artistico e di quello compatibile con la residenza e dell'attività turistiche in grado di polarizzare l'ambito. Promozione della ricettività turistica all'interno del borgo fortificato, con il recupero del patrimonio edilizio esistente delle aree pertinenti, la riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici.

Adeguamento delle aree di sosta per il centro storico, di servizio per i residenti e per le attività o manifestazioni, con l'individuazione di un'area di sosta a carattere naturalistico con il mantenimento della superficie permeabile e delle alberature esistenti, nell'area circostante il centro storico. Potenziamento della viabilità alternativa, al passaggio dal centro storico, di collegamento fra piano e frazione di Montefollonico.

In particolare il R.U. deve definire queste finalità:

- consolidamento della residenza;
- predisposizione di spazi sociali e di relazione;
- individuazione di un'area per la realizzazione di un polo scolastico;
- localizzazione di un polo sportivo ad integrazione delle attrezzature esistenti;
- organizzare l'accessibilità al sistema e al tessuto locale;
- sviluppo delle attività terziarie e direzionali nell'area centrale attorno alla stazione ferroviaria;
- incentivare la localizzazione di attività commerciali e dell'artigianato tipico all'interno del centro storico;
- riordino e previsione di spazi per la sosta delle auto e per la mobilità pedonale.

Invarianti strutturali

Il centro storico, il patrimonio architettonico monumentale, la viabilità storica, il sistema delle piazze, la stazione, le chiese, le fonti, la tessitura agraria a maglia fitta, i filari e le pertinenze verdi, i beni architettonici e le aree di pertinenza.

Dimensionamento ammissibile

	Edilizia residenziale mq	Attività produttive mq	Attività commerciali mq	Attività direzionali mq	Attività ricettive p.l. (3)
Residuo da PRG	8.000	-	-	-	-
Nuova edificazione	24.000	-	4.000	2.500	100 p.l.
Recupero aree di trasformazione	4000	-	5.000	2.000	50 p.l.

Addizioni funzionali e volumetriche	2000 (1)	1600 (2)	-	-	-
-------------------------------------	----------	----------	---	---	---

(1) finalizzate al riuso ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente :

(2) finalizzate all'adeguamento delle esigenze delle attività produttive esistenti, alla riconversione in attività di servizio compatibili con la residenza, ed alla riqualificazione delle relative aree;

(3) per la funzione turistico ricettiva le superfici sono calcolate sul rapporto di 25 mq/1pl

Strategie di intervento

Individuazione di aree di espansione del sistema edilizio esclusivamente come completamento del tessuto urbano con la ricucitura delle espansioni esistenti con l'intento di definire un limite certo fra il contesto edificato e quello agricolo circostante, evitando la creazione di aree di frangia e di degrado. Le nuove espansioni non devono aprire nuovi fronti di costruito. Lungo la viabilità il RU deve evitare di individuare nuove aree di edificazione per evitare le saldature fra i micronuclei esistenti e la formazione di agglomerati lineari lungo le strade principali della maglia extraurbana per evitare la diffusione dell'insediamento.

Recupero del patrimonio edilizio esistente, realizzazione di nuove centralità ad uso sociale, razionalizzazione e potenziamento del sistema a verde e di collegamento pedonale e ciclabile, miglioramento della qualità dei servizi.

Individuazione di adeguati spazi per la realizzazione di un polo scolastico a servizio della popolazione, ubicazione di una nuova area per impianti sportivi per lo svolgimento quotidiano delle attività,

Localizzazione di un'area per lo svolgimento di manifestazioni espositive, culturali, all'aperto.

Potenziamento delle aree di sosta sia per i residenti del centro storico sia per l'area urbana.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

Si prescrive:

- Necessità del rispetto della disciplina contenuta negli artt. 11 e 12 delle Norme di P.S., relativa alle Aree sensibili di classe 1 e 2 per la vulnerabilità degli acquiferi, sia superficiali che sotterranei, e le aree di salvaguardia di pozzi/sorgenti/opere di captazione della risorsa idropotabile, sia nelle nuove previsioni che in adeguamento di quanto è già esistente;
- Preventivamente all'adozione dei piani attuativi relativi a consistenti interventi di trasformazione deve essere richiesto preventivo parere alla competente Autorità (A.T.O.4) per la verifica delle disponibilità della risorsa e delle relative prescrizioni da rispettare;
- l'adeguamento ed il potenziamento della rete fognaria e dell'impianto di depurazione esistente;
- il completamento del sistema fognario per i margini esterni dell'edificato e l'allacciamento al

depuratore;

- la messa in sicurezza del sistema viario principale con la creazione di percorsi pedonali;
- la prevenzione e miglioramento relativo all'inquinamento acustico ed atmosferico lungo la viabilità principale.

l'UTOE 5 nella Tav. C10 n e' suddivisa in sottozone definite ambiti di riqualificazione per una precisa e dettagliata descrizione degli obbiettivi e modalita' di intervento all'interno dei diversi settori urbani, in particolare:

Ambito di riqualificazione a IL CRINALE E IL CENTRO STORICO

Caratteri

L'area perimetra il territorio attorno al poggio sul cui crinale è collocato l'antico abitato medievale di Torrita. Il centro mantiene inalterato l'assetto urbanistico originale basato sull'impianto del borgo fortificato accessibile dall'esterno solo dalle antiche porte. All'esterno risultano immutati i rapporti spaziali fra l'edificato compatto e l'area agricola del poggio, in particolare per il versante a nord dove il quadro ambientale, di origine trecentesco, è di grande valore paesaggistico. Verso il piano l'edificato si adagia sulla viabilità originaria di accesso al castello, assumendo pur con la presenza di episodi edilizi successivi, caratteri di storicità. Negli ultimi decenni lungo la viabilità territoriale, si è sviluppato l'insediamento moderno che ha sfruttato l'area pianeggiante disponibile sul poggio, dando luogo ad alcuni ispessimenti del tessuto lineare. Sul lato a sud-est, l'aggregazione edilizia ha sfruttato le lievi pendenze del poggio per formare un piccolo tessuto urbano elementare.

I caratteri funzionali sono disomogenei: da una parte le attrezzature e i servizi a livello urbano o sovralocale, come ad es. il municipio, la biblioteca, l'ASL, la residenza assistita, ecc., dall'altra un'area esclusivamente residenziale con scarsissimi servizi di base di supporto per i consumi quotidiani.

Obiettivi

Tutelare il valore paesaggistico e percettivo dell'ambito rurale adiacente al centro storico.

In questo ambito gli interventi di nuova edificazione saranno di scarsa entità rivolti alla ricucitura dei fronti dell'edificato in rapporto al crinale e riguarderanno le parti più recenti del sistema insediativo con esclusione del centro Storico.

È da perseguire il generale riordino dello spazio pubblico sia del centro storico sia delle aree circostanti con il recupero dei sistemi relativi alle acque come le fonti e i lavatoi.

Recupero del patrimonio edilizio ai fini abitativi per il ritorno della residenza stabile nel borgo e valorizzazione dei contenitori produttivi dismessi.

In questo ambito deve essere sviluppata la ricettività turistica anche con il recupero del patrimonio edilizio storico; all'interno del centro storico le attività ricettive non devono diventare predominanti sulla funzione residenziale per mantenere la complessità sociale in questa parte dell'insediamento. Necessita individuare dei percorsi pedonali, in sicurezza, di connessione sia a monte verso l'area del Cavone, che con l'area

urbana di Torrita Stazione per facilitare la fruizione del tessuto storico in modo strettamente integrato con le restanti parti urbane, ed a più fasce di popolazione in particolare ai giovani.

Sono da proporre iniziative tese al recupero di attività commerciali, dell'artigianato tipico e di strutture di servizio al turismo nel centro storico per una rivitalizzazione economica del sistema.

Potenziamento del sistema sosta relativo a parcheggi per i residenti, sia individuazione di nuove aree negli spazi circostanti, senza alterazioni paesaggistiche, per consentire la sosta in occasione delle manifestazioni e degli eventi svolti nell'area storica.

