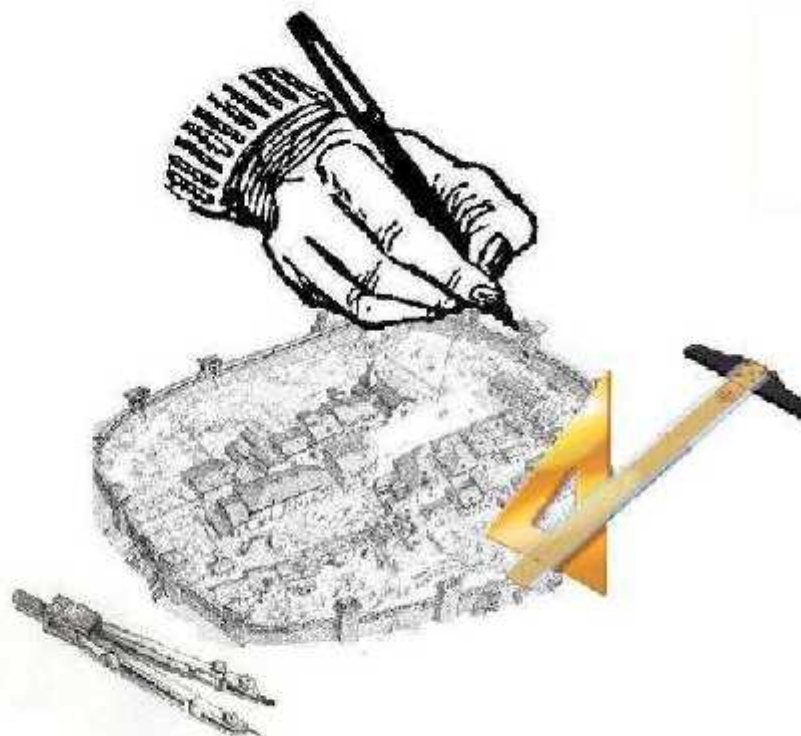




COMUNE
DI
MONTERIGGIONI
Provincia di Siena

Piano Strutturale

Norme Tecniche di Attuazione



marzo 2014

Sindaco

Angelo Fantucci

Assessore all'Urbanistica

Adriano Chiantini

Progettista e

Responsabile del Procedimento

Arch. Gabriele Manganeli

Collaboratori

Geom. Stefano Bartoli

Angela Lorenzoni

Indagini Geologiche-Tecniche

Geol. Dott.ssa Sandra Grassi

Cartografie

Arch. Paolo Frezzi

Valutazione Ambientale Strategica

e Schede Norma

Arch. Giovanni Parlanti

Studio Microzone Sismiche

Studio SGG - Siena

Garante dell'Informazione

Dott.ssa Giovanna Vestri

Sommario

Parte prima - Caratteri del piano

Titolo I - Generalità

Titolo II - Definizioni

Titolo III - Strumenti e modalità di attuazione

Parte Seconda - Le risorse

Titolo IV - Prescrizioni generali

Titolo V - Suolo e sottosuolo

Titolo VI - Acqua

Titolo VII - Aria

Titolo VIII - Flora e fauna

Titolo IX - Il patrimonio culturale

Parte terza – Contenuti del piano e statuto dei luoghi

Titolo X - Sistemi

Titolo XI Subsistemi ambientali

Titolo XII - Subsistemi funzionali

Titolo XIII- Unità territoriali organiche elementari

Titolo XIV - Valutazioni

Titolo I – Generalità

Art. 1 – Contenuti

Il Piano Strutturale è redatto secondo gli obiettivi e con i contenuti di cui alla L.R 16.01.1995 n. 5 e sue successive modificazioni e integrazioni ed aggiornato secondo gli obiettivi e contenuti della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1.

In particolare esso, attraverso gli elementi che lo compongono e in osservanza delle prescrizioni strategiche derivanti da atti di pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC), definisce gli obiettivi, le capacità, i limiti e i metodi di controllo degli effetti cui devono riferirsi gli strumenti di pianificazione comunale e le trasformazioni operate nel territorio.

Gli obiettivi che il Piano Strutturale intende perseguire sono:

tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione industriale) e al loro intreccio virtuoso che presuppone conservazione del paesaggio e dell'identità storica e culturale dei luoghi e dei manufatti;

tutela e valorizzazione del bosco da intendere sia come risorsa naturale fondamentale per la stabilità del suolo, la regimazione delle acque e la tutela della risorsa idrica, che per la selvicoltura e la raccolta dei prodotti "secondari" e per il turismo (attività ricreative legate alla sentieristica, alla equitazione, alla fruizione del paesaggio);

tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, da perseguire sia attraverso la conservazione dei brani residui delle forme agronomiche tradizionali (in particolare nel rapporto con le preesistenze architettoniche), sia con la definizione di limiti ai processi di ristrutturazione estensiva;

tutela e valorizzazione dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi;

tutela e valorizzazione del sistema insediativo mediante le seguenti azioni:

1. conservazione delle architetture tradizionali residue da intendersi come fondamenti della identità locale e risorsa per un turismo "intelligente" interessato alle specificità locali e tutela delle emergenze architettoniche e urbanistiche tramite, anche, la definizione di "aree di pertinenza paesistica" per la tutela degli ambiti percettivi circostanti la preesistenza;
2. specializzazione del sistema insediativo policentrico confermando e incentivando, la gerarchia storica che si è mantenuta e sviluppata mediante la presenza o l'assenza dei servizi e graduando gli incrementi; gerarchia che si manifesta secondo tre ranghi: Castellina con ruolo tendenziale di capoluogo, le frazioni maggiori (aggregati del sistema Cassia-Chiantigiana, Badesse, Abbadia, Strove, S.Colomba) da consolidare mediante incrementi edilizi adeguati alla dimensione demografica e alla domanda, le frazioni minori e i nuclei, da intendere fondamentalmente come risorsa per la residenzialità diffusa e per il turismo, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
3. riqualificazione architettonica e urbanistica dei tessuti edilizi novecenteschi che hanno subito, dal dopoguerra, profonde alterazioni, tali da pregiudicare gravemente l'immagine e la qualità urbana da considerare invece fattori essenziali della qualità della vita urbana e della domanda turistica;
4. individuazione di nuove centralità, o aree strategiche, per il sistema insediativo concentrato degli aggregati maggiori, da intendersi soprattutto come spazi aperti pubblici centrali (da dotare di attrezzature per la cultura, la ricreazione, le attività terziarie, l'incontro, il riparo, il gioco), e opportunità di salvaguardare il sistema degli orti esistenti da intendersi, anch'essi, come componente strutturale del sistema insediativo;

5. conseguente rilettura critica dello strumento urbanistico vigente con eliminazione di previsioni contrastanti e legate ancora allo "svilupppismo" degli anni 70/80 e alla conseguente ipertrofia delle previsioni insediative, viarie e degli standards in genere.
6. tutela della funzionalità delle strade nazionali e provinciali all'interno degli abitati tramite la riorganizzazione della viabilità di distribuzione interna e il divieto di nuovi accessi carrai;
7. tutela e valorizzazione della viabilità storica declassata, da assumere come struttura fondamentale della sentieristica del territorio comunale, data la stretta interrelazione con il sistema insediativo;
8. promozione e sviluppo del settore turistico sia in termini di ricettività che di servizi (attività di ristorazione, ricreative, culturali, di intrattenimento e di svago);
9. consolidamento e riqualificazione delle zone industriali principali (Castellina, Badesse, Pian del Casone) e promozione di localizzazioni commerciali, sia integrative dei settori produttivi, sia aggiuntive e di sostituzione.

Art. 2 – Elementi costituenti il piano

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

1. Indagini geologiche :

Carta geologica (scala 1:2000 e 10.000)

Carta geomorfologica (scala 1:2000 e 10.000)

Carta litotecnica e dei dati di base (scala 1:5.000) vigente

Carta idrogeologica (scala 1:5.000) vigente

Carta di Tutela degli acquiferi (scala 10.000)

Microzonazione Sismica di I livello :

- Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 2.000)
- Carta Geologico-tecnica
- Carta delle Indagini
- Carta delle Misure HVSR
- Relazione illustrativa alla MOPS

3. Inquadramento sovracomunale con rappresentazione della morfologia fisica e insediativa, in scala 1/50.000 (Tav.1)

4. Carta dei vincoli e delle risorse naturali in scala 1/25.000 (Tav. 2)

5. Nuova perimetrazione delle aree a rischio idraulico soggette alle misure di salvaguardia di cui alle leggi 267/98 e 226/99 (inquadramento generale in scala 1/25.000 - stralcio 136-137 decreto n. 3945 del 5.11.2001 dell'Autorità di bacino del fiume Arno - e Tav.2 bis/Badesse, Tavv.2 ter, 2 quater/ Castellina Scalo, in scala 1/2.000)

6. Carta delle infrastrutture della mobilità in scala 1:25.000 (Tav. 3)

7 Carta dell'uso del suolo extraurbano (n° 4 tavole) in scala 1/10.000 (Tavv. 5 – 8)

8. Carta della periodizzazione dell'edificato e della rete viaria (n° 4 tavole) scala 1/10.000 (Tavv.9-12)

9 .Carte dell'Analisi delle strutture urbane (n° 8 tavole) nella scala 1/2000 (Tavv. 13-20)

a.1 Numero dei piani e destinazione d'uso degli edifici

b.1 Uso del suolo urbano

10. Carta delle urbanizzazioni a rete di scala territoriale in scala 1:25.000 (Tav. 4)

Elaborati di piano:

1. Carta dei beni culturali e ambientali (4 tavole), scala 1/10.000 (Tavv. 21-24)

2. Carta dei Sistemi, Sub-sistemi ambientali , scala 1:25.000 (Tav. 25)

3. Carta dei sub-sistemi ambientali e dei sub-sistemi funzionali articolati per Unità Territoriali Organiche Elementari, nella scala 1/10.000 (Tavv. 26-29).

Norme di attuazione

Relazione generale

Indagine geologico-tecnica:

TAV.GEO.01. Carta geologica, (scala 1:2000)

TAV.GEO.02. Carta geomorfologica (scala 1:2000)

TAV.GEO.03. Carta della Tutela degli acquiferi (scala 1:10.000)

TAV.GEO.04 Carta MOPS (scala 1:2000)

TAV.GEO.04a Carta geologico-tecnica (scala 1:2000)

TAV.GEO.04b Carta delle Indagini (scala 1:2000)

TAV.GEO.04c Carta delle misure HVSR (scala 1:2000)

TAV.GEO.05 Carta della pericolosità idraulica (scala 1:10.000 e 1:2000)

TAV.GEO.06 Carta della pericolosità geologica (scala 1:10.000 e 1:2000)

TAV.GEO.07. Carta della pericolosità sismica (scala 1:2.000)

TAV.GEO.09. Quadro Conoscitivo di riferimento dell'Autorità di Bacino del F. Ombrone (scala 1:10.000)

TAV.GEO.10. Quadro Conoscitivo di riferimento dell'Autorità di Bacino del F. Arno (scala 1:10.000)

Relazione geologico-tecnica di Fattibilità

Titolo II – Definizioni

Art. 3 - Statuto dei luoghi

Per Statuto dei luoghi si intende l'insieme dei caratteri, delle limitazioni all'uso, delle vocazioni, valori e potenzialità delle varie parti del territorio, nonché del quadro prescrittivo e normativo che ne garantisce l'uso e la tutela secondo gli obiettivi che per esse il piano intende perseguire.

Lo Statuto dei luoghi è contenuto nella parte terza delle norme di attuazione.

Art. 4 - Sistema, subsistema e unità territoriale organica elementare (U.T.O.E.)

Per sistemi si intendono quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per parametri litologici, morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo. Corrispondono, precisati per la scala di rappresentazione, ai sistemi di paesaggio elaborati dalla Regione Toscana (R.Rossi, G.A. Merendi, A.Vinci, I Sistemi di paesaggio della Toscana, Firenze, 1995), e, in particolare, alle "Colline plioceniche" e ai "Rilievi dell'Antiappennino".

Per sottosistemi si intendono entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti dalle quali discendono gli obiettivi, le finalità e alcune prescrizioni di carattere generale del piano. Essi corrispondono a 4 categorie morfologiche (piani alluvionali e bacini lacustri bonificati, ripiani travertinosi, colline argillose-sabbiose-ciottolose, strutture dei rilievi Appenninici), integrate da altre due definite in rapporto all'articolazione del sistema insediativo (distinzione nel sottosistema Appennino tra paesaggio del bosco e paesaggio dell'appoderamento; individuazione del sottosistema Cassia-Chiantigiana).

Per unità territoriale organica elementare si intende la minima articolazione territoriale nella quale sia riconoscibile una omogeneità di oggetto e i conseguenti obiettivi, strumenti e discipline urbanistiche.

Nel P.S. alcune UTOE sono definite sia nei contenuti normativi, sia attraverso specifiche perimetrazioni, altre UTOE sono definite nei contenuti normativi e di indirizzo per il R.U. e verranno perimetrare tramite questo strumento.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle funzioni previste e ammissibili nelle singole parti del territorio, edificate e non edificate.

Nel piano si individuano le destinazioni d'uso principali , e ad esse sarà fatto riferimento nelle norme.

Le destinazioni d'uso principali sono:

- residenza
- industriale e artigianale
- commerciale
- turistico-ricettiva
- direzionale
- di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

Art. 6 - Invarianti

Sono costituite dalle parti di territorio che, per ragioni strutturali di funzionamento sistemico o per il riconosciuto significato culturale, il piano riconosce quali elementi essenziali, o variamente importanti, per lo sviluppo sostenibile, per l'equilibrio complessivo del territorio, per il tramandarsi dell'identità culturale del luogo.

Al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo, il piano intende tutelare la loro permanenza o il loro naturale processo evolutivo attraverso i processi attivi, le prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela, i vincoli previsti dalle presenti norme.

Art. 7 - Principio ordinatore

Per principio ordinatore si intende l'insieme degli indirizzi, suggerimenti, prescrizioni e divieti da seguire nel Regolamento Urbanistico e negli altri strumenti attuativi nella definizione progettuale di un'area edificata o edificabile e non, anche nel suo rapporto con le aree circostanti.

Art. 8 - Norma disegnata

Per norma disegnata si intende l'insieme di prescrizioni normative che si avvalgono anche di schemi grafici, al fine di perseguire chiarezza prescrittiva, che sintetizzino i principi ordinatori e i caratteri da conseguire nel disegno di suolo e nella distribuzione e organizzazione delle funzioni e delle quantità previste.

Art. 9 - Progetto di suolo

Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi che tendono a modificare lo stato del suolo definendone un nuovo disegno mediante opere costruite non necessariamente volumetriche, movimenti di terra e sistemazioni, elementi vegetazionali puntuali e continui.

Art. 10 - Parametri e indici urbanistici

Il carico urbanistico di Piano Strutturale è calcolato sulla base del volume edificabile.

Il Regolamento Urbanistico dovrà essere dimensionato in SUA (Superficie utile abitabile), e con questo parametro dovranno essere condotte le verifiche di progetto. Quando necessario, farà tuttavia riferimento ai parametri e indici di cui al presente articolo.

Il Piano Strutturale, sulla base delle leggi vigenti definisce di seguito i seguenti parametri e indici, cui dovranno fare riferimento tutti gli strumenti urbanistici comunali.

Il Regolamento Edilizio comunale, in relazione alle specifiche problematiche del territorio e all'eventuale uso consolidato, può definire casistiche specifiche o ricorrenti.

Titolo III - Strumenti e modalità di attuazione

Art. 11 - Livelli di prescrizione

Il piano agisce su quattro livelli di prescrizione.

Salvo specifiche prescrizioni di area, il primo livello interessa le risorse primarie in ogni parte del territorio comunale. Le risorse sono normate nel loro complesso nella Parte seconda.

Gli altri livelli di prescrizione interessano precisi ambiti corrispondenti alle articolazioni territoriali del piano: i sistemi, i subsistemi, le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.). Questi ambiti territoriali sono normati nella Parte terza.

Art. 12 - Sistemi

Ai sistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo generale da perseguire nella politica territoriale di ambito.

I sistemi sono:

1. Colline plioceniche
2. Rilievi della struttura Appenninica

Art. 13 – Subsistemi

I subsistemi individuati sono: i subsistemi ambientali, articolazione specifica del sistema e i subsistemi funzionali, articolazione trasversale rispetto ai subsistemi ambientali.

I subsistemi ambientali sono:

1. Piani alluvionali e bacini lacustri bonificati (PA)
2. Ripiani travertinosi (RT)
3. Colline argillose-sabbiose-ciottolose (C)
4. Colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana (CSI)
5. Rilievi della struttura Appenninica/Paesaggio del bosco (APB)
6. Rilievi della struttura Appenninica/Paesaggio dell'appoderamento (APA)

I subsistemi funzionali sono:

aree "naturali"
aree produttive agricole
aree degli insediamenti accentrati
mobilità e servizi.

Ai sub sistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo specifico di sub sistema e prescrizioni tematiche.

In particolare i sub sistemi ambientali contengono prescrizioni inerenti a limitazioni all'uso derivanti dai caratteri specifici di sub sistema e inerenti a tutela, uso e possibilità di modifica delle risorse presenti.

I sub sistemi funzionali contengono prescrizioni inerenti alle funzioni compatibili e previste nel sub sistema e le capacità massime individuate compatibili con essi.

L'assetto dei sub sistemi, corrispondendo a limitazioni e capacità emergenti dai caratteri delle risorse fisiche e antropico-urbanistiche, è da considerarsi una invariante del Piano Strutturale.

Esso può subire precisazioni nel Regolamento Urbanistico in conseguenza del maggior dettaglio di scala delle previsioni.

Art. 14 - Unità territoriali organiche elementari

L'unità territoriale organica elementare (U.T.O.E.) è la minima articolazione prevista dal Piano Strutturale cui corrisponde uno stesso obiettivo di previsione e conseguente livello di prescrizioni.

Ferme restando le prescrizioni e previsioni, le U.T.O.E. non corrispondono, necessariamente, alle zone urbanistiche di cui all'articolo 7 della L.U. 1150/42 previste nel R.U.

Art. 15 - Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) è lo strumento urbanistico obbligatorio per rendere operativo il Piano Strutturale.

I contenuti del Regolamento Urbanistico sono quelli di cui all'articolo 55 della L.R. 1/05 e sue modificazioni e integrazioni e quelli specificamente indicati dal Piano Strutturale.

In particolare esso dettaglia le prescrizioni del Piano Strutturale relative alle varie articolazioni previste, definendo i tipi di intervento cui ciascuna parte di territorio è sottoposta fino agli edifici.

Art. 16 - Piano complesso d' intervento

Il Regolamento Urbanistico, per eventuali previsioni giudicate di particolare rilevanza e complessità, può prevedere aree in cui si interviene nella trasformazione mediante Piano Complesso d'Intervento di cui agli artt. 56 e 57 della L.R. 1/05.

Art. 17- Piani e regolamenti di settore

Essendo il Piano Strutturale strategico nei confronti delle trasformazioni che potranno avvenire all'interno del territorio comunale, piani e regolamenti di settore, quali il piano di commercio, il regolamento di polizia forestale, ecc. dovranno avvenire nel rispetto delle sue previsioni e prescrizioni.

Per la valutazione dei piani e dei regolamenti di settore il R.U. dovrà seguire i seguenti criteri:

- conformità agli obiettivi generali perseguiti dal P.S. ed espressi puntualmente all'art. 1 delle presenti norme;
- conformità agli obiettivi specifici individuati per ciascuna UTOE nei relativi articoli delle presenti norme.

Il R.U. dovrà inoltre adeguarsi alle prescrizioni del Piano acustico (approvato il 22.09.2000).

In particolare per quanto riguarda il Piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui all'art. 3 della LR 38/98, premesso che la realtà del comune di Monteriggioni non presenta particolari problematiche legate al governo del tempo e dello spazio urbano e alla pianificazione degli orari di lavoro; il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi :

- armonizzazione tra orari di accessibilità ai servizi pubblici e orari di lavoro;
- armonizzazione tra orari dei mezzi di trasporto pubblico, orari di accessibilità ai servizi pubblici e orari di lavoro;
- attivazione del coordinamento sovracomunale allo scopo di programmare i piani degli orari dei servizi con vasti bacini di utenza;
- un eventuale piano specifico per la zona industriale di Pian del Casone, in rapporto alla densità operaia delle aziende.

Titolo IV - Prescrizioni generali

Art. 18 – Invarianti strutturali

Sono considerate invarianti strutturali del territorio comunale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 1/05 :

le risorse naturali:

1. Le aree di interesse ambientale di cui al successivo art. 33;
2. I fiumi, corrispondenti ai "Corsi d'acqua pubblici" (di cui agli elenchi del R.D.11.12.1933), e comunque tutti i corsi d'acqua, disciplinati al successivo art.47;
3. I boschi di cui alla Carta dell'uso del suolo extraurbano (quadro conoscitivo del Piano Strutturale) e alla Carta dei sub-sistemi ambientali e dei sub-sistemi funzionali articolati per U.T.O.E. disciplinati al successivo art. 48;

le risorse agro-ambientali:

1. I suoli di I qualità, la cui conservazione è strategica per l'elevata potenzialità d'uso;
2. I terreni con particolari sistemazioni agrarie quali terrazzamenti, ciglionamenti e altre di cui al successivo art. 44;
3. I piani alluvionali e gli invasi lacustri bonificati di cui al successivo art. 37;
4. I ripiani travertinosi di cui al successivo art. 38;
5. Le colline argillose-sabbiose-ciottolose di cui al successivo art. 39;
6. Le colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana di cui al successivo art. 40;
7. I rilievi della struttura appenninica / paesaggio del bosco di cui al successivo art. 41;
8. I rilievi della struttura appenninica / paesaggio dell'appoderamento di cui al successivo art. 42;
9. La fauna selvatica di cui al successivo art. 33.

il sistema degli insediamenti:

1. Il patrimonio edilizio ed urbanistico di antica formazione, di cui alla Carta dei beni culturali ed ambientali e alla Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente disciplinato ai successivi artt. 34 , 55 e 56; -2 -Le aree di pertinenza paesistica dei Centri del Sistema Urbano Provinciale, dei centri e nuclei storici e delle emergenze architettoniche puntuali di cui alla Carta dei sub-sistemi ambientali e dei sub-sistemi funzionali articolati per U.T.O.E. disciplinate al successivo art. 57;

il paesaggio e i documenti materiali della cultura

1. Il paesaggio agrario tradizionale a maglia fitta di cui alla Carta dell'uso del suolo extraurbano (quadro conoscitivo) e alla Carta dei sub-sistemi ambientali e dei sub-sistemi funzionali articolati per U.T.O.E. disciplinato ai successivi artt. 44 e 50;

2. Le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti disciplinate al successivo art. 47;

i sistemi infrastrutturali

1. La viabilità storica con i relativi manufatti disciplinati al successivo art. 65;

2 La sentieristica di interesse storico, culturale e paesaggistico i cui tracciati dovranno essere individuati da una apposita delibera il Consiglio Comunale con la quale dovranno essere stabiliti i vari livelli di tutela di ogni singolo tratto.

3 Il tracciato della Via Francigena, così come le relative norme di tutela, è individuato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 15.01.2010.

Il percorsi pedonali o ciclabili della Via Francigena, così come individuati nelle cartografie allegate alla D.C.C. n. 12/2010 (Monteriggioni Ovest, Monteriggioni Centrale e Monteriggioni Sud), non potranno essere modificati se non previa delibera del Consiglio Comunale. Gli stessi sono oggetto delle seguenti norme di tutela:

- non poter manomettere ogni e qualsiasi opera presente lungo il percorso quali muri a secco, terrazzamenti, edicole ecc.;
- non poter asfaltare o pavimentare con altro materiale se non quello preesistente con materiali simili allo stesso previa autorizzazione del Settore Assetto del Territorio e sentito il parere del Settore LL.PP.;
- divieto di apposizione di cartelli di divieto di accesso o limitazione del transito pedonale o ciclabile;
- divieto di nuove edificazioni nella fascia di 400 metri lungo il percorso (200 metri per parte) con l'unica eccezione per le zone classificate come centri urbani (art. 55 delle NTA del P.S.) attraversate dal percorso della Via Francigena e per gli interventi di riqualificazione che riducano eventuali volumetrie esistenti o in presenza di specifiche schede norma.

Sono comunque consentite lungo tutto il tracciato nuove opere in quanto connesse con la viabilità stessa (fontanelli, segnaletica e pannelli, ricoveri, ostelli, ecc) se previste dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici per quanto di competenza.

Sarà compito del R.U. individuare, eventualmente, per i singoli tratti norme di tutela più specifiche.

In particolare saranno oggetto di ulteriori analisi e norme di tutela nel RU strutture territoriali di rilevante interesse paesaggistico ed agronomico quali i piani alluvionali, gli invasi lacustri bonificati, come quello di Pian del Lago per il quale la tutela dovrà essere estesa al sistema della rete scolante e ai relitti vegetazionali legati alla colonizzazione agricola e infine le sistemazioni idraulico-agrarie quali i terrazzamenti e i ciglionamenti.

Art. 19 – Tutela del paesaggio

Il Piano Strutturale ha valore di piano urbanistico - territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali secondo il disposto di cui all'art. 1 bis della L. 431/85 e successive modificaz. ed integraz. La disciplina paesistica corrisponde ai contenuti degli articoli 33, 34, 44, 47, 48, 50, 56, 57, 66 relativi alle aree naturali, al patrimonio edilizio di antica formazione, alle aree agricole, ai nuclei storici e alle emergenze architettoniche con relative aree di pertinenza paesistica. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico il Piano Strutturale fa proprie le

salvaguardie previste dal P.I.T. per le aree protette b, c, d, rappresentate nella Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Con riferimento al PTC e al PIT costituisce disciplina paesaggistica di riferimento la disciplina paesaggistica riferita alle unità di paesaggio n. 2 ALTA VALDELSA e n. 4 MONTAGNOLA SENESE del quadro conoscitivo del PTC e la disciplina paesaggistica delle sezioni 3 delle schede di ambito n. 33 a, 33b e 33c per l'AREA SENESE e delle sezioni 4 relative ai decreti ministeriali che insistono sul territorio comunale come di seguito riportati:

D.M.1.12.1962

D.M. 108-1965dec

D.M. 56-1966a

D.M. 228-1970dec

D.M. 87-1973

D.M. 196-1975b

D.M. 67-1976

Costituiscono parte integrante per la tutela del paesaggio il regime vincolistico ricadente sulle aree sottoposte a vincolo archeologico ed a vincolo ambientale ex legge galasso.

Art. 20 - Interventi per la difesa idrogeologica e geomorfologica

Gli interventi in materia di difesa idrogeologica e geomorfologica devono essere previsti e attuati secondo le direttive di cui alla delibera del C.R. n 115 del 20.05.1997.

Art. 21 - Tutela in materia di rischio idraulico

Il Piano Strutturale recepisce le misure generali di salvaguardia previste dalla Disciplina del P.I.T. 2005-2010 per la difesa dei fenomeni alluvionali.

All'interno della fascia di 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, il Piano Strutturale esclude nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche ad eccezione di quelle specificate nell'art. 36 della Disciplina del PIT.

Il P.S. recepisce le perimetrazioni di Pericolosità Idraulica del Quadro conoscitivo del Bacino regionale Ombrone e le tutele espresse nelle Norme di Piano.

Il P.S. recepisce le perimetrazioni di Pericolosità Idraulica del Quadro conoscitivo del PAI dell'Autorità di Bacino del F. Arno, e le tutele espresse nelle Norme di Piano.

Il P.S. recepisce interamente i criteri di attribuzione della Pericolosità idraulica del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1 del 2005 (Norme per il governo del Territorio) in materia di indagini geologiche, secondo i quali sono redatte le Carte di Pericolosità Idraulica aggiornate o in corso di aggiornamento .

Infine sono recepiti i contenuti della L.R. 21 maggio 2012 n° 21 per le aree classificate a Pericolosità Idraulica Molto elevata e la Tutela dei corsi d'acqua.

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico , mediante la Carta della Pericolosità Idraulica individuano, nell'intero territorio comunale, i perimetri degli insediamenti o delle infrastrutture esistenti da proteggere da fenomeni di esondazione o ristagno delle acque per porre in atto le necessarie opere di messa in sicurezza idraulica.

Quale ulteriore approfondimento del Quadro Conoscitivo, come richiesto nel Regolamento 53/R/2011, sono stati svolti Studi Idrologici Idraulici lungo le aste dei principali corsi d'acqua, nei tratti che attraversano le UTOE potenzialmente interessate da previsioni. I risultati di tali studi hanno fornito gli elementi per determinare le aree potenzialmente esondabili per piene con TR 30 e 200 anni, per le aree di Castellina Scalo e di Pian del Casone.