Il P.S. propone il recupero delle aree dismesse in particolare quelle localizzate in adiacenza al Centro Storico, che oggi producono pesanti elementi di degrado in un'area strategica per il sistema urbano. Gli interventi devono essere coerenti con il ruolo e le funzioni proprie del contesto circostante. Per il mobilificio e l'ex-macello le destinazioni ammesse sono residenza e terziario, per la vetreria: residenza, attività ricettive e turistiche, servizi per il tempo libero, artigianato tipico, commercio. Per l'area del "Pelificio" ubicata in adiacenza al centro commerciale, il riuso deve andare verso attività di tipo terziario-direzionale.

Invarianti strutturali

L'intero sistema del centro storico, la Madonna dell'Olivio, i resti degli antichi lavatoi, la Fonte, lo sferisterio, i giardini comunali, la viabilità storica.

Strategie di intervento

Salvaguardia dello spazio agricolo circostante e della tessitura agraria storica e tradizionale, mantenimento delle alberature e degli assetti vegetazionali significativi, potenziamento della capacità insediativa al fine di incrementare la quota di abitanti sul sistema collinare, recupero del sistema edilizio esistente per facilitare la residenza, individuazione di aree per la sosta sia per gli abitanti del centro storico, sia per le manifestazioni legate a questo.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

Si prescrive:

- l'adeguamento ed il potenziamento del sistema fognario e delle opere infrastrutturali a rete in genere;
- il mantenimento e valorizzazione dei valori ambientali e paesaggistici dell'area ai piedi delle mura;
- il mantenimento dei caratteri agricoli e storici dell'area di pertinenza del centro storico;
- la salvaguardia degli elementi rappresentativi del luogo.

Ambito di riqualificazione b PIANA OVEST LE FONTI MAZZINI

Caratteri

Si tratta di un'area di espansione dell'abitato di formazione recente, in prevalenza a partire dagli anni sessanta, ma con la presenza al suo interno dei primi nuclei di sviluppo urbano residenziale realizzati attorno alla seconda guerra mondiale. Tutta l'area è caratterizzata dalla prevalenza della funzione residenziale all'interno di un tessuto rado, costituito da tipologie monofamiliari, con la presenza di alcune polarità produttive anche di un certo rilievo localizzate sulla viabilità principale. L'orditura viaria è impostata esclusivamente sulle grandi strade di attraversamento territoriale, con l'aggravio di pesanti flussi di traffico di attraversamento per l'intersecazione delle strade n.326 e n.327; ad es. l'asse rettilineo della Lauretana di ingresso all'abitato, genera situazioni di conflitto e di pericolo con la residenza adiacente. Nello stesso tempo non esiste una viabilità interna alternativa alla grande viabilità, in grado di collegare i vari aggregati lineari. Occorre valorizzare l'area di via Mazzini, come asse urbano centrale, realizzando percorsi pedonali e potenziando la sosta a servizio delle attrezzature di livello urbano: scuole, ufficio PT, banche, ecc. presenti nell'ambito.

Si registra la carenza di un'area polarizzante a carattere sociale in parte supplita dalla piazza attrezzata che tuttavia non riesce a risultare attrattiva per la popolazione.

Gli assetti lineari formati ad ovest, verso Guardavalle, denotano un assetto urbanistico all'interno del quale è necessario intervenire con ricuciture per una riqualificazione del fronte verso il territorio agricolo.

Obiettivi

Riduzione dei flussi di traffico sulla viabilità principale, messa in sicurezza della Lauretana, realizzazione di percorrenze pedonali protette in sede propria.

Completamento della viabilità locale interna, individuazione di viabilità di raccordo. Valorizzazione e potenziamento delle funzioni urbane, riqualificazione con integrazione dei margini periurbani incoerenti con la ricucitura dei fronti edilizi sul territorio agricolo. Valorizzazione del sistema delle aree verdi sia quelle a verde pubblico o privato che quelle agricole e delle dotazioni vegetazionali in genere, anche quelle che potranno contribuire alla idonea ed adeguata definizione di un margine urbano. Potenziamento del sistema dei servizi con la realizzazione di un polo scolastico, integrato con la scuola materna, riqualificazione delle aree agricole intercluse.

Invarianti strutturali

La strada Lauretana e la viabilità storica, La Madonna delle Fonti, la fonte, la piazza giardino, la scuola

Strategie di intervento

Realizzazione della viabilità interna con la creazione del raccordo fra la viabilità interna e la Lauretana con la creazione di un circuito di mobilità di servizio alla residenza autonomo dalla viabilità primaria. Riqualificazione del fronte edilizio sul tratto urbano della strada Lauretana, per consentire la trasformazione a destinazioni di tipo terziario. Definizione dei margini dell'edificato con sistemazioni a verde di interconnessione con il sistema agricolo interno all'ambito. Riqualificazione dello spazio pubblico ed individuazione di aree per la sosta all'interno del sistema edificato. Individuazione di un'area per la realizzazione di un polo scolastico comunale nel quale riunire le varie strutture della scuola dell'obbligo. Creazione di aree verdi attrezzate a servizio della scuola e dell'abitato. Consolidamento della residenza con nuovi interventi di ricucitura del tessuto e anche con la trasformazione di edifici dismessi o non più compatibili con il sistema urbano residenziale (ex macelli).

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

Si prescrive:

- l'adeguamento e completamento della rete dell'acquedotto;
- l'adeguamento e potenziamento della rete fognaria esistente;
- il completamento del sistema fognario per i margini esterni dell'edificato e l'allacciamento al depuratore;
- la messa in sicurezza del sistema viario principale con la creazione di percorsi pedonali;
- la prevenzione e il miglioramento relativo all'inquinamento acustico lungo la viabilità principale.

Ambito di riqualificazione c TORRRITA EST REFENERO STAZIONE**Caratteri**

Tale ambito comprende la parte più consistente della struttura urbana in termini di edificato e di popolazione, dove si sono formati gli sviluppi più recenti.

Tutto l'impianto urbanistico risulta di formazione, del XX secolo, con all'interno alcuni episodi storici (mulini, coloniche, ecc.) dell'antica organizzazione agricola e del sistema insediativo attestato sulla antica via Maestra ed alcuni episodi risalenti alla prima industrializzazione localizzata in adiacenza alla stazione e allo scalo merci.

Le saturazioni edilizie hanno seguito le linee dettate dalla preesistente maglia podereale, senza riuscire tuttavia a formare un tessuto a carattere urbano. L'orditura della viabilità, di servizio alle abitazioni, è impostata sulla maglia geometrica delle lottizzazioni direzionate in modo ortogonale ai corridoi stradali principali. La totale mancanza di raccordi, fra le espansioni edilizie e i singoli rami della rete viaria locale, determina il passaggio del traffico interno, di distribuzione alla residenza, esclusivamente sulla viabilità territoriale, dando luogo ad una sovrapposizione di flussi di traffico differenti e al congestionamento di tutto il sistema.

La disomogeneità delle tipologie edilizie determina un assetto urbanistico disorganico e privo di immagini e

scenari urbani rappresentativi. La stessa disorganicità è presente nel sistema commerciale che si è attestato sui fronti edilizi lungo la traversa Valdichiana a formare un corridoio commerciale di livello urbano. In questo ambito troviamo localizzate le attrezzature di livello urbano superiore: la chiesa, il sistema sportivo, l'assistenza pubblica, il centro commerciale, il Palazzetto dello sport, la scuola media, la palestra. E' da rilevare che tali attrezzature non costituiscono elementi di polarizzazione urbana e scarsa è la loro rilevanza come centri di socializzazione di quartiere. Il sistema ferroviario, in forte degrado, pur presente con la stazione in completo stato di abbandono, mostra caratteri di assoluta marginalità.

Obiettivi

Riorganizzazione della viabilità con l'adeguamento dei raccordi fra la viabilità ordinaria e quella territoriale di nuova realizzazione che localizza in questa parte due ingressi diretti al sistema: il primo in adiacenza all'area centrale, il secondo alle Pelose in diretto contatto con il centro storico, a costruire il futuro 'ingresso turistico'. Valorizzazione del sistema della mobilità integrata anche con il rilancio della stazione ferroviaria come modalità a carattere metropolitano.

La stazione può diventare l'area per la formazione di un polo direzionale, con il potenziamento e la localizzazione di nuove attività terziarie a cui destinare il riuso dei contenitori dismessi esistenti in adiacenza al centro commerciale di recente realizzazione.