Che si avvanzi ad aggiungere alle conoscenze del tratto del T. Staggia e del F.so Ruota, a Badesse, anch'essi oggetto di modellazione idraulica, ed i cui risultati sono espressi nelle perimetrazioni di pericolosità idraulica vigenti.

Il Quadro delle conoscenze in materia di Pericolosità Idraulica, è stato aggiornato a seguito dell'evento alluvionale occorso nel maggio 2013, nella zona nord di Badesse. La ricostruzione della geografia delle aree interessate dall'evento è stata fatta mediante sopralluoghi, documentazione fotografica e testimonianze. La classificazione a Pericolosità idraulica elevata e molto elevata di una importante e significativa porzione di territorio all'interno di un' UTOE, interessata da numerose previsioni ed attività, ha determinato come conseguenza

l'esigenza di attuare un ulteriore Studio Idraulico relativo ai Fossi Orlando, Massimina e Campo Fiori, a monte a valle delle rispettive opere idrauliche. Inoltre una definizione e valutazione della rete di tombamenti fognari posta in uscita dalle opere idrauliche. Per questo motivo, l'area è stata posta in Salvaguardia Idraulica, con un perimetro che è visibile nelle Tavole GEO5 –C5 e soggetta a riadozione, a seguito della definizione della Pericolosità dell'area mediante Studi Idraulici Approvati dalle Competenti Autorità in materia.

La prevenzione del rischio idraulico:

1. La difesa del suolo, in funzione della protezione e della prevenzione del rischio idraulico, si attua mediante opere di difesa passiva (briglie, argini, casse di laminazione, etc.) e interventi di difesa attiva volti ad incrementare la capacità di ritenzione idrica del suolo e l'aumento dei tempi di concentrazione e corrivazione delle acque di ruscellamento superficiale, utilizzando a tal fine le pertinenze degli ambiti fluviali come luoghi privilegiati per gli interventi di rinaturalizzazione.
2. A tal fine si fa riferimento anche a quanto riportato nei PAI (Piani di Assetto idrogeologico) e nei relativi regolamenti redatti dalle Autorità di Bacino insistenti nel territorio provinciale.

Art. 21 bis - Tutela in materia di rischio geologico e geomorfologico

Il P.S. recepisce le perimetrazioni di Pericolosità per Frana del Quadro conoscitivo del Bacino regionale Ombrone e le tutele espresse nelle Norme di Piano.

Il P.S. recepisce le perimetrazioni di Pericolosità Geomorfologica del Quadro conoscitivo del PAI dell'Autorità di Bacino del F. Arno, e le tutele espresse nelle Norme di Piano.

Il P.S. recepisce interamente i criteri di attribuzione della Pericolosità Geologica del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1 del 2005 (Norme per il governo del Territorio) in materia di indagini geologiche, secondo i quali sono redatte le Carte di Pericolosità geologica aggiornate.

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico, mediante la Carta della Pericolosità Geologica individuano, nell'intero territorio comunale, i perimetri degli insediamenti o delle infrastrutture esistenti da proteggere da fenomeni geomorfologici attivi, per frana, soliflusso o franosità diffusa,

oltreché da fenomeni potenzialmente instabili o quiescenti, per porre in atto o indicare le necessarie opere di messa in sicurezza.

Art. 21 ter- Tutela in materia di rischio sismico

Dall'analisi e dalla valutazione integrata di quanto emerge dall'acquisizione delle conoscenze relative agli elementi esistenti di tipo geologico, geomorfologico e delle indagini geofisiche, geotecniche e geognostiche, sono evidenziate, sulla base del quadro conoscitivo desunto, le aree ove possono verificarsi effetti locali o di sito di amplificazione dell'azione sismica. La valutazione preliminare degli effetti locali o di sito ai fini della riduzione del rischio sismico consente di rappresentare:

- probabili fenomeni di amplificazione stratigrafica, topografica e per morfologie sepolte;
- la presenza di faglie e/o strutture tettoniche;
- i contatti tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche significativamente differenti;
- accentuazione della instabilità dei pendii;
- terreni suscettibili a liquefazione e/o addensamento;
- terreni soggetti a cedimenti diffusi e differenziali.

Tale valutazione viene rappresentata nel piano strutturale attraverso la realizzazione di uno studio di MS di 1 livello, secondo i criteri definiti nelle specifiche tecniche di cui all'o.d.p.c.m.3907/2010.

Lo studio di MS di livello 1 ha la finalità di determinare nella pianificazione attuativa scelte mirate e idonee che tendano ad assicurare la riduzione del rischio sismico. La cartografia MOPS prodotta con gli elaborati previsti per il livello 1, consente di identificare le aree per le quali non sono richiesti studi di approfondimento. In generale, la sintesi di tutte le informazioni derivanti dallo studio di MS di livello 1, deve consentire di valutare le condizioni di pericolosità sismica dei centri urbani studiati secondo le seguenti graduazioni di pericolosità:

Il P.S. recepisce interamente i criteri di attribuzione della Pericolosità Sismica del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1 del 2005 (Norme per il governo del Territorio) in materia di indagini geologiche, secondo i quali sono redatte le Carte di Pericolosità sismica aggiornate, relativamente ai maggiori centri abitati, frazioni e comparti industriali o artigianali.

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico, mediante la Carta della Pericolosità Sismica individuano, entro le maggiori frazioni del territorio comunale, i perimetri degli insediamenti o delle infrastrutture esistenti da proteggere da fenomeni di potenziale amplificazione dell'azione sismica, e per porre in atto o indicare le indagini geofisiche per definire una microzonazione sismica di livello 2 e 3.

Titolo V - Suolo e sottosuolo

Art. 22 - Modifiche all'assetto del suolo. Cave, scavi, rinterri e rilevati

Ogni azione che comporti modifica all'assetto plano-altimetrico del suolo dovrà essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti in loco e nelle altre parti del territorio e sul sistema delle acque. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento e alla configurazione finale prevista. Le modifiche potranno essere ammissibili solo in assenza di prevedibili effetti negativi o in contemporaneità di idonei interventi correttivi.

Le modifiche dell'assetto del suolo programmate per finalità agronomiche, dovranno essere contemplate e definite nei Piani di Miglioramento Agricolo e Ambientale ai sensi della LR 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Nel territorio comunale è ammessa la riapertura o lo sviluppo della coltivazione di cave esistenti, solo se tra quelle previste dal Piano delle attività estrattive e recupero provinciale (PAERP) approvato con D.C.P. n. 123 del 18 novembre 2010, che il P.S. recepisce.

Il materiale di risulta di scavi sarà di norma sistemato in loco.

Il materiale di rinterro e quello necessario per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, con l'eventuale presenza di acque, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Il comune indirizza con sue scelte programmatiche le destinazioni di materiali di risulta eccedenti e le possibili provenienze di materiali per rilevati o rinterri, che dovranno pertanto essere con esso preventivamente concordate.

Per i suoli oggetto di modifica, se non oggetto di destinazioni edilizie, dovranno essere previste opere di sistematica rinaturalizzazione idonee alle caratteristiche del suolo e agli obiettivi di U.T.O.E., da effettuare anche mediante tecniche di bioingegneria.

Art. 23 - Impermeabilizzazioni

Compatibilmente con la natura geologica del territorio, il comune garantisce con i suoi atti di pianificazione la massima permeabilità del suolo finalizzata al governo delle acque superficiali, alla riduzione del rischio idraulico ai sensi del c. 7 dell'art. 7 della D.C.R. 230/94 e alla tutela quantitativa e qualitativa delle acque sotterranee.

Esso perciò persegue e promuove, per quanto finalizzato all'obiettivo di cui al precedente comma, tutte le azioni, dirette e indirette, volte alla trasformazione di suoli impermeabili in permeabili.

Ogni azione che incida sulla permeabilità del suolo dovrà essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti sul sistema delle acque superficiali e sotterranee e, quando esplicitamente prescritto, dovrà essere conforme alle presenti norme. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento e alle finalità della configurazione finale prevista.

In generale tutti gli interventi, sia che utilizzino materiali naturali che artificiali, dovranno essere realizzati in modo da favorire l'infiltrazione e la ritenzione delle acque nel suolo e da migliorare, o quantomeno garantire, la corretta funzionalità del sistema delle acque superficiali e sotterranee.

Art. 24 - Smaltimento rifiuti solidi

Non è ammissibile l'apertura di impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali all'interno del territorio comunale.

Dovranno essere individuate le localizzazioni degli impianti di supporto per la raccolta differenziata (isole ecologiche, stazioni ecologiche, piattaforme) di cui alla DCRT n. 88/98, secondo la normativa vigente.

I materiali edili di risulta e quelli necessari per sistemazioni funzionali o ambientali dovranno essere di qualità idonea alla natura del suolo, con l'eventuale presenza di acque, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili.

I materiali edili di risulta dovranno di norma essere riciclati in loco nelle sistemazioni previste.

Art. 25 - Fognature e altre reti infrastrutturali sotterranee

Gli impianti tecnologici sotterranei comprendono le tubazioni delle fognature, del gas metano, dell'acquedotto, delle reti elettrica e di telecomunicazione (anche in fibre ottiche), della pubblica illuminazione e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La profondità di installazione rispetto al piano di campagna dovrà essere tale da non compromettere gli usi attuali e previsti dagli atti di pianificazione comunale; in particolare non dovrà compromettere lo sviluppo degli apparati radicali di piante e non ostacolare il normale svolgimento delle pratiche agricole e di deflusso delle acque.

Allo scopo di coordinare gli scavi per interventi sulle reti infrastrutturali, la previsione di opere dovrà essere resa nota in anticipo ai vari enti competenti.

Le reti fognanti 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, nelle aree ricadenti nei subsistemi ambientali (PA, RT, APB, APA) dovranno essere previste ed eseguite con metodologie e materiali che garantiscano la tenuta.

Titolo VI – Acqua

Art. 26 - Tutela della risorsa idrica

Il Piano Strutturale riconosce l'importanza primaria e, al tempo stesso, la vulnerabilità del sistema delle acque e si propone l'obiettivo della sua tutela e del suo corretto uso garantendo la funzionalità dello scorrimento superficiale, l'integrità dell'assetto fisico e naturalistico, la possibilità di rifornimento e la qualità delle riserve sotterranee.

Le acque superficiali nel loro assetto fisico sono disciplinate nella parte terza delle norme.

Al fine della tutela delle risorse idriche sotterranee, il P.S. recepisce totalmente le perimetrazioni del PTCP e la relativa disciplina. Il territorio è suddiviso in classi a differente grado di Sensibilità e tutela:

Classe 1 : Vincolo elevato

Classe 2 : Vincolo medio

Non sensibile: Vincolo assente

Non definito

Disciplina delle aree sensibili di classe 1:

a) Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, così come individuate nella GEO.03 di PS e nella Tav. ST IG 1 del PTCP, sono vietati qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.

b). 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.

c). 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.

d). 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 PTCP.

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

f). 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.

g). 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.

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

i). In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, si devono preferenzialmente adottare 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.

l). 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.

m). 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.

n). 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

a). Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. tav. GEO.03, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

b). 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.

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

d). 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.
- e) Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
- f). 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.
- g). In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
- h). 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.
- i). 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 alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
- l).Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
- m).In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, si devono privilegiare 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.
- n)3.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.
- o).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.
- p).Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
- q).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”.

Procedure per richiesta di riclassificazione da utilizzarsi in ambito di strumenti urbanistici di dettaglio, ai sensi art. 10.1.4 del PTCP.

Le carte della Vulnerabilità e della Sensibilità sono modificabili solo dall'Amministrazione provinciale, utilizzando la procedura SIPS illustrata nell'Allegato tecnico n.1 della Relazione Finale delle Indagini Geologico-Tecniche del PTCP; i comuni seguendo tale procedura, possono richiedere alla Provincia la riclassificazione di un'area, sulla base di studi geologici, geotecnici e idrogeologici, che portino ad una differente definizione della Vulnerabilità, sulla base di :

- diversa soggiacenza della falda
- diversa litologia e quindi permeabilità

Art. 27 - Attraversamento dei corsi d'acqua

Per l'attraversamento dei corsi d'acqua da parte della viabilità pubblica e d'uso pubblico non sono ammessi guadi, sottopassi e botti. Sono invece ammessi nella viabilità campestre purché non comportino riduzione della capacità di deflusso in regime di massima piena.

Sono invece sempre ammissibili ponti e passerelle previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica competente.

La nuova costruzione o la ricostruzione di ponti o passerelle non dovrà comportare riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua. Dovrà, altresì garantire la massima capacità di deflusso prevista dalle opere di messa in sicurezza degli alvei dei relativi piani e progetti di settore.

Le opere ammissibili e previste nei corsi d'acqua sono normate nel successivo art 41

Art. 28 - Fossi e scoline agricole

Gli interventi di qualunque natura e per qualunque finalità che interessino il sistema agricolo e che incidono sul sistema scolante o gli interventi di arginatura e di messa in sicurezza degli alvei, dovranno farsi carico di mantenere o migliorare l'efficienza delle opere di deflusso delle acque e di non diminuire i tempi di corrivazione, provvedendo al ripristino della funzionalità idraulica nel caso di alterazione.

Nei coltivi tradizionali perimetrati all'interno dei sottosistemi ambientali APB e APA nella Carta dei sotto-sistemi ambientali e delle UTOE, il sistema scolante esistente dovrà essere oggetto di manutenzione e di conservazione, da definire, tramite rilievo, e programmare nei PdMAA.

Art. 29 - Immissioni in acque superficiali

Possono essere immesse in corsi d'acqua superficiali acque di qualsiasi natura e provenienza rispondenti ai requisiti di qualità conformi alla L. 319/76 decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e, se interagenti con impianti di presa di acqua destinata a potabilizzazione, al del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, tenendo come normativa di riferimento il del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152. In particolare sono prescritti i seguenti requisiti:

a)generalità delle acque:

- percentuale saturazione ossigeno disciolto: >70%
- C. O. D.: <160 mg/l
- Azoto ammoniacale: < 15 mg/l di ione ammonio
- Fosfati: < 10 mg/l

- coliformi fecali: riferimento < 20000/100 ml

b)acque interagenti con riserve idriche utilizzate o utilizzabili per la potabilizzazione:

- percentuale saturazione ossigeno disciolto >70%

- C. O. D.: < 30 mg/l

- Azoto ammoniacale: <0,05 mg/l di ione ammonio

- Fosfati: < 0,4 mg/l

- coliformi fecali: riferimento < 20/100 ml

In carenza di tali requisiti, le acque potranno essere immesse solo previa depurazione con impianti in grado di raggiungerli.