Individuazione di una rete di percorsi a carattere pedonale e ciclabile di collegamento fra centro storico ed attrezzature urbane anche utilizzando l'assialità corrispondente al fosso Acornio, oggi tombato. All'interno di questo ambito le attrezzature devono essere implementate con la realizzazione di un polo per attività sportive, a carattere pubblico-privato, per la pratica quotidiana dell'attività sportiva. All'interno dell'area residenziale il R.U. deve individuare nuovi luoghi centrali per favorire lo sviluppo delle relazioni sociali degli abitanti e le attività a carattere collettivo. Mitigazione degli effetti della nuova viabilità di attraversamento.

Invarianti strutturali

gli edifici presenti al catasto Leopoldino, il palazzetto dello sport, il sistema di verde attrezzato, lo stadio, la chiesa, la piazza, la viabilità storica, presenza di attività commerciali e terziarie, il centro sportivo, la stazione.

Strategie di intervento

Riqualificazione del sistema edilizio e dei margini dell'edificato. Potenziamento del sistema del verde con la creazione di corridoi di interconnessione con lo spazio agricolo circostante. Consolidamento della funzione residenziale con il recupero dell'esistente e con l'individuazione di nuove aree finalizzate alla creazione di un sistema compatto riducendo le urbanizzazioni a filamento esistenti. Miglioramento del quadro ambientale e della qualità dei servizi. Approntare una idonea sistemazione per l'insieme delle attrezzature come spina centrale dell'ambito urbano.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

Si prescrive:

- l'adeguamento ed il potenziamento del sistema fognario;
- per ogni nuovo intervento la realizzazione della rete fognaria e l'allacciamento al sistema di depurazione previo verifica della capacità dell'impianto;
- la messa in sicurezza della viabilità pedonale, creazione di una rete ciclo-pedonale;
- l'inserimento di residenza e di attività compatibili con essa;
- si prevede il progressivo trasferimento di tutte le attività produttive industriali ed artigianali incompatibili con un'area urbana centrale.

Ambito di riqualificazione d IL PINO - CANALE ACORNO

<p>Caratteri</p> <p>Questo ambito di riqualificazione individua un settore del sistema urbano caratterizzato da una diffusa marginalità a causa delle cesure presenti, la ferrovia e il canale che interrompono l'assialità della strada, e a causa della duplicità delle funzioni inserite. Infatti a ridosso della ferrovia esiste un insediamento produttivo formatosi attorno alla prima guerra mondiale che ha intassato tutto il comparto. In epoca più recente, lungo la viabilità trasversale si è venuto a formare un quartiere residenziale, ad andamento lineare, che si trova a fronteggiare il sistema industriale.</p> <p>L'industria esistente appartiene alla storia industriale di Torrita e costituisce uno degli episodi più rappresentativi del sistema produttivo. Il tipo di attività crea in alcuni momenti situazioni critiche sia per l'emissione di fumi ed odori, sia per l'alta movimentazione delle materie prime. I restanti capannoni sono adibiti ad attività variegate e di servizio.</p> <p>Il carattere eterogeneo del sistema, dominato dalla successione di episodi residenziali e di capannoni lungo la statale, conferisce a questo ambito caratteri di marginalità e indefinitezza.</p> <p>La presenza di spazi agricoli interclusi e l'andamento parallelo del sistema infrastrutturale, ferrovia, canale, viabilità, aggravano i caratteri di separazione, pur in presenza di una sovrapposizione di funzioni.</p>
<p>Obiettivi</p> <p>Occorre procedere alla riqualificazione funzionale della viabilità principale con il potenziamento e l'adeguamento del raccordo con la grande viabilità di nuova realizzazione, e la regimazione dei flussi di traffico, per evitare conflitti fra usi contrapposti (mobilità residenziale con traffico pesante industriale). Riorganizzazione del fronte sulla strada Traversa Valdichiana, per conferire l'assetto di asse urbano interno. Definizione dei margini agricoli e integrazione delle aree libere, verdi, interne e in particolare il fronte sul canale. Decongestionamento delle attività produttive dal sistema residenziale e decentramento di quelle incompatibili. Realizzazione di opere di riqualificazione ambientale per mitigare gli effetti del fronte industriale sul sistema residenziale.</p>
<p>Invarianti strutturali</p> <p>Il canale Acornio, La ferrovia, La viabilità storica .</p>
<p>Strategie di intervento</p> <p>Adeguamento della sede viaria, completamento della rete viaria di lottizzazione. Consolidamento della funzione residenziale con il compattamento del tessuto e la ricucitura dei fronti edilizi, Trasformazione e riqualificazione delle attività esistenti sul fronte stradale, riqualificazione della statale come asse interno, individuazione di aree verdi a corredo del sistema, mitigazione degli effetti percettivi e di inquinamento del centro produttivo della distilleria. Recupero del canale come sede di percorrenze e di connessione con il sistema agricolo circostante, salvaguardia e valorizzazione dei cunei visivi verso il territorio agricolo.</p> <p>Potenziamento delle attrezzature di livello urbano con la realizzazione di un centro sportivo per le attività quotidiane dei cittadini e delle associazioni per destinare l'impianto dell'Addobbo per le manifestazioni ufficiali. Creazione di un sistema di aree verdi.</p> <p>Definizione dei confini dell'edificato in rapporto alla nuova viabilità e valorizzazione delle aree agricole intercluse</p>
<p>Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità</p> <p>Si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adeguamento ed il potenziamento del sistema fognario; - l'adeguamento dell'impianto di depurazione di Stradella; - il divieto di localizzazioni di attività insalubri e di aziende che comportano emissioni inquinanti in atmosfera e la non ammissibilità di attività a rischio di incidente; - le opere di manutenzione del canale e della rete idraulica esistente; - il mantenimento degli spazi aperti sul fronte ad evitare la completa saldatura del sistema edilizio

UTOE n. 6 GUARDAVALLE					
Superficie					
Abitanti al 2001	Abitanti al 2005	Abitazioni 2001	famiglie	densità	Abitanti 2015
253	240	98	88		290
Caratteri					
<p>Area periurbana ad ovest dell'abitato di Torrita direzionata sulla viabilità per Sinalunga contraddistinta da episodi a carattere industriale di notevole entità e rappresentativi del sistema economico torritese. Ai capannoni si associano episodi residenziali discontinui ed eterogenei organizzati sulla viabilità territoriale e un area attrezzata per il traffico (distributore). Ortogonalmente a tale sistema, lungo la viabilità agricola interna, si è sviluppato un nucleo residenziale di tipo lineare che ha saldato l'antico centro di Caselle al sistema generale. La viabilità anche in questa parte di territorio, costituisce la struttura fondativa dell'inurbamento sia per le attività produttive che per la residenza. L'assetto urbanistico evidenzia una situazione di eterogeneità con rottura dei rapporti fra edificato e sistema agricolo circostante con alcuni episodi di degrado. La strada Lauretana costituisce un asse di frattura fra il territorio alle pendici collinari e quello di piana, cesura accentuata dal tracciato ferroviario che penalizza i rapporti funzionali fra le parti. Elemento di aggravio urbanistico appare la varietà dei punti produttivi che gravitano direttamente sulla strada primaria. L'Utoe presenta un carico urbanistico di flussi di traffico in entrata e in uscita di notevole entità per la presenza della viabilità territoriale. La realizzazione di un cavalcavia ferroviario, previsto dalle FS e dalla Provincia di Siena per la velocizzazione della tratta Chiusi-Empoli, impone l'introduzione di misure di regolazione e mitigazione del traffico.</p>					
Obiettivi					
<p>Riqualificazione degli ambiti costruiti e di quello ambientale agricolo, mitigazione dei caratteri residuali, definizione del margine costruito con integrazioni edilizie e sistemazioni a verde di riconfigurazione dell'agglomerato lineare, con funzione residenziale; riqualificazione dell'immagine percettiva del corridoio viario mediante opportune sistemazioni a verde. Riqualificazione del sistema agricolo del territorio aperto. Valorizzazione della Lauretana come viabilità territoriale antica e supporto all'accessibilità del territorio e come ingresso all'abitato di Torrita. Valorizzazione delle aree industriali con possibili integrazioni limitate, esclusivamente, alle localizzazioni esistenti.</p>					
Invarianti strutturali					
<p>La Lauretana, il canale Acornio.</p>					

Dimensionamento ammissibile		
	Edilizia residenziale mq	Attività produttive mq
Residuo da PRG	-	-
Nuova edificazione	1000	-
Recupero	-	-
Addizioni funzionali e volumetriche	2500 (1)	5500 (2)
<p>(1) finalizzate al riuso ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</p> <p>(2) finalizzate all'adeguamento delle esigenze produttive delle attività esistenti ed alla riqualificazione del sistema insediativo esistente;</p>		
Strategie di intervento		
<p>Potenziamento della viabilità interna di distribuzione, individuazione di apposite aree di sosta lungo la percorrenza e in particolare in adiacenza al sistema produttivo.</p> <p>Mitigazione degli effetti percettivi con sistemazioni a verde. Creazione di cunei a verde di interconnessione fra l'area edificata e lo spazio agricolo circostante e in particolare con il sistema delle pendici collinari sovrastanti. Idonea definizione dei margini delle aree interessate dalle attività industriali/artigianali.</p> <p>Riqualificazione degli insediamenti residenziali in territorio aperto.</p> <p>Previsioni contenute di addizioni funzionali e di nuova edificazione residenziale, strettamente correlate ad interventi di effettiva e consistente riqualificazione degli insediamenti esistenti, là dove presentano complesse o consistenti situazioni di degrado</p>		
Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità		
<p>Si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione del sistema fognario, per la zona interessata dalle localizzazioni industriali, preventivamente ad ogni futuro intervento; - il completamento del sistema fognario per l'abitato di Caselle Gore e l'allacciamento al depuratore comunale con l'eliminazione delle immissioni nel canale; - la realizzazione della rete di approvvigionamento idrico per l'intero insediamento sia residenziale che industriale attualmente in corso di progettazione da parte del Gestore S.I.I.; - la messa in sicurezza idraulica dell'area; - la manutenzione e la salvaguardia dei fossi di scolo e della rete di regimazione idraulica delle acque superficiali; 		

- il mantenimento degli spazi aperti posti lungo il fronte dell'edificato per favorire la continuità naturalistica ed una impedenza minima alla biodiversità.

UTOE n. 7 PENDICI DEL RIGUCCIAIO E DOCCIA

Superficie

Abitanti al 2001	Abitanti al 2005	Abitazioni 2001	famiglie	densità	Abitanti 2015
152	184	64	63		190

Caratteri

L'Utoe delimita il territorio delle pendici collinari che degradano dolcemente verso la piana. Sono le colline costituite da depositi del mare pliocenico, dove trova spazio il seminativo misto all'arborato con la permanenza di boschetti e quinte boscate. Il fitto reticolo delle colture promiscue, paesaggio della tradizione del territorio senese, trova qui ancora spazio con la presenza di interi brani e la conservazione delle siepi vive e della vegetazione dei fossi. Significativa a livello paesaggistico la permanenza dei boschetti di fattoria, a punteggiare gli insediamenti poderali sui crinali.

L'agricoltura appare efficiente retaggio dell'antico appoderamento della fattoria di Petriolo, oggetto di successivi frazionamenti nei decenni passati, netta prevalenza dei seminativi a colture in asciutta (frumento, orzo, prato), consistente la presenza delle colture legnose quali vigneti e oliveti. La vitalità del sistema attivo sul territorio è testimoniato dalla forte integrazione con il settore agrituristico con 5 aziende già impegnate nell'attività complementare, e di quelle biologiche ben 4 e sull'attivismo della zootecnia.

Obiettivi

- Mantenimento delle attività agricole e di quelle connesse a presidio dell'antico sistema;
- tutela e mantenimento della maglia agraria;
- riqualificazione ambientale degli ambiti di degrado presenti;
- miglioramento delle opere idrauliche di drenaggio;
- potenziamento delle attività agroturistiche.

Invarianti strutturali

Il patrimonio rurale presente al catasto Leopoldino, i boschi, le formazioni riparie, la tessitura a maglia fitta, le aree terrazzate, le pertinenze verdi di valore, i beni storici e architettonici e le relative aree di pertinenza.

Dimensionamento ammissibile		
	Attività commerciali mq	Attività ricettive p.l. (3)
Residuo da PRG	-	-
Nuova edificazione	-	-
Recupero	300(4)	50 p.l.
Addizioni funzionali e volumetriche	-	-

(3) Per la destinazione turistica le superfici sono calcolate sul rapporto 25 mq/1p.l.

(4) Limitato alla sola somministrazione

Strategie di intervento

Potenziamento delle attività agricole; valorizzazione delle attività agrituristiche a supporto dell'agricoltura e di quelle del turismo rurale con il recupero del patrimonio edilizio dismesso; sviluppo di un sistema di servizi a sostegno delle attività del tempo libero e di fruizione del territorio; recupero del patrimonio rurale presente e riqualificazione del sistema della Villa fattoria Petriolo quale emergenza storico-architettonica;

Recupero della viabilità podereale interna da utilizzare come percorrenze alternative a carattere turistico.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

Si prescrive:

- la tutela e mantenimento della rete idraulica di regimazione delle acque e della tessitura agraria quale condizione essenziale per la difesa del suolo, del paesaggio e della funzionalità ecologica;
- la salvaguardia delle aree boscate;
- il mantenimento delle colture agricole tradizionali.

UTOE n. 8 LE COLLINE DI CILIANO E OPPIANO					
Superficie					
Abitanti al 2001	Abitanti al 2005	Abitazioni 2001	famiglie	densità	Abitanti 2015
182	227	82	82		245
Caratteri					
<p>La conduzione agricola sposa qui i caratteri più propri del paesaggio agricolo tipico, con prevalenza del seminativo in asciutta con una buona presenza di colture legnose specializzate (oliveti,vigneti) e una parte a pascoli e prati stabili, a sostegno dell'allevamento ovino attivo nelle aziende dedite alla zootecnia. Limitata appare l'attività agrituristica in rapporto al patrimonio rurale esistente e alla bellezza del luogo, posto in prossimità dei centri abitati e del sistema stradale principale.</p> <p>L'insediamento è complesso e diversificato in relazione all'andamento morfologico del terreno, dalle cime collinari, dove sulla isoipsa dei 350-400 m. si collocano Ciliano e Palazzo Tori, cioè i resti degli antichi castelli fortificati attestati sulla valle a controllo della rete viaria pedecollinare, si passa ai poggi delle coloniche mezzadrili, fino a lambire l'abitato di Torrita con le conseguenti trasformazioni a carattere di urbanizzazione proprio di aree urbane.</p>					
Obiettivi					
<p>Tutela e mantenimento della tessitura agraria, quale condizione essenziale per la corretta regimazione idraulica e la difesa del suolo, la tutela del paesaggio e la funzionalità ecologica;</p> <p>interventi di contenimento dell'azione erosiva dei declivi ed adeguamento della rete di drenaggio agricolo;</p> <p>mantenimento e potenziamento del sistema produttivo agricolo; introduzione di colture di qualità;</p> <p>recupero del sistema edilizio esistente e valorizzazione del sistema degli antichi poderi;</p> <p>recupero dell'antica viabilità di collegamento fra il castello di Ciliano e il Castello di Montefollonico.</p>					
Invarianti strutturali					
<p>Ciliano, Palazzo Tori, il sistema delle coloniche presenti al catasto Leopoldino, i boschi e le formazioni riparie, la tessitura a maglia fitta, le edicole, il sito archeologico e la viabilità podereale.</p>					
Dimensionamento ammissibile					

	Attività Commerciale (4) mq	Attività ricettive p.l. (3)
Residuo da PRG	-	-
Nuova edificazione	-	-
Recupero patrimonio edilizio esistente	500	65
Addizioni funzionali e volumetriche	-	-

(3) Per la destinazione turistica le superfici sono calcolate sul rapporto 25 mq/1 p.l.