Art. 30 - Emungimenti

L'apertura di nuovi pozzi dovrà avvenire in conformità e secondo le direttive dell'autorità sanitaria locale e del Demanio Idrico competente.

In coerenza con i contenuti prescrittivi dell'Autorizzazione in Concessione o del Nulla Osta, il progetto di realizzazione e di sfruttamento di nuovi pozzi dovrà essere accompagnato da una relazione geologico-tecnica che indichi gli acquiferi interessati dall'emungimento, che garantisca la cementazione dei primi 6-8 m da piano campagna e che indichi un sommario piano di sfruttamento della risorsa captata. Ipotesi di sfruttamento dell'acquifero superiori a 2 l/sec o 300 mc/annui dovranno essere supportate da prove di portata che dimostrino le capacità di ricarica dell'acquifero e la non interferenza significativa con pozzi presenti nelle vicinanze.

Per richieste di realizzazione di nuovi pozzi ricadenti in aree definite Sensibili di Classe 1, ai sensi art.26, la domanda dovrà essere corredata anche da specifica relazione idrogeologica, da un sommario piano di sfruttamento e da un progetto che indichi i metodi e sistemi adottati per tutelare l'acquifero captato dall'inquinamento durante i lavori di perforazione e completamento dell'opera di captazione. L'opera di captazione dovrà essere cementata per i primi 10/12 m da piano campagna, e si dovrà dotare di misuratore di portata le cui letture dovranno essere fornite annualmente al fine di verificare la congruità con il piano di sfruttamento, che non dovrà comunque superare 300 mc. annui. Sono esclusi da tale limite, i pozzi per usi diversi da quello domestico, autorizzati e sottoposti a Concessione Governativa.

Non è consentita l'apertura di nuovi pozzi o captazioni entro le zone di rispetto per opere di captazione destinate ad uso acquedottistico, come riportate nella Tavola GEO.03 Carta della tutela degli acquiferi del Piano Strutturale.

Titolo VII – Aria

Art. 31 - Inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso

Il P.S. persegue l'obiettivo di tutelare la salute pubblica dall'inquinamento acustico prodotto dalle attività antropiche.

Il livello di rumorosità ammissibile nelle vari parti del territorio comunale è stabilito secondo le classi di esposizione di cui al Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con Delibera C.C. n .48 del 22.09.2000 ai sensi della LR n.89/98.

Il R. U., sulla base dei criteri generali contenuti nel Piano Acustico Comunale approvato, potrà dettagliare tali classi sulla base dell'esistenza di puntuali fonti di emissione.

Il P.S. persegue l'obiettivo di limitare le emissioni elettromagnetiche degli impianti di radiocomunicazione e degli elettrodotti coerentemente con il disposto della LR 6.04.2000 n. 54 e degli indirizzi del PTC della Provincia di Siena.

Il R.U. individua criteri ottimali di collocazione di elettrodotti ed impianti di radiocomunicazione.

Il P.S. persegue l'obiettivo di limitare l'inquinamento luminoso sia al fine di attenuare il disturbo per la fauna selvatica e per la vegetazione, sia al fine di limitare i consumi energetici.

Il R.U. individua criteri e modalità realizzative coerenti con gli indirizzi della LR 21.03.2000 n. 37 e con il Quadro Conoscitivo del PTC.

Art. 32 - Emissioni in atmosfera

Le emissioni in atmosfera devono essere conformi ai valori definiti dalla Decreto Legislativo n. 152/2006

Per le emissioni in atmosfera dei nuovi impianti è fatto obbligo di richiesta di autorizzazione alla provincia di Siena secondo le procedure di cui alla L.R. 5.05.1994 n. 33 modificata dalla L.R. 03.02.1995 n. 19.

Titolo VIII - Flora e fauna

Art. 33 - Tutela delle risorse naturalistiche

Il Piano Strutturale nella sua articolazione e nei suoi obiettivi e contenuti tutela le risorse naturalistiche, geologiche, vegetazionali di cui all' art.18, tipiche di ogni areale presenti nel territorio comunale.

Nelle aree in cui tali risorse sono presenti individuati nella Carta dei sub-sistemi ambientali e dei sub-sistemi funzionali articolati per Unità Territoriali Organiche Elementari, e nella Carta dei vincoli e delle risorse naturali, si dovrà limitare non solo l'edificabilità secondo la disciplina definita per le singole UTOE interessate, ma anche le possibilità di intervento umano, se non rivolto al miglioramento delle condizioni di naturalità. A tal fine promuove, con strategie differenziate per subsistema e per U.T.O.E., azioni pubbliche e private volte a perseguire tali condizioni.

In particolare nell'area compresa nel PSIC n.89 (Montagnola Senese), di cui alla DCR 10.11.98, n. 342, vengono assunti, anche sulla base degli studi preparatori per il PTC, i seguenti obiettivi in materia di ecosistemi vegetali:

1. assicurare la conservazione della capacità di funzionamento delle comunità e dei sistemi di comunità, assumendola come riferimento essenziale per la progettazione degli interventi sul territorio;
2. garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio;
3. garantire la presenza di stadi essenziali (orlo, mantello e cespuglieto) per conservare la capacità di evoluzione dinamica;
4. definire criteri di gestione per sistemi e sottosistemi ambientali, mantenendo il collegamento gerarchico tra i differenti livelli;
5. definire criteri di gestione per elementi fisionomici e strutturali (boschi, arbusteti, vegetazione erbacea, vegetazione acquatica e ripariale di fiumi, laghi e zone limitrofe).

L'eventuale previsione in sede di RU o anche di PMAA, di interventi suscettibili di produrre effetti sul SIC di cui al comma precedente, e in particolare nelle aree ricomprese nelle UTOE, così come perimetrato nel P.S. e altresì sulla base del perimetro definitivo che sarà approvato dalla regione Toscana, è subordinata alla redazione della Relazione di incidenza, ai sensi dell'art. 15 della Lr 56/00, che dimostri che gli interventi previsti e la loro attuazione non pregiudicano l'integrità del sito interessato, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito e delle eventuali linee guida che saranno elaborate dalla regione Toscana.

Nell'area della Montagnola, in località Fungaia, è stato definito un Geosito, contrassegnato con sigla GIL24 (Geosito di Interesse Locale) , come riportato nella TAV. GEO. 03 di P.S., esso dovrà essere tutelato integralmente nelle sue dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.). In particolare nelle aree interessate dalle doline o da altre forme carsiche puntuali è vietato il taglio del bosco e ne è consentita la sola pulizia.

Titolo IX - Il patrimonio culturale

Art. 34 – Il patrimonio edilizio e urbanistico di antica formazione

Il Piano Strutturale riconosce quale risorsa primaria il patrimonio urbanistico ed edilizio costituente l'identità storica e morfologica del territorio comunale, componenti della stessa identità della comunità locale. Di esso si propone di garantire la permanenza nelle forme più idonee, di promuovere il recupero e gli usi compatibili con la sua tutela e di valorizzarne congruamente la presenza.

Il patrimonio urbanistico ed edilizio storico è oggetto di tutela.

In particolare il patrimonio urbanistico comprende la viabilità storica, esistente in tutto o in tracce, il sistema dei mulini, le sistemazioni agrarie tradizionali, i tessuti storicizzati o consolidati, gli ambiti storicamente integranti i nuclei storici.

Il patrimonio edilizio comprende gli edifici e le costruzioni di qualsiasi natura e per qualunque uso realizzate (civile, agricolo, produttivo, religioso, ecc., ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le metodologie di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, i metodi di valorizzazione.

E' garantita la conservazione dei manufatti storici minori, quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne e pozzi, anche non localizzati in cartografia.

I criteri di classificazione sono i seguenti:

edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.) : tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n° 1089 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

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.

edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.): corrispondono a 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.

edifici compatibili con l'ambiente (C.C.A.) : corrispondono ad edifici di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria

edifici di valore architettonico e ambientale nullo (N.): corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

La classificazione di valore è assegnata per ciascun edificio o parte di esso nella "Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente" che forma parte integrante del Regolamento Urbanistico.

Titolo X – Sistemi

Art. 35 – Sistema: Rilievi della struttura Appenninica

Oggetto

È costituito dal sistema orografico del Monte Maggio (litotipo delle brecce di calcare cavernoso), limitato a nord dai piani di Abbadia e dal solco dello Staggia, a est dal fondovalle del Fosso della Ruota e dal Pian del Lago, a sud dal confine comunale e, a ovest, dalle colline plioceniche da Strove a Scorgiano. Esso si articola in tre parti distinte per morfologia fisica e sistema insediativo: a nord i rilievi più bassi di tipo collinare ondulato con alternanza di bosco e di coltivi insediati, dal Castello a Fornacelle; a est le pendici digradanti verso il Pian del Lago col sistema dei nuclei di antica formazione e delle ville, dalla Chiocciola a S.Colomba, e dei coltivi alternati alle fasce boscate; al centro il massiccio, in gran parte boscato, del Monte Maggio.

Insediata fino da tempi remoti, nell'area sono individuabili come costanti ed omogenei i caratteri fisiografici (pendenze sensibili nei versanti montani alternate a rilievi più dolci di tipo collinare), l'identità storica e sociale, legata ai sistemi insediativi dei nuclei originati nel medioevo e delle strutture appoderate e delle ville, perfetta integrazione fra usi agricoli e paesaggio naturale, conservazione dei caratteri senza che siano intervenute particolari dinamiche di sviluppo e di trasformazione, se non quelle conseguenti all'abbandono e a parziali ristrutturazioni agrarie nel settore nord orientale.

Obiettivi

Gli obiettivi da perseguire per l'intera area sono:

Conservazione, potenziamento e orientamento dell'assetto forestale inteso come risorsa naturalistica e, ove occorra, di tutela geomorfologica, idrogeologica e delle risorse idro-potabili.

Tutela dei caratteri morfologici del paesaggio costruito, con azioni dirette e indirette attivando e indirizzando in esso risorse e favorendo l'insediamento stabile connesso alle attività agricole, turistiche, culturali e ricreative compatibili.

Tutela del patrimonio edilizio esistente e dei segni puntuali costruiti, delle forme del paesaggio agrario tradizionale, delle sistemazioni idraulico-agrarie e dei livelli di naturalità.

Riqualificazione funzionale dell'economia di area mediante la introduzione di funzioni, compatibili con la pratica agricola e la tutela, legate all'ospitalità e al turismo culturale e ricreazionale.

Attivazione di una politica complessiva di area volta alla sua valorizzazione, al sostegno e al contributo per la ricerca e lo studio dell'identità storica del luogo e alla specificità degli ecosistemi, alla promozione di forme di turismo compatibile.

Articolazioni

Il sistema è interessato dai seguenti subsistemi ambientali:

- a. rilievi della struttura Appenninica/paesaggio del bosco (**ApB**)
- b. rilievi della struttura Appenninica/paesaggio dell'appoderamento (**ApA**)

Il sistema è interessato dai seguenti subsistemi funzionali:

- a. delle aree naturali ;
- b. delle aree agricole ;
- c. degli insediamenti accentrati ;
- d. della mobilità e servizi.

Art. 36 – Sistema: Colline plioceniche

Oggetto

Il sistema, costituito in varia misura e distribuzione da litotipi argillosi, sabbiosi e ciottolosi, si articola in tre settori collinari distinti: a ovest le colline che staccandosi dal Monte Maggio si

affacciano sul fondovalle dell'Elsa, caratterizzate da una presenza significativa del bosco e da un sistema insediativo, anche di origine medioevale (Pieve a Castello), distribuito sui cacumi collinari e lungo i crinali; una limitata propaggine settentrionale a nord del Fosso della Gora, che chiude i ripiani travertinosi e si affaccia sullo Staggia e Castellina, con la presenza straordinaria del castello di Castiglionalto affacciato sulla Cassia; il settore orientale, limitato a ovest dal Fosso della Ruota e dallo Staggia e, a est, dalla strada Chiantigiana. Il sistema comprende, inoltre, i fondovalle dell'Elsa e dello Staggia, l'invaso bonificato di Pian del Lago e i ripiani travertinosi di Strove e del Casone, aperti verso il territorio di Colle. Il sistema è caratterizzato, sul piano insediativo, dalla permanenza dell'agricoltura, segnata da estese ristrutturazioni e semplificazioni del paesaggio agrario (seminativi a colture industriali, pascoli e vigneti meccanizzati), con limitate persistenze delle colture tradizionali; dal recupero e dall'efficienza del patrimonio edilizio sparso e dei nuclei, e dalle formazioni del sistema edilizio contemporaneo, sia concentrato (Castellina, Badesse), che distribuito linearmente lungo gli assi viari principali (sistemi della Cassia e della Chiantigiana), che sparso (sistema produttivo del Casone).

Obiettivi

Gli obiettivi da perseguire per l'intera area sono:

1. Governo e riqualificazione del territorio in relazione ai rilevanti problemi emergenti dall'assetto fisico: rischio idraulico, tutela delle acque sotterranee, instabilità e rischio di accelerazione dell'erosione dei versanti argillosi.
2. Tutela dei caratteri morfologici del paesaggio costruito con azioni dirette e indirette attivando e indirizzando in esso risorse e favorendo l'insediamento stabile connesso alle attività agricole.
3. Tutela del patrimonio edilizio esistente e dei segni puntuali costruiti, delle forme del paesaggio agrario tradizionale, delle sistemazioni idraulico-agrarie .
4. Riqualificazione/consolidamento funzionale, morfologico e architettonico dei centri abitati esistenti, con metodologie di intervento mirate e diversificate in relazione ai problemi.

Articolazioni

Il sistema è interessato dai seguenti subsistemi ambientali:

- a. Piani alluvionali e invasi lacustri bonificati.(PA)
- b. Ripiani travertinosi.(RT)
- c. Colline argillose, sabbiose e ciottolose. (C)
- d. Collina del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana.(CSI)

Il sistema è interessato dai seguenti subsistemi funzionali:

- a. delle aree naturali ;
- b. delle aree agricole ;
- c. degli insediamenti accentrati;
- d. della mobilità e servizi.

Titolo XI Subsistemi ambientali

Art. 37 – Subsistema ambientale: Piani alluvionali e invasi lacustri bonificati

Sigla: **PA**

Oggetto

E' costituito dal sistema delle acque superficiali e delle aree da esse formate per deposito di materiale alluvionale, caratterizzate dall'avere una relazione più o meno stretta con le acque sotterranee.