(4) Limitato alla sola somministrazione

Strategie di intervento

Sviluppo delle forme di produzione agricola di qualità; valorizzazione delle strutture agricole anche per le attività connesse (agriturismo) e la produzione di servizi al turismo;

mantenimento del sistema produttivo agricolo anche come presidio ambientale del territorio;

sviluppo della funzione ricettiva turistica previo il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente in particolare per gli edifici localizzati e direttamente accessibili lungo la viabilità principale;

realizzazione di piccola area attrezzata a campeggio e sosta camper a servizio del turismo escursionistico con particolari interventi di inserimento con il contesto paesaggistico circostante per evitare impatti di degrado sul paesaggio;

realizzazione e potenziamento del sistema delle percorrenze per una maggiore fruizione a livello turistico e del tempo libero.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

- Per la presenza di aree sensibili di classe 2 per la vulnerabilità degli acquiferi ogni attività deve operare nel rispetto dell'art.11 delle presenti norme.

Si prescrive:

- la tutela e conservazione della rete idraulica di regimazione delle acque e della tessitura agraria quale

condizione essenziale per la difesa del suolo, del paesaggio e della funzionalità ecologica, salvaguardia delle aree boscate;

- il mantenimento e valorizzazione delle colture agricole tradizionali;

- il miglioramento delle opere di regimazione delle acque di sgrondo, consolidamento delle aree oggetto di erosione, salvaguardia degli episodi calanchivi.

UTOE n. 9 MONTEFOLLONICO					
Superficie					
Abitanti al 2001	Abitanti al 2005	Abitazioni 2001	famiglie	densità	Abitanti 2015
545	530	283	238		580
Caratteri					
<p>Comprende l'ambito paesaggistico del crinale sul quale è insediata la frazione di Montefollonico. La presenza del borgo fortificato, i caratteri ambientali, l'alta percentuale di copertura boschiva del luogo, oltre ad un sistema edilizio che ha mantenuto intatti i valori architettonici del passato, conferiscono all'insieme un'alta qualità ambientale tale da rappresentare una nodalità di interesse storico- culturale e architettonico di grande rilievo. Qui la natura, l'orografia, l'insediamento umano, l'edificato, trovano un armonico equilibrio che rende la località una notevole risorsa in termini di attrattiva paesaggistica e turistica. Il centro storico mantiene l'assetto e il sistema edilizio originale, con la conservazione di gran parte del sistema fortificato, le cui torri sono la testimonianza dell'antico ruolo di castello avamposto della Repubblica Senese.</p>					
Obiettivi					
<p>Valorizzazione del centro storico, sviluppo di Montefollonico come polo turistico dell'intero territorio, mantenimento della popolazione insediata, incremento della capacità insediativa a carattere residenziale per favorire un ritorno ad abitare la collina. Tutela e riqualificazione dell'intero centro storico, valorizzazione e potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici propri di una frazione, sia per gli abitanti insediati che per i turisti, valorizzazione delle attività culturali con il rilancio dello spazio teatrale. Rilocalizzazione delle attività produttive artigianali esistenti in parte dell'area prevista dal vigente PRG per attività produttive a carattere artigianale, di servizio al Centro urbano di Montefollonico, in loc. Palazzuolo con opportuni ed adeguati accorgimenti ed interventi di idoneo inserimento in un contesto rurale di rilevante valore paesaggistico-ambientale ed ampia visibilità e fruizione e di mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale.</p>					
Invarianti strutturali					
<p>L'intero sistema del centro storico fortificato, l'area verde ai piedi delle mura, la chiesa del Triano, il Tondo, il sistema del bosco, San Francesco, il teatro, i beni storico architettonici con le aree di pertinenza, le edicole, la fonte, il crinale su cui si attesta il borgo, le attività tipiche del luogo presenti nel centro storico, la tessitura agraria a maglia fitta.</p>					

Dimensionamento ammissibile					
	Edilizia residenziale	Attività produttive mq	Attività commerciali	Attività direzionali mq	Attività turistico-ricettive pl (3)
Residuo da PRG	2.000	1.500	-	-	-
Nuova edificazione	2.000	-	200	-	70 p.l
Recupero patrimonio edilizio esistente	-	-	500	200	90 p.l
Addizioni funzionali e volumetriche	1.000 (1)	-	-	-	-

(1) finalizzate al riuso ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente :

(3) per la funzione turistico ricettiva le superfici sono calcolate sul rapporto di 25 mq/1pl

Strategie di intervento

Tutela e recupero del sistema edilizio del centro storico, valorizzazione del sistema delle fortificazioni con percorso di fruizione lungo le mura poste a nord del nucleo antico. potenziamento della ricettività nel patrimonio edilizio esistente, potenziamento delle attività alberghiere.

Valorizzazione del ruolo identitario del centro storico, per la comunità insediata, con l'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, di servizio e turistiche all'interno del borgo murato.

Permanenza della rete commerciale minore di supporto ai bisogni quotidiani della popolazione residente.

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici esistenti, predisposizione di un sistema unitario che integri l'area esterna alle mura, la viabilità, i servizi esistenti e l'area del teatro. Creazione di percorsi ciclopedonali di interconnessione con il territorio circostante. Adeguamento degli standard. Razionalizzazione e potenziamento delle aree di sosta e degli accessi al centro urbano.

Rafforzamento del sistema urbano con esigue addizioni edilizie da localizzare privilegiando la ricucitura del sistema esistente, evitando l'apertura di un fronte lineare sulla viabilità ed assicurando le relazioni storicamente consolidate fra insediamento e contesto agricolo-naturale circostante.

Organizzazione di un parco tematico con percorsi didattici, piccole attrezzature e spazi di sosta che organizzino l'area del Tondo e il sistema boschivo circostante includendo l'area detta del "Roccolo".

Realizzazione di piccola area attrezzata a campeggio e sosta camper, a servizio del turismo escursionistico con particolari interventi di inserimento con il contesto paesaggistico circostante per evitare impatti di degrado sul paesaggio.

L'area artigianale di previsione finalizzata alla rilocalizzazione delle attività esistenti nel centro urbano di Montefollonico, deve trovare idonea localizzazione ed idonee ed adeguati condizioni, accorgimenti ed interventi, per un idoneo inserimento in contesto rurale di rilevante valore paesaggistico-ambientale ed ampia visibilità e

fruizione (per la presenza della S.P. che da Torrita conduce a Pienza), e di mitigazione/compensazione per evitare impatti negativi in un'area di grande valore paesaggistico, il RU deve prevedere una localizzazione discosta

dalla strada provinciale e tale da non recare impedimenti o schermature alle vedute panoramiche. Funzioni produttive ammesse: artigianale o di piccola impresa, con necessità di impianti modesti e senza esigenze di stoccaggio esterno. Sono ammesse attività miste produttive e commerciali a servizio della residenza e funzionali alla vocazione turistica di Montefollonico.. Il RU deve prescrivere per questa previsione regole insediative, tecno-morfologiche, materiali e tipologie edilizie con caratteristiche idonee, compatibili ed omogenee al contesto rurale, finalizzate a risultati estremamente qualificati e coerenti con gli insediamenti storici e la tradizione locale, prevedendo, inoltre, idonee sistemazioni esterne anche vegetazionali ed escludendo l'impiego di elementi prefabbricati.

Risistemazione ambientale dell'area ex cava in località Sassetto secondo quanto disposto dalla L.R. n. 78 del 3.11.1998 e Regolamento Regionale 23.02.2007 n. 10R. secondo quanto previsto all'art. 25 delle presenti norme.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

- Per la presenza di aree sensibili di classe 1 e 2 per la vulnerabilità degli acquiferi, ogni attività deve operare nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 11 delle presenti norme;

Si prescrive:

- il mantenimento delle aree boscate, già elemento costitutivo ed identitario del paesaggio, come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente e per la fruizione del tempo libero;
- la tutela e la conservazione della rete idraulica di regimazione delle acque e della tessitura agraria quale condizione essenziale per la difesa del suolo, del paesaggio e della funzionalità ecologica;
- l'adeguamento e il potenziamento del sistema fognario ed adeguamento dell'impianto di depurazione.
- l'individuazione e la messa in sicurezza dei percorsi pedonali;
- la razionalizzazione con piazzole panoramiche della rete viaria di accesso;
- Ogni intervento di nuova edificazione o di addizione funzionale deve effettivamente contribuire alla riqualificazione degli insediamenti esistenti ed al miglioramento della dotazione di servizi.

UTOE n. 10 RENELLONE - GRILLONI

Superficie					
Abitanti al 2001	Abitanti al 2005	Abitazioni 2001	famiglie	densità	Abitanti 2015
117	134	53	37		140

Caratteri

L'Utoe delimita il territorio a sud del comune, posto all'interno del sistema collinare. L'area è caratterizzata da una fitta copertura boschiva di grande valore paesaggistico ed eco-ambientale. Il sistema mostra un elevato valore di persistenza dei caratteri fisici presenti al 1954 e rappresenta la parte del territorio torritese che ha mantenuto inalterati gli aspetti paesaggistici dettati dalla mezzadria. Anche il raffronto con il catasto Leopoldino documenta una organizzazione stabile, rispetto ai primi decenni del 1800, caratterizzata da un appoderamento rado per la difficoltà di colonizzazione dei terreni.

L'attività agricola è impostata su colture a seminativo asciutto e colture legnose (vigneti ed oliveti specializzati di nuova immissione) con presenza di una consolidata attività zootecnica (ovini).

Una delle emergenze del sistema poderale è costituita dalla villa-fattoria le Regge.

Obiettivi

Mantenimento dei boschi per la conservazione del paesaggio, della complessità degli ecosistemi della flora e della fauna, con la valorizzazione del sistema dei corridoi ecologici sul territorio.

Mantenimento, recupero e ripristino della rete della viabilità vicinale interna in molti punti oggetto di degrado e processi di accorpamento.

Valorizzazione delle attività agricole sia tradizionali che innovative assicurando la persistenza del rapporto tra produzione agricola e gestione del paesaggio. Sviluppo delle attività connesse come l'agriturismo.

Invarianti strutturali

Il sistema boschivo, la viabilità poderale, i beni storico-architettonici e le aree di pertinenza, il patrimonio rurale, la tessitura agraria della maglia fitta.

Dimensionamento ammissibile		
	Attività commerciali mq (4)	Attività turistico- ricettive (3)
Residuo da PRG	-	-
Nuova edificazione	-	-
Recupero del patrimoni edilizio	300	50 p.l.
Addizioni funzionali	-	-

(4) limitato alla sola somministrazione;

(3) per la funzione turistico ricettiva le superfici sono calcolate sul rapporto di 25 mq/1pl;

Strategie di intervento

Conservazione del sistema della produzione agricola e delle attività connesse, in funzione di presidio e salvaguardia delle emergenze paesaggistiche e ambientali

Potenziamento dell'offerta agriturismo e turistico-ricettiva anche accompagnata da strutture di servizio per il tempo libero ad integrazione e sostegno dell'attività agricola.

Sviluppo della funzione ricettiva turistica previo il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente in particolare per gli edifici localizzati e direttamente accessibili lungo la viabilità provinciale per Trequanda e Pienza (percorsi turistici).

Valorizzare la rete delle strade vicinali anche per favorire la creazione di percorsi turistici e di fruizione del territorio nel tempo libero.

Condizioni ambientali e vincoli alla trasformabilità

- Per la presenza di Aree sensibili di classe 1 e 2 per la vulnerabilità degli acquiferi, sia superficiali che sotterranei, con il rispetto della relativa disciplina di cui agli artt. 11 e 12 delle Norme del P.S.

Si prescrive:

- il mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e la salvaguardia paesaggistico-ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi per la fruizione turistica e nel tempo libero, anche didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente;
- la salvaguardia della rete idraulica;
- la tutela e conservazione della tessitura agraria quale condizione essenziale per la difesa del suolo, del paesaggio e della funzionalità ecologica;
- il mantenimento delle emergenze verdi;
- la conservazione dei rapporti spaziali fra gli edifici principali degli antichi poderi e le sistemazioni circostanti.

Articolo 72. Il dimensionamento

Il dimensionamento complessivo del piano per le diverse destinazioni d'uso ed attività funzionali previste e le superfici minime per attrezzature e servizi sono riassunte nelle seguenti tabelle organizzate per Utoe.

	Standard di previsione				Standard esistenti			
	Aree residenziali		Aree produttive	Aree commerciali direzionali				
utoe	Verde pub.	parcheggi	(1)	(2)	Verde pub.	parcheggi	Attrez. scolastiche	Attrez. e servizi
Piana della Bonifica Capannone	1.170	325	17.500	4.800	10.460			
Torrita industriale Alberello Molinaccio	7110	1975	4.000	6.000		1.020		14.840
Piana Agricola	2745	762						19.694 (3)
Confino Pantanelli	1710	475	1.000					
Torrita centro urbano	47.160	13.160	500	10.800	33.396	6.867	12.980	10.266
Guardavalle	2.610	725	1.200					
Pendici del Rigucciaio e del Doccia	1.710	475						
Le Colline di Ciliano e Oppiano	2.200	612						
Montefollonico	5.220	1.450	400	500	10.900	480	1.147	1514

Renellone Grilloni	–	1.260	350						
totali		92.735	20.309	24.600	22.100	54.756	8.367	14.127	46.314

ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Standard di previsione $8.100 \times 4,5 \text{ mq/ab.} = \text{mq. } 36.450$

ATTREZZATURE COMUNI

Standard di previsione $8.100 \times 2 \text{ mq/ab.} = \text{mq. } 16.200$

- (1) Aree da destinare a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.
- (2) Aree da destinare a parcheggio, almeno al 50%, e a verde pubblico
- (3) Isola ecologica

	RESIDENZA				ATTIVITA' PRODUTTIVE			COMMERCIO		DIREZIONALE		ATTIVITA' TURISTICHE (3)	
	Nuova Costruz mq	Residuo da PRG	Recupero aree di trasformazione (5)	Addizioni funzionali (1)	Nuova costr.	Residuo da PRG	Addizioni funzionali (2)	Nuova costruz.	Recupero aree di trasformazione	Nuova costruzioni.	Recupero aree di trasformazione	Nuova costr. p.l.	Recupero p.e.e. p.l.
1. Piana della Bonifica Capannone	-	-	-	1.000	70.000	-		2.500 (6)			1.500	30	25
2. Torrita industriale Alberello - Molinaccio	-	-	-	1.000	5.000	-	5.000	-	5.000	-	2.500	-	15
3. Piana Agricola	-	-	-	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	30
4. Confino – Pantanelli	1.000	-	-	2.500	-	-	2.500	-	-	-	-	-	-
5. Torrita centro urbano	24.000	8.000	4.000	2.000	-	-	1.600	4.000	5.000	2.500	2.000	100	50
6. Guardavalle	1.000	-	-	2.500	-	-	5.500	-	-	-	-	-	-
7. Pendici del Rigucciaio e del Doccia	-	-	-	-	-	-	-	-	300 (4)	-	-	-	50
8. Le Colline di Ciliano e Oppiano	-	-	-	-	-	-	-		500 (4)	-	-	-	65
9. Montefollonico	2.000	2.000		1.000	-	1.500	-	200	500	-	200	70	90
10. Renellone-Grilloni	-	-	-	-	-	-	-	-	300 (4)	-	-		50
TOTALI	28.000	10.000	4.000	11.200	75.000	1.500	14.600	4.200	11.600	2.500	6.200	200	375
	53.200				91.100			15.800		8.700		575	

(1) Addizioni funzionali e volumetriche finalizzate al riuso ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

(2) Addizioni funzionali finalizzate all'adeguamento delle esigenze produttive delle attività esistenti.

(3) Per la funzione turistica le superfici sono calcolate sul rapporto 25mq/1 p.l.

(4) Somministrazione

(5) Interventi fino alla sostituzione e alla ristrutturazione urbanistica

(6) attività commerciali funzionali alle attività produttive

TITOLO IX. ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 73. Il regolamento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R. n. 1/05 provvede alla precisazione della disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia, secondo quanto delineato dal Piano Strutturale, in relazione alla gestione degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni previste nell'assetto insediativo e infrastrutturale.