Esso comprende i fondovalle dell'Elsa, dello Staggia e del Fosso della Ruota, e l'invaso lacustre bonificato di Pian del Lago.

Tale subsistema areale è rappresentato nella Carta del sistema, dei subsistemi e delle Unità Organiche Elementari in scala 1:10.000.

Nell'ambito territoriale interessato ricadono alcuni aggregati e complessi rurali isolati.

Vocazioni derivanti dai caratteri

Per i caratteri morfologici e qualitativi, per le dimensioni circoscritte, per la contiguità con le aree e le pendici naturali, sono da considerare aree di rilevante interesse paesaggistico, in cui sono da escludere, con eccezione della frazione di Badesse e di Castellina tutte le attività, fatte salve quelle agricole, escursionistiche e quelle ricreative esistenti.

Limitazioni derivanti dai caratteri

Dati i caratteri di contiguità con i corsi d'acqua, i rischi di esondazione sono elevati.

La limitazione riguardante, sia pure in misura differenziata, tutta questa parte del territorio è legata alla permeabilità del substrato, che la mette in diretto contatto con le falde sotterranee e la rende fortemente sensibile alla diffusione di sostanze inquinanti nel suolo e agli interventi di impermeabilizzazione. Per la tutela degli acquiferi valgono le norme di cui all'art.26.

Obiettivi

1. Tutela del segno geografico dei corsi d'acqua nell'assetto geometrico ed ecologico e promozione di azioni dirette e indirette volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana.
2. Tutela della falda idrica e delle aree di captazione attraverso il controllo degli inquinamenti, differenziato nelle varie situazioni di sensibilità e il controllo delle superfici impermeabili che non devono superare in nessun caso, salvo nei nuclei storici e nei tessuti consolidati, il 50% della Sf. Tale limite si attua secondo il disposto del c. 7 dell'art. 7 della D.C.R. 230/94 sulla riduzione dell'impermeabilizzazione.
3. Promozione della attività agricola, mediante azioni dirette e indirette, ivi comprese le colture orticole e specializzate e le colture biologiche.
4. Massimo contenimento dell'erosione antropica per espansione di nuove funzioni insediative e produttive.
5. Tutela delle valenze paesistiche di Pian del Lago tramite la conservazione della maglia agraria, della rete scolante e delle presenze arboree e vegetazionali (siepi, filari residui, alberi isolati).

Prescrizioni di subsistema

Tutti gli interventi dovranno porsi in relazione alla problematica delle acque: rischio idraulico (art. 21) e tutela della risorsa idrica sotterranea (artt. 26 e 30).

Ogni intervento nell'area di fondovalle implica uno stretto controllo delle ricadute sull'ambiente e un attento controllo qualitativo degli effetti.

L'attività agricola dovrà strettamente attenersi al controllo dell'uso di pesticidi e fertilizzanti.

Dovranno essere limitate le attività antropiche legate alle funzioni urbane da prevedere comunque nelle aree esterne agli ambiti A1 e A2 come definiti dall'art. 2 della D.C.R. 230/94.

All'interno di Pian del Lago sono da escludere le nuove costruzioni anche di tipo agricolo; sono ammesse la riorganizzazione planivolumetrica e le integrazioni di carattere igienico-sanitario nel centro esistente per attività ricreative, escludendo le piscine di qualsiasi tipo, conformemente alle prescrizioni di cui all'art.26 (classe 2).

Le aree del fondovalle dell'Elsa (Pian della Bufalaia) destinate a "aree di espansione e casse di laminazione" nella "Carta degli interventi proposti per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno", e in conformità con l'art.1 della Delibera del C.I. n.126 del 14.7.98, sono poste sotto il vincolo di non edificazione per motivi idraulici e idrogeologici; vi sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la classificazione di valore architettonico e ambientale.

Articolazioni

Il subsistema ambientale si articola in:

Subsistema funzionale delle aree naturali che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali

Subsistema funzionale delle aree produttive agricole che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree agricole di fondovalle;

Subsistema funzionale delle aree degli insediamenti accentrati che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o nuclei storici e tessuti consolidati da conservare e riqualificare;
- o aree agricole di pertinenza paesistica dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali;
- o tessuti omogenei recenti e in formazione;
- o tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare;
- o aree strategiche interne ai centri abitati;

Subsistema funzionale della mobilità e servizi che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o infrastrutture della mobilità;
- o servizi.

Art. 38 - Subsistema ambientale: Ripiani travertinosi

Sigla: **RT**

Oggetto

E' costituito dai ripiani compresi tra il confine comunale a nord e, a sud, il Piede delle colline plioceniche e del rilievo Appenninico e si estende da ovest (S.Giulia) ai Piani dell'Isola, a est, sotto il Castello di Castiglionto.

E' caratterizzato da una morfologia che alterna ripiani del tutto piatti (Pian dell'Isola) a leggere ondulazioni a nord-ovest e da un sistema insediativo assai articolato che comprende nuclei di origine medievale (Abbadia), aggregati di case coloniche (Acquaviva), ville-fattoria (le due ville del Casone, villa S. Luigi), case contadine isolate e capannoni industriali che si attestano, disordinatamente, lungo la Provinciale Siena-Volterra.

L'uso del suolo è dominato dai coltivi continui, segnati da ampie o totali ristrutturazioni del paesaggio agrario, che comprendono isole di bosco assai significative, anche cospicue come quella di Villa Il Casone.

Vocazioni derivanti dai caratteri

Valorizzazione paesistica del Castello e di Abbadia a Isola.

I caratteri planoaltimetrici e litologici configurano un quadro fortemente vocato alle attività agricole, oltre a quelle turistico-ricettive da rapportare all'interno del patrimonio edilizio esistente.

Limitazioni derivanti dai caratteri

La limitazione riguardante, sia pure in misura differenziata, tutta questa parte del territorio è legata alla permeabilità del substrato, che la mette in diretto contatto con le falde sotterranee e la rende fortemente sensibile alla diffusione di sostanze inquinanti nel suolo e agli interventi di impermeabilizzazione.

Per la tutela degli acquiferi valgono le norme di cui all' art.26 (classe 1) .

Obiettivi

1. Tutela del segno geografico dei corsi d'acqua nell'assetto geometrico ed ecologico e promozione di azioni dirette e indirette volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana.
2. Tutela della falda idrica e delle aree di captazione attraverso il controllo degli inquinamenti, differenziato nelle varie situazioni di sensibilità e il controllo delle superfici impermeabili che non devono superare in nessun caso, salvo nei nuclei storici e nei tessuti consolidati, il 50% della Sf. Tale limite si attua secondo il disposto del c. 7 dell'art. 7 della D.C.R. 230/94 sulla riduzione dell'impermeabilizzazione.
3. Promozione della attività agricola, mediante azioni dirette e indirette, ivi comprese le colture orticole e specializzate e le colture biologiche.
4. Massimo contenimento dell'erosione antropica per espansione di nuove funzioni insediative e produttive, da limitare al consolidamento e alla razionalizzazione degli insediamenti esistenti e già convenzionati.

Prescrizioni di subsistema

Tutti gli interventi dovranno porsi in relazione alla problematica delle

acque: rischio idraulico (art. 21) e tutela della risorsa idrica sotterranea (artt. 26 e 30).

Ogni intervento nell'area di fondovalle implica uno stretto controllo delle ricadute sull'ambiente e un attento controllo qualitativo degli effetti.

L'attività agricola dovrà strettamente attenersi al controllo dell'uso di pesticidi e fertilizzanti.

Dovranno essere limitate le attività antropiche legate alle funzioni urbane da prevedere comunque nelle aree esterne agli ambiti A1 e A2 come definiti dall'art. 2 della D.C.R. 230/94.

Articolazioni

Il subsistema ambientale si articola in:

Subsistema funzionale delle aree naturali che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali;
- o boschi;

Subsistema funzionale delle aree produttive agricole che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree agricole dei ripiani travertinosi;

Subsistema funzionale delle aree degli insediamenti accentrati che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o nuclei storici e tessuti consolidati da conservare e riqualificare;

- o aree agricole di pertinenza paesistica dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali; tessuti omogenei recenti e in formazione;
- o tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare;
- o aree produttive;

Subsistema funzionale della mobilità e servizi che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o infrastrutture della mobilità;
- o servizi.

Art. 39 - Subsistema Ambientale: Colline argillose, sabbiose e ciottolose

Sigla: **C**

Oggetto

E' articolato in tre parti distinte, dislocate, rispettivamente, a ovest del Monte Maggio (colline di Strove e di Pieve a Castello), a est di Pian del Lago e dello Staggia (colline di Lornano e di Basciano) e a nord dei ripiani travertinosi (collina di Castiglionalto e di Castellina).

E' costituito in varia misura e dislocazione da litotipi argillosi e argilloso-sabbiosi (collina di Lornano e di Basciano, colline ovest affacciate su Pian della Bufalaia) e da litotipi sabbiosi e ciottolosi (colline di Strove e di Castiglialto, intorno a Querciagrossa, a sud della strada per Ponte S.Giulia).

Carattere distintivo del paesaggio e del sistema insediativo è dato dalle ricorrenti localizzazioni cacuminali dell'edificato storico (pievi, castelli, nuclei, ville e case coloniche isolate), dovute all'instabilità dei versanti, oltre che alle opportunità di controllo visivo delle proprietà e dei poderi all'intorno. Si riscontrano, talora, come rara eccezione alla regola insediativa, alcuni infittimenti edilizi lungo i crinali.

L'uso del suolo è caratterizzato da coltivi continui (seminativi nudi, pascoli e vigneti meccanizzati), in grande prevalenza ristrutturati e semplificati, con frequenti isole di bosco, con l'eccezione della collina di Lornano, quasi completamente nuda.

La fitta articolazione morfologica delle vallecicole, dei poggi e dei crinali, l'alternanza di coltivi e isole di bosco e il sistema insediativo cacuminale compongono un quadro paesistico di assoluto rilievo, date anche le limitatissime alterazioni dovute all'edificato recente.

Vocazioni derivanti dai caratteri

Data la natura dei suoli, con limitata presenza delle argille, e la permanenza di un'agricoltura sviluppata sono da privilegiare le attività agricole, insieme a quelle escursionistiche e turistico-ricettive all'interno del patrimonio edilizio esistente.

Limitazioni derivanti dai caratteri

Data la natura dei rilievi, l'elevata vulnerabilità delle azioni erosive e l'instabilità dei versanti, le eventuali costruzioni rurali, per le aziende superiori ai minimi, sono da ammettere solo in contiguità dell'edificato esistente nei siti di cacume e di crinale, secondo forme e tipologie tradizionali.

Obiettivi

1. Favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole;
2. Limitare l'azione erosiva favorendo l'impiego di colture stabilizzanti e lo sviluppo della vegetazione naturale sia lungo i corsi d'acqua che nei versanti più acclivi.
3. Tutelare il sistema insediativo di antica formazione e la permanenza residuale della coltura promiscua e dell'olivo.
4. Limitare gli ulteriori accorpamenti della maglia agraria, la dimensione dei vigneti meccanizzati e le forme di allevamento a rittochino, interrompendo le coltivazioni con opere di drenaggio e cigliani a vegetazione naturale.

Prescrizioni di subsistema

Non sono ammesse l'apertura di nuove strade, anche campestri, l'apertura di cave e altre alterazioni che modifichino l'assetto e il profilo dei luoghi o che comportino modifiche alle linee di deflusso delle acque.

Sono sottoposte a vincolo di non edificazione le aree del fondovalle dello Staggia, a monte della superstrada, corrispondenti all'ambito del progetto esecutivo provinciale di cassa di espansione, ai sensi della Delibera n.16 del 14.7.98 del C.I. dell'Autorità di bacini del fiume Arno.

Articolazioni

Il subsistema ambientale si articola in:

Subsistema funzionale delle aree naturali che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali;
- o boschi;

Subsistema funzionale delle aree produttive agricole che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree agricole delle colline argillose, sabbiose e ciottolose;

Subsistema funzionale delle aree degli insediamenti accentrati che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o nuclei storici e tessuti consolidati da conservare e riqualificare;
- o aree agricole di pertinenza paesistica dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali;
- o tessuti omogenei recenti e in formazione;
- o tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare;

Subsistema funzionale della mobilità e servizi che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o infrastrutture della mobilità;
- o servizi.

Art. 40 – Subsistema Ambientale: Colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana

Sigla: **CSI**

Oggetto

E' costituito da una fascia sottile del crinale principale posto a nord della Cassia, da Fornacelle a Fontebecci e a ovest della Chiantigiana da Fontebecci a Querciagrossa.

Le ragioni che stanno alla base della perimetrazione del sottosistema sono date, oltre che dalla omogeneità litologica e morfologica, - una fascia di crinale continuo comprendente il crinale secondario di Uopini -, dal sistema insediativo, in grande prevalenza recente, che si snoda, a rosario, attraverso gli aggregati di Fornacelle, S.Martino, Tognazza, e Belverde sulla Cassia, e di Montarioso, Colombaio, Poggiarello-Ripa, S.Stefano e Querciagrossa sulla Chiantigiana, dando luogo a un paesaggio periferico o suburbano del quale partecipa e al quale contribuiscono anche la biforcazione e il sistema di svincoli della superstrada, così come le propaggini nord di Siena.

Al sistema edilizio, fatto di tipologie diverse e talvolta disarmoniche (villette, condomini, capannoni industriali, supermercati), si accompagna, negli immediati dintorni, un tessuto agrario a maglia fitta, fatto di orti, uliveti e piccole vigne, strettamente legati alla residenza.

Vocazioni derivanti dai caratteri

Consolidamento e riqualificazione dei sistemi edilizi residenziali, rafforzando, tramite la localizzazione di servizi, l'identità dei singoli aggregati.

Limitazioni derivanti dai caratteri

Da evitare le ulteriori edificazioni lungo strada (Cassia e Chiantigiana) che darebbero luogo a un nastro edilizio indifferenziato, e le modificazioni del suolo nelle aree collinari circostanti, rafforzando i caratteri tradizionali del paesaggio agrario.