In particolare contiene:

- un quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente degli insediamenti coerente con le prescrizioni di legge del PIT e del PTC, tenendo conto delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, delle destinazioni, dell'impianto fondiario;
- la disciplina degli interventi nei centri antichi per la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite classificazioni di valore da attribuire per singola unità edilizia, e per l'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso, tenendo conto del diverso ruolo territoriale dei centri stessi;
- la disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente al fine di perseguire il massimo riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, e quindi il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone;
- l'individuazione delle criticità dell'equilibrio ambientale e la predisposizione di idonee misure di pianificazione ai fini della minimizzazione degli impatti e della sostenibilità degli interventi, sulla base di adeguate valutazioni integrate ai sensi del Titolo II Capo I della L.R.n.1/2005;
- l'individuazione di previsioni di trasformazioni fisiche e/o funzionali, degli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e/o collettive, come le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard prescritti dalla legge;
- la disciplina per il territorio aperto ai sensi del Titolo IV capo III della L.R. n.1/05;
- dimensionamento di tali previsioni articolato per fasi organiche di crescita tenendo conto delle seguenti priorità: a) riqualificazione, recupero, consolidamento e compattazione delle aree già urbanizzate, lungo idonea viabilità esistente, sia per aree intercluse all'interno dell'abitato con ricucitura e densificazione di elementi sporadici; b) bonifica e risanamento di aree degradate; c) realizzazione di opere di interesse collettivo;
- individuazione di criteri per disciplinare gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, quando ammissibili anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- specifiche disposizioni relative alle parti del territorio aperto in osservanza delle direttive del Piano Territoriale di Coordinamento;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- l'individuazione delle aree che si attuano mediante i piani attuativi di cui all'art. 65 L.R. n.1/05;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli art. 9 e 10 del DPR 8.6.2001 n.327;
- specifiche disposizioni circa le quote di edilizia pubblica nelle varie zone di espansione della città;
- il R.U. relativamente alle risorse essenziali utilizzate o comunque interessate, è soggetto a valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. n.1/2005.

Articolo 74. Piani di settore

In relazione a quanto previsto dalla L.R. n. 1/05 art.10, i piani attuativi, i piani ed i programmi di settore di competenza comunale, previsti dalla Legge, ed aventi effetti sull'uso e la tutela della risorse del territorio, devono seguire i criteri di seguito indicati per la loro definizione e valutazione.

I piani di settore devono:

- essere fondati su obiettivi e contenuti conformi con quelli del Piano Strutturale e del R.U. e degli strumenti di pianificazione territoriale ed Atti di governo del territorio degli altri Soggetti istituzionali competenti in materia di governo del territorio;

- avere come riferimento i Sistemi e i Subsistemi, le Unità Territoriali Organiche Elementari;
- essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui all'art. 2 e art. 3 della L.R. 1/05, indicandone in particolare la relazione con le aree di interesse ambientale, l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente, gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

Per ciascuno dei seguenti principali Piani di Settore, ferme restando le prescrizioni delle relative normative di riferimento, sono indicati gli speciali requisiti:

Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa

Tali atti di programmazione devono contenere in particolare:

- il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
- la valutazione delle esigenze di mobilità indotte nei vari aspetti veicolare, ciclabile e pedonale;
- la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati;
- la verifica delle situazioni pregresse di carenze di spazi di parcheggio e di accessibilità;
- il rafforzamento del sistema della distribuzione diffusa con particolare riferimento a quella collinare, pede-collinare e delle aree meno urbanizzate;
- la sinergia tra piccole e medie strutture di vendita;
- la salvaguardia delle piccole strutture di vendita;
- la valutazione delle nuove modalità di distribuzione.

Piani di edilizia economica e popolare

Tali piani devono contenere in particolare:

- la valutazione delle risorse insediative esistenti per favorire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio per soddisfare le esigenze abitative in particolare quelle di edilizia agevolata-sovvenzionata;
- l'articolazione delle previsioni nei diversi sistemi territoriali;
- l'integrazione delle nuove previsioni nei contesti insediativi esistenti con interventi di limitate dimensioni, tipologie edilizie congrue con quelle esistenti e con il contesto territoriale in cui si inseriscono, spazi di verde e di parcheggio;
- la sperimentazione di tecniche innovative di bioarchitettura;
- la previsione negli interventi di una articolata tipologia di utenti (giovani, anziani, ecc.) per consentire una maggiore integrazione sociale.

Piani della mobilità, piste ciclabili, parcheggi

Tali piani, la cui redazione è facoltativa, deve contenere in particolare:

- la valutazione delle esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi e in relazione al territorio comunale e intercomunale;
- l'individuazione delle aree carenti di spazi di sosta in particolare nelle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie e in quelle attraversate da mobilità di utenze intercomunali;
- l'individuazione delle reti già esistenti di viabilità agricole da riattivare per collegamenti ciclabili;
- l'individuazione di percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per collegamenti all'interno dei centri abitati;
- la promozione di operatori privati alla realizzazione di aree di sosta;
- norme di indirizzo relative all'uso di materiali adeguati al contesto ambientale e alle fragilità del territorio in particolare per limitare le superfici impermeabili.

Piano Urbano del Traffico

Tale piano deve prevedere in particolare:

- il miglioramento e la fluidificazione della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare);
 - la protezione dell'utente debole, minori, portatori di handicap, ecc.;
 - il riutilizzo e la riconversione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili, viarie come intervento prioritario per soddisfare le esigenze di mobilità;
 - l'integrazione con altri tipi di infrastrutture per la mobilità e con il sistema di trasporto pubblico;
- Tale piano deve anche specialmente:

garantire una prestazione adeguata in relazione alla tipologia dell'infrastruttura differenziandone i diversi livelli (strade di scorrimento, di quartiere ecc.);
prevedere un'ottimale accessibilità ai sistemi insediativi esistenti e di previsione;
consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli in particolare al servizio dei centri e delle aree più congestionate.

Il piano regolatore degli orari ex LR 38/98 e LN 8 marzo 2000, n.53

Tale piano consiste in uno strumento unitario per finalità ed indirizzi allo scopo del “Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città”, articolato in progetti, anche sperimentali, relativi al funzionamento dei diversi sistemi orari dei servizi urbani e alla loro graduale armonizzazione e coordinamento.

Il piano tiene conto degli effetti sul traffico, sull'inquinamento e sulla qualità della vita cittadina degli orari di lavoro pubblici e privati, degli orari di apertura al pubblico dei servizi pubblici e privati, degli uffici periferici delle amministrazioni pubbliche, delle attività commerciali, ferme restando le disposizioni degli articoli da 11 a 13 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, nonché delle istituzioni formative, culturali e del tempo libero.

Piano Triennale delle Opere Comunali

Tale piano deve contenere in particolare:

la definizione delle esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del R.U. per il periodo considerato;

la determinazione di un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze e alle priorità definite negli atti di pianificazione;

la verifica delle opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

Il Piano del Colore e del Decoro Urbano

Tale piano, la cui parte analitica è stata redatta contestualmente al Piano Strutturale, si propone una rinnovata attenzione e valorizzazione del centro storico di Torrita

Per il conseguimento di tale obiettivo ha i seguenti principali contenuti:

L'aggiornamento della normativa edilizia esistente

L'elaborazione di proposte di miglioramento dell'arredo urbano

L'indicazione di metodologie di manutenzione con particolare riferimento alla conservazione e al ripristino delle colorazioni tradizionali

L'individuazione di misure d'incentivazione economica per il mantenimento delle attività economiche compatibili col centro antico

Il rilievo delle facciate e delle pavimentazioni storiche.

Piano di Protezione Civile

Il Piano Strutturale recepisce il “Piano di protezione civile intercomunale”- Servizio Associato tra i comuni di Torrita di Siena, Sinalunga e Trequanda approvato con DCC n. 22 del 21.05.2007 Modificato a seguito delle LINEE GUIDA riportate nel Decreto Dirigenziale della Regione Toscana del Settore Sistema Regionale di Protezione Civile n. 2977/2005.

Tale piano contiene in particolare:

la valutazione dei rischi connessi con le risorse essenziali del territorio e il loro utilizzo;

la valutazione dei rischi derivanti dagli insediamenti produttivi;

la valutazione delle fragilità del territorio e dell'ambiente;

la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi;

un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal P.S.;

le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione e alla tutela del territorio.