Obiettivi

1. Riqualificazione del sistema edilizio anche attraverso interventi di ristrutturazione che portino a ricomporre le più vistose incongruità tipologiche e dimensionali.
2. Dotazione di servizi elementari, sociali e commerciali, tesi a rafforzare l'identità dei singoli aggregati, anche all'interno di un rapporto di complementarità.
3. Realizzazione di percorsi alternativi, anche di carattere pedonale e ciclabile, alla Cassia e alla Chiantigiana.
4. Dotazioni di verde pubblico boscato, anche al fine di consolidare i versanti al piede dell'edificato.
5. Tutelare le limitate presenze di valore storico e architettonico che presentano un forte ruolo nel conferire identità agli aggregati di recente formazione.
6. Qualificare, secondo modalità e forme tradizionali, il paesaggio agrario circostante, anche attraverso la definizione, tramite il R.U., di tipologie compatibili per gli annessi agricoli di aziende inferiori ai minimi, da considerare anche secondo forme consortili e coordinate.

Prescrizioni di subsistema

Non sono ammesse l'apertura di nuove strade, anche campestri, l'apertura di cave e altre alterazioni che modifichino l'assetto e il profilo dei luoghi o che comportino modifiche alle linee di deflusso delle acque.

Inedificabilità dei fronti liberi della Cassia e Chiantigiana, tra aggregato e aggregato.

Articolazioni

Il subsistema ambientale si articola in:

Subsistema funzionale delle aree naturali che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali
- o boschi;

Subsistema funzionale delle aree produttive agricole che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree agricole delle colline argillose, sabbiose e ciottolose;

Subsistema funzionale delle aree degli insediamenti accentrati che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o nuclei storici e tessuti consolidati da conservare e riqualificare;
- o aree agricole di pertinenza paesistica dei Centri del Sistema Urbano Provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali;
- o tessuti omogenei recenti e in formazione;
- o tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare;
- o aree strategiche degli aggregati;

Subsistema funzionale della mobilità e servizi che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o infrastrutture della mobilità;
- o servizi.

Art. 41 - Subsistema Ambientale: Rilievi della struttura Appenninica / Paesaggio del bosco

Sigla: **ApB**

Oggetto

E' costituito dall'area centrale e più elevata del Monte Maggio, caratterizzata dal dominio pressoché assoluto del bosco (in prevalenza leccete connesse al litotipo calcare cavernoso), con limitatissimi coltivi (in prevalenza tradizionali abbandonati) e piccole radure residuali, minacciate dal progredire del bosco. Limitate, ma di grande valore testimoniale, le preesistenze architettoniche anche se, talvolta, allo stato di ruderi. Di grande valore la viabilità storica, talora bordata con muretti a secco di grande qualità formale e con resti di antichi selciati, così come il sistema dei sentieri.

Di assoluta rilevanza, per gran parte della Provincia, la risorsa idrica sotterranea e la qualità ambientale complessiva (l'area è integralmente compresa nella PSIC n.89 di cui alla DCR 10.11.98 n. 342).

Le varie forme di ordinamento antropico e colturale che si sono succedute e sovrapposte nel tempo hanno formato una perfetta integrazione fra le varie componenti morfologiche e funzionali della limitata presenza agricola con quelle naturalistiche e ambientali.

Il declino delle attività agricole ha portato al lento abbandono delle varie forme di governo del territorio e delle strutture edificate, per cui oggi si assiste, accanto al perdurare dei valori, al fenomeno contrastante dell'avanzamento del bosco.

Vocazioni derivanti dai caratteri

L'esistenza del vasto patrimonio naturale, la sostanziale integrità delle risorse e la rilevanza dei segni che l'uomo ha lasciato nel tempo ne fanno un territorio di rilevante interesse storico, ambientale e naturalistico, da rapportare a un turismo escursionistico motivato.

Limitazioni derivanti dai caratteri

I suoli sono caratterizzati da forti limitazioni all'uso antropico sia per quanto riguarda la tutela della risorsa idrica (di cui alle norme contenute nell'art. 26 per la Classe 1), sia per quanto riguarda la tutela delle risorse naturalistiche (di cui alle norme dell'art. 33).

La sensibilità ambientale e del patrimonio costruito rendono necessaria una limitazione dei margini di modificabilità e di trasformabilità di aree e manufatti di matrice storica.

Obiettivi

1. Il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive e il patrimonio culturale;
2. Il recupero e valorizzazione delle aree agricole tradizionali abbandonate, il recupero e manutenzione delle radure;
3. Il miglioramento dell'accessibilità complessiva, tramite il recupero e il restauro della viabilità storica e la formazione di itinerari escursionistici e di punti di sosta attrezzati, da definire, sia sul piano formale che funzionale, tramite il Regolamento Urbanistico;
4. La tutela del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
5. Il consolidamento del sistema naturale nelle forme di indirizzo di cui all'art. 33;
6. Una gestione organica dell'attività selvicolturale secondo i seguenti indirizzi di gestione:

- a. nei soprassuoli a ceduo composto proseguire con questa forma di trattamento, rilasciando un numero di matricine, di età scalare, compreso tra le 140 e le 180 a ha, in relazione alla specie, alla fertilità, e alla ubicazione paesistica del bosco.
 - b. nei cedui matricinati, impostare una matricinatura che abbia le seguenti caratteristiche:
 - un numero compreso tra le 80 e le 120 unità ad ha, in relazione all'età e alla fertilità del bosco;
 - età scalare non superiore ai due turni del ceduo;
 - 1, 2 piante ad ha di età superiore alle precedenti, scelte tra le piante più vetuste, da rilasciare nei luoghi ritenuti più idonei dall'autorità competente.
7. garantire un alto livello della diversità floristica, tramite il mantenimento di siepi e arbusteti che nel loro insieme danno luogo a corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.

Prescrizioni di subsistema

Le modificazioni e le trasformazioni funzionali e ambientali dovranno essere tutte quelle che garantiscono la tutela delle risorse presenti.

Articolazioni

Il subsistema ambientale si articola in:

Subsistema funzionale delle aree naturali che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree fluviali e di prima pertinenza;
- o boschi;

Subsistema funzionale delle aree produttive agricole che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree agricole tradizionali a maglia fitta;
- o aree agricole;
- o radure;

Subsistema funzionale delle aree degli insediamenti accentrati che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o nuclei storici e tessuti consolidati da conservare e riqualificare;
- o aree agricole di pertinenza paesistica dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali;

Subsistema funzionale della mobilità e servizi che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o infrastrutture della mobilità;
- o aree di sosta attrezzate.

Art. 42 - Subsistema ambientale: Rilievi della struttura Appenninica / Paesaggio dell'appoderamento

Sigla: **ApA**

Oggetto

E' costituito dalle pendici più basse del Monte Maggio a est verso Pian del Lago e, a nord, dal sistema a morfologia collinare che si articola, con formazione autonoma rispetto al Monte Maggio, a partire dal colle sul quale sorge il Castello di Monteriggioni per giungere fino ai rilievi ondulati intorno a Fornacelle.

Esso si articola in una sequenza di boschi, in ragione del pendio e dell'esposizione, e di coltivi sia di carattere insulare che secondo distese continue e articolate che conferiscono ai luoghi una rilevante qualità paesistica.

Di questa risulta fattore decisivo la straordinaria qualità del sistema insediativo, sia accentrato (dal Castello a Colle Ciupi), che sparso, organizzato spesso intorno alle grandi ville rinascimentali (dalla Chiocciola a S.Colomba).

Di grande rilievo anche la permanenza, non episodica, dei coltivi arborati tradizionali, delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi, della viabilità storica spesso mantenuta nelle sezioni originarie coi muretti a secco di calcare cavernoso, in particolare sulle pendici del Monte Maggio.

Di assoluta rilevanza, per gran parte della Provincia, la risorsa idrica sotterranea e la qualità ambientale complessiva (l'area è integralmente compresa nella PSIC n.89 di cui alla DCR 10.11.98 n. 342).

Le varie forme di ordinamento antropico e colturale che si sono succedute e sovrapposte nel tempo hanno formato una perfetta integrazione fra le varie componenti morfologiche e funzionali della attività agricola con quelle naturalistiche e ambientali.

Vocazioni derivanti dai caratteri

L'esistenza del vasto patrimonio naturale, la sostanziale integrità delle risorse e la rilevanza dei segni che l'uomo ha lasciato nel tempo ne fanno un territorio di rilevante interesse storico, ambientale e naturalistico, da rapportare a un turismo escursionistico motivato, e a forme di agriturismo rispettose e compatibili con la qualità dei manufatti edilizi di antica formazione.

Limitazioni derivanti dai caratteri

I suoli sono caratterizzati da forti limitazioni all'uso antropico sia per quanto riguarda la tutela della risorsa idrica (di cui alle norme contenute nell'art. 26 per la Classe 1), sia per quanto riguarda la tutela delle risorse naturalistiche (di cui alle norme dell'art. 33).

La sensibilità ambientale e del patrimonio costruito rendono necessaria una limitazione dei margini di modificabilità e di trasformabilità di aree e manufatti di matrice storica, evitando nuove costruzioni sia di carattere residenziale che agricolo. Nuovi annessi, saranno consentiti solo se previsti con tipologie e materiali tradizionali, da definire nel R.U., e secondo localizzazioni, compatibili con le preesistenze, da valutare in rapporto all'impatto paesaggistico.

Obiettivi

1. Il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive, agricole e turistiche, e il patrimonio culturale;
2. La conservazione e la valorizzazione delle aree agricole tradizionali e il recupero di quelle abbandonate;
3. La tutela del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
4. La tutela del sistema naturale nelle forme di indirizzo di cui all'art. 33 e delle risorse idriche secondo il disposto dell'art.26;
5. Una gestione organica dell'attività selvicolturale secondo obiettivi di consolidamento e valorizzazione paesaggistica;
6. Garantire un alto livello della diversità floristica, tramite il mantenimento di siepi e arbusteti che nel loro insieme danno luogo a corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.

Prescrizioni di subsistema

Le modificazioni e le trasformazioni funzionali e ambientali dovranno essere tutte quelle che garantiscono la tutela delle risorse presenti.

Articolazioni

Il subsistema ambientale si articola in:

Subsistema funzionale delle aree naturali che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree fluviali e di prima pertinenza;
- o boschi;

Subsistema funzionale delle aree produttive agricole che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree agricole tradizionali a maglia fitta;
- o aree agricole;
- o radure;

Subsistema funzionale delle aree degli insediamenti accentrati che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o nuclei storici e tessuti consolidati da conservare e riqualificare;
- o aree agricole di pertinenza paesistica dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali;
- o tessuti omogenei recenti e in formazione;
- o tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare;

Subsistema funzionale della mobilità e servizi che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o infrastrutture della mobilità;
- o servizi

Titolo XII - Subsistemi funzionali

Art. 43 - Subsistema funzionale: Aree "naturali"

Sistemi: Colline plioceniche, Appennino .

Subsistemi ambientali: PA, RT, C, CSI, ApB, ApA

Oggetto

Comprendono le parti di territorio che, per caratteristiche fisiche, limitazioni all'uso antropico, e per i fenomeni che si svolgono al loro interno, assumono un ruolo "strutturale" che garantisce equilibrio e corretto funzionamento dei processi fisici e del territorio nel suo complesso.

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

Obiettivi

Conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente, adeguamento e, ove occorra, potenziamento dell'assetto vegetazionale finalizzati alla difesa geomorfologica e idrogeologica, al ripristino, per quanto compatibile, delle condizioni ecologiche e naturalistiche di areale, all'assetto paesaggistico e visuale, all'uso economico, culturale e funzionale compatibile con le finalità di unità territoriale elementare.

Funzioni compatibili

Nelle aree naturali devono prevalere i processi di evoluzione spontanea e le azioni umane devono essere finalizzate al massimo ottenimento degli obiettivi articolati per unità elementare.

Nelle varie aree elementari possono coesistere, in subordine, altre funzioni quali: pratica di attività motorie ed escursionistiche, studi scientifici nei campi archeologico, naturalistico, ecc. e attività agro-silvo-pastorali compatibilmente con quanto specificato UTOE interessate.

Nelle aree naturali presenti nel comune non sono compatibili attività di fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R. 48/94, e pertanto dovranno essere, laddove esistenti, progressivamente limitate e ridotte.

Riferimenti normativi

Il subsistema è disciplinato, con limitazioni, previsioni e prescrizioni diverse per le varie unità elementari e con le modalità di cui al R.U.:

dalla L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R

dalla L.R. 8.11.1982 n. 82 e sue successive modificazioni e integrazioni Normativa per disciplinare la raccolta dei prodotti del sottobosco e per la salvaguardia dell'ambiente naturale;

dalla L.R. 39/2000 e successive modifiche ed integrazioni e dal regolamento forestale;

Nel quadro conoscitivo della Carta dei vincoli e delle risorse naturali sono riportati gli ambiti e i beni di cui alla L. 431/85, al R.D. 3267/23, alle deliberazioni C.R. 296/88 e 230/94, alla DCR 10.11.98 n.342 (area PSIC n.89)e successive modifiche e integrazioni.

Art. 44 - Subsistema funzionale: Aree produttive agricole

Oggetto

Comprendono le parti di territorio:

attualmente finalizzate a produrre beni prevalentemente alimentari di prima necessità per la collettività attraverso l'uso e la lavorazione delle risorse fisiche e vegetazionali dei luoghi;

che, per caratteri fisici, qualitativi, storici possono essere produttivamente suscettibili di analoga destinazione.

La loro esistenza inoltre costituisce la più efficace garanzia di governo del territorio in conseguenza della continua manutenzione del suolo e delle acque superficiali e della sistematica lavorazione in funzione del tipo di suolo e di coltivazione.

Per lo storico rapporto stabilito dall'uomo con la terra, in esse è stato investito capitale in termini economici, di intelligenza, di lavoro, di opere costruite che hanno lasciato segni di grande rilevanza storico-documentaria.