Articolo 75. Elementi per la valutazione integrata

Ogni atto di governo del territorio come definiti dall'art.10 L.R.1/2005 tra i quali il R.U. (art.55) ed i Piani attuativi (art.65), è soggetto a valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed

economici e sulla salute umana ai sensi del Titolo II Capo I della L.R. n.1/05. e secondo i criteri, procedura e modalità tecniche enunciati dall'apposito regolamento regionale, in coerenza con i contenuti del P.I.T. e del PTCP. La valutazione verifica la compatibilità nell'uso delle risorse essenziali del territorio impiegate o comunque interessate nell'intervento. La valutazione deve considerare:

- gli elementi in materia di tutela ambientale presenti,
- la durata e la reversibilità degli effetti prodotti,
- le eventuali conseguenze per la salute umana e per l'ambiente, il patrimonio culturale presente e interessato nell'intervento,
- le ricadute sul paesaggio circostante rispetto ai valori riconosciuti identitari del luogo.
-

Le modalità devono articolarsi secondo il seguente ordine:

1. Descrizione azione di trasformazione;
2. Individuazione e analisi delle risorse coinvolte e degli ambiti degli effetti;
3. Descrizione e stima dei prevedibili effetti delle azioni di trasformazione;
4. Valutazione effetti di trasformazione;
5. Mitigazione e compensazione degli effetti negativi.

Il Piano Strutturale al fine del conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 1 prevede altresì l'adozione ai vari livelli decisionali e l'applicazione nella formazione di tutti gli atti comunali di governo del territorio di quanto disposto all'Art. U4 del PTCP secondo la "Relazione sulle attività di indirizzo per le valutazioni del PTCP" (Allegato 5 alle Norme del PTCP) contenute disciplina relativa alle prescritte valutazioni, sia di quelle a carattere generale (Valutazione degli effetti ambientali ed integrata) che di quelle specifiche di compatibilità con le risorse interessate .

TITOLO X NORME TRANSITORIE

Articolo 76. Salvaguardie

Ai sensi dell'art.61 comma 1 e comma 3 della Legge Regionale n.1/2005, sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque per una durata non superiore a tre anni dal relativo provvedimento di adozione, viene sospesa ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTC.

Valgono in particolare le seguenti disposizioni:

- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico valgono integralmente le previsioni e le norme del PRG vigente non in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale;
- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico valgono le disposizioni di cui al Titolo II (Tutela idrogeologica) , delle presenti norme correlate a caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche di determinati ambiti territoriali;
- fino all'approvazione del R.U. le invarianti strutturali come definite dall'art. 26 delle presenti norme sono oggetto di integrale conservazione con particolare riferimento alle aree di pertinenza di tutela paesistica, ai centri storici, agli aggregati, ai beni storico-architettonici;
- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico gli interventi relativi al territorio aperto devono essere rivolti alla conservazione delle qualità e dei caratteri paesaggistici individuati dal P.S.;
- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico per le unità edilizie all'interno del subsistema dell'insediamento storico, sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, è possibile il cambio di destinazione d'uso se compreso in quelli definiti compatibili;
- fino all'adozione del Regolamento Urbanistico gli edifici storici oggetto del censimento da cui "La normativa di tutela degli edifici storici in area agricola" ai sensi della L.R. 10/79 approvata con delibera della Giunta regionale n. 309/1995, mantengono le categorie d'intervento definite nel PRG attuale;
- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico nelle aree di rilevante valore naturalistico è vietato la realizzazione di ogni manufatto, l'asporto di materiali e i movimenti terra che non siano necessari per le opere manutentive, la raccolta, il danneggiamento degli esemplari della flora e della fauna presente;

- al fine della più efficace attuazione del Piano Strutturale, sono altresì ammesse le varianti al PRG vigente, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 1/05 secondo il procedimento unico dettato dagli artt. 15 e 17, L.R. 1/05, purchè coerenti e conformi con le previsioni del Piano Strutturale che costituisce il riferimento della valutazione in termini di sostenibilità.
- Gli atti abilitativi di cui agli artt. 78 e 79 della L. n.1/05, pervenuti all'Ente prima che sia efficace la delibera di adozione del P.S., risultano non in salvaguardia e potranno procedere secondo la normativa del PRG vigente.

Articolo 77. Adeguamenti di legge

Per tutto ciò che il P.S. non disciplina, valgono le disposizioni delle leggi della regione Toscana e di quelle nazionali. Le variazioni tecniche degli elaborati a seguito di disposizioni dettate da leggi, strumenti o atti dello Stato, della Regione Toscana o della Provincia di Siena sono apportate con i procedimenti prescritti dalla L.R. n. 1/2005 (artt. 15 -17 , 21 e 22) con successive modificazioni, fatto salvo il valore delle discipline sovraordinate immediatamente applicabili.

ALLEGATO BENI ARCHITETTONICI

ELENCO BENI IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D. Lgs. 42/2004

- TO 01 Palazzo Petrucci Torrita
- TO 03-07 Mura castellane
- TO 08 Porta Gavina
- TO 10 Torre
- TO 11 mura e porta a Pago
- TO 13 Porta a Sole
- TO 15 Chiesa dell SS. Annunziata
- TO 16 Chiesa della Compagnia di Santa Croce
- TO 17 Chiesa di San Bartolomeo Montefollonico
- TO 22 Torione a porta Follonica
- TO 23 Torre del Cassero
- TO 25 Porta Pianella con antiporto
- To 26 P Porta Nuova
- TO 27 E Chiesa di San Leonardo
- TO 28 P Villa e parco Bargagli Petrucci

**SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
IN TERRITORIO APERTO**

ELENCO DEGLI EDIFICI INVARIANTI STRUTTURALI DEL P.S.

	n. scheda
1 Abbadia	91
2 Arnaiolo	5
3 Bandita	22
4 Biancaiole	78
5 Boncio cappella	60a
6 Boncio	60
7 Butarone	14
8 Campocoli di Sopra	82
9 Campocoli di Sotto	83
10 Campocolino	81
11 Capannone chiesa San Macario	19
12 Casacce	104
13 Casanuova Grifoli	101
14 Case	29
15	
16 Casello	100
17 Chiesina fattoria	18
18 Chiesina podere	18a
19 Ciliano	73a
20 Ciliano II	73c
21 Ciliano III, S. Lorenzo	72b
22 Ciliano S.Lorenzo	72
23 Civettaio	28
24 Colle di Mezzo	116
25 Colle di Sotto	116a
26 Colle, il	119
27 Doccia	23
28 Filicaia	57
29 Filine di Sopra	111
30 Filine di Sotto	112
31 Foenella	16

32	Fossatella (Paolina, la)	94
33	Fossatelli	93
34	Frignano	129
35	Guardavalle	34
36	Guardavalle 2	36
37	Guardavalle di Sotto	35
38	Interrato	49
39	Lamastrone	117
40	Lupaia	125
41	Madonna della Concezione	26
42	Madonna dell Fonti	53
43	Madonna dell'Olivo	55
44	Malacia	95
45	Molinaccio 1°	25
46	Molinaccio I	6
47	Molinaccio II	7
48	Montechiaro	68
49	Oppiano	79
50	Orsina	94
51	Palazzo Tori	76
52	Palazzone	106
53	Panellina	13
54	Panellina, p	12
55	Pantanelli	31
56	Pantanelli di Sopra	30
57	Panzolo	59
58	Petriolo, fattoria	38
59	Petriolo, podere	40
60	Poderaccio	69
61	Poderino	33a
62	Poderuccio	103
63	Poggi da Capo	75
64	Poggio Bechi di Sopra	44
65	Poggio Bechi di Sotto	45
66	Poggio Orsolina	85
67	Preselle	10
68	Puccina	131
69	Renellino	97a
70	Renellino, chiesa	97
71	Rotelle	80
72	Rotone, il	11
73	S. Biagio e S. Andrea	46
74	S. Sano, S. Ansano 1°	65

75	S. Valentino, canonica	90
76	S. Valentino, chiesa	90
77	Salci	4
78	Salci, dopo	2
79	Salciaie	17
80	Trafonti	107
81	Varcelle	47
82	Villa Grazia	48
83	Villa le Regge	102

**Il presente documento è costituito
da n. articoli e n. pagine.**

Il Responsabile del Procedimento