Ai sensi della LR 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R le aree di cui al presente articolo corrispondono a quelle di "prevalente funzione agricola", e l'articolazione delle aree agricole in quattro U.T.O.E. (artt. 51, 52, 53, 54) corrisponde alla zonizzazione di cui all'art. 40 della L.R. 1/05

Obiettivi

1. Sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun subsistema ambientale. L'obiettivo sarà conseguito 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.
 2. Sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola delle aziende e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio.
 3. Armonizzazione dell'edificazione con i caratteri paesistico-ambientali. Edificazione di annessi con le limitazioni poste dalle norme vigenti e dalle specifiche prescrizioni connesse ai vari subsistemi ambientali e aree elementari.
 4. Massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, per gli edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella residenziale stabile, cui può essere connessa una congrua ricettività turistica. Queste sono favorite in presenza di iniziative di cui al punto 1, con strumenti definiti dal R.U.
 5. Tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con modalità connesse alla qualità dello stesso; le iniziative di recupero sono commisurate ai margini di flessibilità e di sensibilità alle modificazioni compatibili con esso attraverso le modalità definite dal R. U.
 6. Tutela della tessitura agraria da intendersi come l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, ovvero:
 - o sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni - di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
 - o forma e dimensione dei campi;
 - o rete scolante, solcature;
 - o colture arboree;
 - o piante arboree non colturali e siepi vive
 - o viabilità campestre.
- a) Il PS assume la tessitura agraria come risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, e quindi propone la sua tutela e il controllo delle sue trasformazioni. 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, come sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque (regolazione dei tempi di corrivazione, capacità d'invaso della rete scolante e delle solcature, coefficienti di evapotraspirazione connessi alla vegetazione arborea e arbustiva) e come condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna, ecc.).
- b) Il PS disciplina la tessitura agraria secondo tre forme significative (maglia fitta, maglia media, maglia larga), corrispondenti a tre stadi di trasformazione e di capacità decrescente soprattutto in zone acclivi, di difesa del suolo e di regimazione delle acque.

- c) Nelle zone a maglia fitta, o a colture tradizionali, 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; è inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.
- d) Nelle zone a maglia media, corrispondenti a quelle prive di codice grafico, 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.
- e) Nelle zone a maglia larga, 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).
- f) I PMAA che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme ammesse dai punti precedenti, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.
- g) Indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), sono da conservare integralmente anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purchè ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.
- h) Per tutti gli ambiti dei seminativi, la conservazione delle piantate residue è oggetto privilegiato dei PMAA, che dovranno individuare quelle esistenti di valore strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali o in via di esaurimento sul piano vegetativo che potranno essere sostituite anche con altre specie arboree autoctone e/o con alberi da frutto.

Funzioni compatibili

Il sistema nel suo complesso è finalizzato alla funzione agricola nelle sue varie forme di produzione e alle attività ad essa strettamente connesse, ivi compresa quella agrituristica e quella ricettiva. Il R.U. potrà definire le modalità per orientare e promuovere forme, modi e tipi di produzione indirizzati alle finalità di ciascun sistema ambientale.

Sono tuttavia funzioni compatibili, da disciplinare variamente nei subsistemi ambientali, nelle unità elementari e, eventualmente, nel patrimonio edilizio esistente:

- residenza stabile da perseguire in prima istanza per il patrimonio edilizio esistente non utilizzabile a fini agricoli e non agricolo,
- residenza temporanea,
- attività produttive esistenti,
- pubblici esercizi quali ristoranti e trattorie, anche se con annessa locanda,
- strutture ricettive all'interno del patrimonio edilizio esistente.

Riferimenti normativi

All'interno di queste aree oltre alla L.R. 1/05 si applica anche la L.R. 30/03 e relativo regolamento.

Nel quadro conoscitivo della Carta dei vincoli e delle risorse naturali sono riportati gli ambiti e i beni di cui alla L. 431/85, al R.D. 3267/23 e alle deliberazioni C.R. 296/88 e 230/94.

Art. 45 - Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprendono le parti di territorio:

Centri riconosciuti dal PTCP come facenti parte del Sistema Urbano Provinciale: Badesse, Belvedere, Castellina scalo, Montearioso, Querciagrossa e nuclei recenti della Chiantigiana (Poggiarello, Ripa, S.Stefano), S.Martino-Tognazza, Strove, Uopini.

Lottizzazioni collinari sature: Monteresi, S.Colomba,e nuclei recenti della Chiantigiana (Ripa, S.Stefano).

Aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva.

Aggregati e nuclei storici di Tipo 1, individuati "in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica e edilizia": Castello di Monteriggioni, Abbadia a Isola (parte sud dell'abbazia), Campo di Fiori, Case Nuove, Bracciano, Poggiolo, Case S.Monti, Casabocci/Gavina/Colle, Basciano, S.Colomba, Colle Ciupi, Scorgiano, Castiglioncello, Casa Nuova.

Aggregati e nuclei storici del Tipo 2, individuati "in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e/o per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio" Colonna.

Aggregati e nuclei storici del Tipo 3, individuati "in ragione della prevalente matrice agricola degli assetti edilizi e della permanenza significativa di questa attività" Palazzetto, Lornano, Acquaviva, Cannuccio, Abbadia a Isola (parte nord), S.Stefano.

Obiettivi

1. Per i Centri del Sistema Urbano Provinciale:

o raggiungimento di più soddisfacenti livelli di qualità urbana per mezzo di:

più adeguate dotazioni di servizi da riconsiderare sia sul piano quantitativo che morfologico; individuazione di nuove centralità (aree strategiche); promozione della rilocalizzazione di attività produttive incompatibili;

promozione sia nelle nuove addizioni edilizie che nei processi di ristrutturazione di una migliore qualità architettonica e più ambientalmente coerente;

separazione, per quanto possibile, del traffico di attraversamento da quello di servizio locale.

Massimo uso del patrimonio edilizio esistente

Consolidamento urbano delle strutture insediative esistenti in tutti i loro aspetti: funzionale, morfologico e di servizio per la popolazione contenendone al tempo stesso l'espansione. Questo dovrà comportare in particolare:

massima utilizzazione delle capacità residue presenti nei centri abitati,

potenziamento del carico urbanistico dei centri abitati in termini complessivi e mirati per le singole loro parti;

specializzazione funzionale di alcune aree strategicamente posizionate nel centro abitato.

Miglioramento della qualità ambientale urbana in tutti i suoi aspetti: funzionale, ambientale, morfologico. In particolare dovrà essere attivata la riqualificazione morfologica delle aree non sufficientemente strutturate, disorganiche e interstiziali anche mediante incremento del carico urbanistico.

2. Per le Lottizzazioni collinari sature (Monteresi, S. Colomba e nuclei recenti della Chiantigiana):

- o definizione di normative relative alla manutenzione e/o alla riconfigurazione architettonica dell'esistente, sotto il profilo delle dotazioni igienico-sanitarie, delle dotazioni integrative dell'abitare, dell'inserimento ambientale e paesaggistico.**

3. Per le aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva:
 - o consolidamento, ampliamento, articolazione funzionale in rapporto ai settori commerciale-ricettivo, compatibilmente con le dotazioni di standards.
4. Per gli aggregati e nuclei storici:
 - o assicurare insieme alle forme d'uso compatibili che vi consentano la permanenza e lo sviluppo di funzioni vitali, anche modalità di interventi di recupero tali da preservare i valori architettonici, documentari, paesaggistici.

Funzioni compatibili

In osservanza con eventuali specifiche prescrizioni di U.T.O.E., nelle aree delimitate per gli insediamenti sono previste e ammesse le seguenti funzioni:

Centri del Sistema Urbano Provinciale:

- o residenza, attività produttive (limitatamente a piccole attività artigianali compatibili con la residenza), commerciali, terziarie-direzionali, ricettive, aree per servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico e per la mobilità carrabile e pedonale.

Lottizzazioni collinari sature:

- o residenza nel patrimonio edilizio esistente, verde e parcheggi pubblici.

Aree a prevalente funzione produttiva:

- o industria, artigianato, commercio, direzionale, ricettivo, servizi pubblici e privati di uso pubblico.

Aggregati e nuclei storici:

- o residenza, piccole attività: commerciali, direzionali e artigianali, attività agrituristiche e ricettive, attività culturali, di ristorazione e ricreative compatibili con i valori del patrimonio edilizio esistente.

Riferimenti normativi

Il sistema è disciplinato, con limitazioni diverse per le unità territoriali organiche elementari e con le modalità definite nel R.U., dalle leggi nazionali:

- L. 17.08.42 n. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni,
- L. 18.04.62 n. 167 e sue successive modificazioni e integrazioni,
- D.M. 02.04.68 n. 1444,
- L. 22.10.71 n. 865 e sue successive modificazioni e integrazioni,
- L. 05.08.78 n. 457,

Art. 46 - Subsistema funzionale: Mobilità e servizi

Oggetto

Comprendono le parti di territorio:

che sono state nel tempo organizzate e trasformate per garantire alle strutture insediative livelli di qualità in termini di servizio e di relazione commisurati alle esigenze espresse dalla comunità socioeconomica;

per le quali il Piano Strutturale garantisce livelli quantitativi commisurati alla massima capacità insediativa, favorendone al tempo stesso le condizioni per il loro sviluppo e adeguamento qualitativo.

Esse comprendono in particolare:

le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 della legge 847/64;

le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 44 della legge 865/71.

Obiettivi

Qualificazione dei servizi e loro potenziamento, quando carenti, in termini funzionali e di accessibilità attribuendo loro anche una funzione di riconoscibilità urbana attraverso:

- a. consolidamento dei servizi nelle frazioni maggiori;
- b. miglioramento dell'accessibilità in tutte le sue forme: rete carrabile, mobilità dolce e parcheggi;
- c. qualificazione dei servizi di interesse comune rivolti ai giovani e agli anziani, introducendo una maggiore articolazione dei servizi culturali;
- d. previsione di una quantità di aree per servizio, calcolate nella misura minima di 18 mq./abitante in rapporto alla popolazione attuale e alla massima capacità insediativa prevista .
- e. utilizzazione massima delle infrastrutture ferroviarie esistenti e in particolare delle due Stazioni di Castellina Scalo e Badesse, anche per riorganizzare il servizio pubblico e in un rapporto di integrazione col trasporto pubblico su gomma.

Riferimenti normativi D.M.

2.04.1968 n. 1444; Deliberazione

del C.R. 26.04.1973.

Titolo XIII- Unità territoriali organiche elementari

Art. 47 – U.T.O.E.: Aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali

Subsistema funzionale: Aree "naturali"

Oggetto

Comprendono tutte le aree e le incisioni fluviali dei corsi d'acqua in regime di piena ordinaria, che per la loro natura costituiscono una parte strutturale del territorio e sono caratterizzate da alta sensibilità nei confronti dell'azione umana. Nei casi in cui questi assumono una consistenza areale sono stati individuati come U.T.O.E. nella Carta dei sistemi, dei subsistemi e delle Unità Organiche Elementari.

Le aree golenali sono le aree interessate da fenomeni di inondazione in caso di piene ricorrenti. Sono colonizzate dalla vegetazione ripariale che si presenta prevalentemente nella sua forma evoluta di bosco di latifoglie, svolgendo un'azione di difesa del suolo nei confronti dell'erosione legata ai corsi d'acqua. Esistono alcune limitate situazioni di edificazione in prima pertinenza fluviale relativi alla permanenza di ex mulini.

Obiettivi per l'area

1. Tutela del segno geografico nel suo assetto geometrico ed ecologico e promozione di azioni volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana.
2. Contenere le piene eccezionali dei corsi d'acqua entro aree a questo scopo preposte.
3. Presenza di attività economiche compatibili con la precedente finalità.

Funzioni compatibili

Attività agricole e orticole senza edificabilità nelle aree golenali, con le limitazioni derivanti dalla natura dei terreni e dal loro essere strettamente connessi agli areali fluviali e alle falde idriche sotterranee.

Vincoli ricadenti

Vincoli ex R.D. 3267/1923 e ex L. 431/85, nelle aree individuate nella Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 48 – U.T.O.E: Boschi

Sub sistema funzionale: Aree "naturali"

Oggetto

Comprendono tutte le aree boscate sia di tipo continuo che organizzate per piccole isole di bosco, di qualsivoglia dimensione, includendo anche eventuali isole di coltivo e radure

Obiettivi per l'area

Conservazione, tutela e sfruttamento economico sulla base delle prescrizioni di massima e di polizia forestale ai sensi del R.D. 3267 /1923, comprese le integrazioni di cui al Quadro conoscitivo del PTC.

Recupero dei percorsi di antico impianto per funzioni di tempo libero (trekking).

Recupero dei manufatti architettonici esistenti, anche per funzioni sociali e funzionali agli obiettivi.

Per i boschi compresi nell'area PSIC n. 89, di cui alla DCR 10.11.98, n.342 valgono gli obiettivi di cui al 3° capoverso dell'art.33 (Tutela delle risorse naturalistiche) e del punto 6 dell'art.41 (Appennino Paesaggio del bosco) delle presenti norme.

Funzioni compatibili

Funzioni naturali da sub sistema.

Attività selvicolturali compatibili con gli obiettivi.

Attività ricreative con esclusione di moto e auto cross.

Raccolta dei prodotti del sottobosco.

Indicazioni per il RU

Per le lottizzazioni collinari sature (Monteresi e Santa Colomba) vale quanto previsto dall'art. 45 delle presenti norme escludendo interventi di nuova edificazione. Il RU potrà prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente e sui relativi resedi.

Vincoli ricadenti

Vincoli ex R.D. 3267/1923 e ex L. 431/85, nelle aree individuate nella Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 49 – U.T.O.E.: Aree di potenziamento del manto boschivo su aree agricole abbandonate

Sub sistema funzionale: Aree "naturali"

Oggetto

Vi. sono comprese le aree agricole di alta collina e di montagna abbandonate, marginali dal punto di vista della produttività agricola. In esse prevalgono ormai sul vecchio impianto agrario fenomeni più o meno evidenti di rinaturalizzazione spontanea. Tali aree non sono produttivamente e funzionalmente recuperabili.

Obiettivi per l'area

1. Limitazione e controllo dei processi erosivi e di instabilità potenziale da realizzarsi attraverso l'estensione del bosco naturale, anche allo scopo di limitare i rischi derivanti dal crollo delle sistemazioni in abbandono.
2. Tutela e sviluppo controllato del ciclo evolutivo e riproduttivo spontaneo dello strato vegetazionale.
3. Recupero dei percorsi di antico impianto per funzioni di tempo libero (trekking).
4. Recupero manufatti ex agricoli, anche per funzioni sociali e funzionali agli obiettivi.

Funzioni compatibili

funzioni naturali di sub sistema;

funzioni di tempo libero (trekking).

Vincoli ricadenti

Vincolo ex R. D. 30.12.1923 n. 3267, vincolo ex legge 08.08.1985 n. 431 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 50 – U.T.O.E.: Emergenze geologiche / Doline di tipo carsico

Sub sistema funzionale: Aree "naturali"

Oggetto

Le emergenze geologiche corrispondono agli episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti all'azione erosiva, agli affioramenti o ad azioni morfogenetiche ; e si costituiscono come dei veri e propri monumenti naturali.

Nel territorio comunale di Monteriggioni sono comprese le emergenze corrispondenti alle Doline di tipo carsico.

Obiettivi per l'area

Tutela dell'intero processo evolutivo naturale e conseguente divieto di ogni modificazione antropica in contrasto con la natura dei luoghi. Valorizzazione di queste aree da intendere anche come risorse paesistiche da porre in relazione con le attività escursionistiche.

Funzioni compatibili

- funzioni naturali di sub sistema;
- funzioni di tempo libero (trekking).

Vincoli ricadenti

Vincolo ex R. D. 30.12.1923 n. 3267, vincolo ex legge 08.08.1985 n. 431 e come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 51 – U.T.O.E.: Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati

Sub sistema funzionale: Aree agricole

Oggetto

Sono le aree a destinazione prevalentemente agricola, situate su suoli alluvionali recenti caratterizzati da pendenze generalmente inferiori al 5%. In tali aree è strettissimo il rapporto con i corsi d'acqua e con la risorsa idrica sotterranea, che è localizzata ad una profondità variabile. Accanto ad una buona disponibilità di acqua, massimo è il suo rischio di inquinamento sia chimico che organico.

L'assenza di rischio d'erosione e di altre limitazioni - talvolta è presente un rischio idraulico talora elevato - ne fanno aree ad elevata capacità agricola, caratterizzate tuttavia dalla limitazione legata alla presenza della falda idrica superficiale.

Obiettivi per l'area

1. Messa a coltura dei terreni disponibili e sviluppo dell'attività agricola, anche con riferimento alle colture orticole e specializzate, anche sotto serra, e di quelle biologiche.
2. Regolamentazione degli emungimenti dalla falda idrica.
3. Riduzione del pericolo di inquinamento della risorsa idrica sotterranea.
4. Conservazione della vegetazione arborea e arbustiva residua.
5. Rinaturazione delle zone agricole a maglia larga, secondo le indicazioni dell'art. 44 delle presenti norme.
6. Obiettivi di cui all'art. 37 (Piani alluvionali e invasi lacustri bonificati).

Funzioni compatibili

attività agricole con edificabilità limitata, da rapportare ai nuclei esistenti nei limiti e con le modalità della L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R

residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile a fini agricoli da individuare in una percentuale massima del 5% rispetto al dimensionamento totale del territorio aperto. Realizzazione di posti auto pertinenziali a raso.

attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente, con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro (ad es.: fornitura di bevande in relazione ad attività ricreative o escursionistiche a cavallo) e di vendere prodotti agricoli anche di altre aziende purché comprese nella Provincia di Siena.

attività collaterali alle attività agricole, di piccolo allevamento e cura degli animali.

Indicazioni per il R. U.

Possibilità di costruzione di nuovi edifici per annessi nell'ambito di centri aziendali esistenti con esclusione di quei complessi classificati di valore o rilevante valore architettonico ambientale nell'Analisi del patrimonio edilizio esistente.

L'edificazione potrà essere ammissibile solo con l'80% della S.A.U. compresa nell'U.T.O.E..

Definizione delle metodologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente con i criteri e le prescrizioni di cui al precedente art. 33.

Nel R.U. possono essere previsti incentivi per le coltivazioni biologiche.

Le impermeabilizzazioni non potranno superare, oltre gli edifici, l'area corrispondente a quella di rigiro l'edificio residenziale per lo spessore di ml. 1,00.

Definizione di standards quantitativi e modalità localizzative per l'introduzione di siepi e piante arboree nelle zone agricole a maglia larga (Pian della Bufalaia).

Possibilità di redazione di un piano di recupero in variante al RU finalizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di modeste aree del territorio oggetto di degrato fisico .

Ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale potrà essere redatta apposita variante al RU che preveda la possibilità di riconversione di capannoni e/o annessi ex agricoli in territorio aperto oggetto di degrado fisico.

Vincoli ricadenti

Vincolo ex legge 08.08.1985 n. 431, ex R.D. 3267/come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 52 – U.T.O.E.: Aree agricole dei ripiani travertinosi

Subsistema funzionale: Aree agricole

Oggetto

Sono le aree a destinazione prevalentemente agricola, situate nei suoli derivanti dall'elaborazione dei travertini di origine lacustre. Sono aree di antico insediamento agricolo costituito generalmente da nuclei di notevole valore paesistico ambientale. Esse costituiscono risorsa paesaggistica fondamentale sia per l'identità storica dei luoghi che per l'ambito percettivo che riguarda il Castello, Abbazia a Isola e le due ville del Casone.

In tali aree è strettissimo il rapporto con i corsi d'acqua e con la risorsa idrica sotterranea, che è localizzata ad una profondità variabile. Accanto ad una buona disponibilità di acqua, massimo è il suo rischio di inquinamento sia chimico che organico.

L'assenza di rischio d'erosione e di altre limitazioni - talvolta è presente un moderato rischio idraulico - ne fanno aree ad elevata capacità agricola, caratterizzate tuttavia dalla limitazione legata alla presenza della falda idrica sotterranea.

Obiettivi per l'area

1. Messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo dell'attività agricola.
2. Conservazione dei caratteri paesaggistici ambientali tramite il mantenimento delle siepi e della rete scolante residue.
3. Recupero e restauro del patrimonio edilizio esistente classificato di valore storico e architettonico, con destinazioni d'uso compatibili (residenza, agriturismo, attività culturali e attività ricreative con eccezione di quelle che comportino impatto percettivo), di cui all'Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente, alle Tavv. 21/24 e all'art.34 delle NTA.
4. Conservazione della zona a maglia fitta (Acquaviva), secondo le indicazioni dell'art.44.
5. Rinaturazione della zona agricola a maglia larga (Abbazia a Isola), secondo le indicazioni dell'art.44.

Funzioni compatibili

attività agricole con edificabilità limitata, da rapportare ai nuclei esistenti nei limiti e con le modalità della L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R

residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile a fini agricoli da individuare in una percentuale massima del 5% rispetto al dimensionamento totale del territorio aperto . Realizzazione di posti auto pertinenziali a raso.

attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente, con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro (ad es.: fornitura di bevande in relazione ad attività ricreative o escursionistiche a cavallo) e di vendere prodotti agricoli anche di altre aziende purché comprese nella Provincia di Siena.

attività collaterali alle attività agricole, di piccolo allevamento e cura degli animali.

Indicazioni per i R. U.

Possibilità di costruzione di nuovi edifici per residenza agricola e per annessi, ai sensi della L.R. 64/95 e sue successive modificazioni e integrazioni, in contiguità con i nuclei esistenti.

Definizione di modelli adeguati ai luoghi per abitazioni, stalle e fienili da localizzare in situazioni a basso impatto ambientale rispetto ai nuclei esistenti.

Definizione delle metodologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente con i criteri e le prescrizioni di cui al precedente art. 34.

Definizione di standards quantitativi e di modalità localizzative per l'introduzione di siepi e piante arboree nelle zone a maglia larga (Abbadia a Isola).

Possibilità di realizzare piccoli annessi per orti e piccoli allevamenti i cui modelli saranno definiti attraverso un ABACO dal RU o da un'apposito Regolamento da adottarsi prima del RU.

Ammissibilità di nuove costruzioni in complessi rurali esistenti, purché ambientalmente compatibili e di volume pari a quello di edifici di servizio o comunque dismessi, privi di valore architettonico da demolire, con i limiti dell'art.45.

Possibilità di redazione di un piano di recupero in variante al RU finalizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di modeste aree del territorio oggetto di degrato fisico .

Ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale potrà essere redatta apposita variante al RU che preveda la possibilità di riconversione di capannoni e/o annessi ex agricoli in territorio aperto oggetto di degrado fisico.

Vincoli ricadenti

Vincolo ex legge 08.08.1985 n. 431, ex R.D. 3267/1923 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 53 – U.T.O.E.: Aree agricole delle colline argillose, sabbiose, ciottolose e del sistema insediativo Cassia/Chiantigiana

Subsistema funzionale: Aree agricole

Oggetto

Sono costituite in varia misura e dislocazione da litotipi argillosi e argilloso-sabbiosi (collina di Lornano e di Basciano, colline ovest affacciate su Pian della Bufalaia) e da litotipi sabbiosi e ciottolosi (colline di Strove e di Castiglionalto, intorno a Querciagrossa, a sud della strada per Ponte S.Giulia).

Carattere distintivo del paesaggio e del sistema insediativo è dato dalle ricorrenti localizzazioni cacuminali dell'edificato storico (pievi, castelli, nuclei, ville e case coloniche isolate), dovute all'instabilità dei versanti, oltre che alle opportunità di controllo visivo delle proprietà e dei poderi all'intorno. Si riscontrano, talora, come rara eccezione alla regola insediativa, alcuni infittimenti edilizi lungo i crinali.

L'uso del suolo è caratterizzato da coltivi continui (seminativi nudi, pascoli e vigneti meccanizzati), in grande prevalenza ristrutturati e semplificati, con frequenti isole di bosco, con l'eccezione della collina di Lornano, quasi completamente nuda.

La fitta articolazione morfologica delle vallecicole, dei poggi e dei crinali, l'alternanza di coltivi e isole di bosco e il sistema insediativo cacuminale compongono un quadro paesistico di assoluto rilievo, date anche le limitatissime alterazioni dovute all'edificato recente.

Le parti argillose sono caratterizzate da instabilità potenziale e da una particolare sensibilità al fenomeno dell'erosione superficiale, diffusa e canalizzata, resa più grave in concomitanza con pendenze accentuate e pratiche colturali inadatte: arature profonde, vigneti a rittochino.

Obiettivi per l'area

Messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo dell'attività agricola.

Conservazione delle aree a maglia fitta, specie in prossimità degli aggregati, delle ville e delle case coloniche, secondo le indicazioni dell'art.44.

Mantenimento dei caratteri insediativi organizzati per siti cacuminali e di crinale.

Recupero e restauro del patrimonio edilizio esistente classificato di valore storico e architettonico, con destinazioni d'uso compatibili (residenza, agriturismo, attività culturali e attività ricreative con eccezione di quelle che comportino impatto percettivo), di cui all'Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente, alle Tavv. 21/24 e all'art.34 delle NTA. Realizzazioni posti auto pertinenziali a raso.

Tutela e valorizzazione della fascia insediata Cassia/Chiantigiana, tramite la conservazione della maglia agraria tradizionale, tipica del frazionamento periurbano, caratterizzata da vigneti, uliveti e frutteti di piccola dimensione.

Funzioni compatibili

Attività agricole con edificabilità limitata da rapportare ai nuclei esistenti nei limiti e con le modalità della L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R ;

residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile a fini agricoli da individuare in una percentuale massima del 60% rispetto al dimensionamento totale del territorio aperto.

attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente, con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro (ad es.: fornitura di bevande in relazione ad attività ricreative o escursionistiche a cavallo) e di vendere prodotti agricoli anche di altre aziende purché comprese nella Provincia di Siena.

attività collaterali alle attività agricole, di piccolo allevamento e cura degli animali.

Indicazioni per il R.U.

Possibilità di costruzione di nuovi edifici per residenza agricola e per annessi, ai sensi della L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni e integrazioni, in contiguità con i nuclei esistenti.

Definizione di modelli adeguati ai luoghi per cantine, stalle e fienili da localizzare in situazioni a basso impatto ambientale rispetto ai nuclei esistenti, e per piccoli annessi, coordinati e consortili per le zone insediate della Cassia/Chiantigiana.

Definizione delle metodologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente con i criteri e le prescrizioni di cui al precedente art. 34 e secondo le classificazioni di valore.

Possibilità di realizzare piccoli annessi per orti e piccoli allevamenti i cui modelli saranno definiti attraverso un ABACO dal RU o da un'apposito Regolamento da adottarsi prima del RU.

Ammissibilità di nuove costruzioni in complessi rurali esistenti, purché ambientalmente compatibili e di volume pari a quello di edifici di servizio o comunque dismessi, privi di valore architettonico da demolire, con i limiti dell'art. 45.

Possibilità di redazione di un piano di recupero in variante al RU finalizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di modeste aree del territorio oggetto di degrato fisico .

Ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale potrà

essere redatta apposita variante al RU che preveda la possibilità di riconversione di capannoni e/o annessi ex agricoli in territorio aperto oggetto di degrado fisico.

Vincoli ricadenti

Vincolo ex legge 08.08.1985 n. 431, ex R.D. 3267/1923 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 54 – U.T.O.E.: Aree agricole delle strutture appenniniche

Subsistema funzionale: Aree agricole

Oggetto

Sono aree agricole nelle quali assume valore rilevante, e spesso eccezionale, il rapporto di integrazione col sistema insediativo (nuclei di antica formazione, ville, fattorie, case coloniche, viabilità podereale), con le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco) , con le permanenze delle colture agrarie tradizionali a maglia fitta e col sistema naturale dei boschi e delle radure.

Obiettivi per l'area

1. Conservazione integrata di tutti gli elementi del sistema insediativo di antica formazione e dei sistemi agrari a maglia fitta e a colture tradizionali.
2. Ripristino delle aree agricole abbandonate, con conservazione dei manufatti (edifici, terrazzamenti, sistemazioni del suolo, muretti a secco di arredo della viabilità minore) e delle colture agrarie tradizionali.
3. Recupero e restauro del patrimonio edilizio esistente classificato di valore storico e architettonico, con destinazioni d'uso compatibili (residenza, agriturismo, attività culturali e attività ricreative con eccezione di quelle che comportino impatto percettivo), di cui all'Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente, alle Tavv. 21/24 e all'art.34 delle NTA.
4. Sviluppo di turismo motivato di carattere escursionistico, incentrato sui beni culturali e ambientali.
5. Mantenimento della maglia agraria esistente, evitando nuovi accorpamenti e semplificazioni del paesaggio agrario sulla base delle modalità definite nell' art. 44 e delle perimetrazioni degli elaborati di piano nella scala 1/10.000.
6. Recupero del sistema dei sentieri di raccordo tra le zone agricole e il sistema dei boschi del M.Maggio.

Funzioni compatibili

Attività agricole con edificabilità limitata, da rapportare ai nuclei esistenti nei limiti e con le modalità della L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R ;

Residenza stabile e/o temporanea nel patrimonio edilizio esistente non agricolo o non più utilizzabile a fini agricoli da individuare in una percentuale massima del 30% rispetto al dimensionamento totale del territorio aperto . Realizzazione di posti auto pertinenziali a raso.

Attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente, con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro (ad es.: fornitura di bevande in relazione ad attività ricreative o escursionistiche a cavallo) e di vendere prodotti agricoli anche di altre aziende purché comprese nella Provincia di Siena.

-attività di piccolo allevamento previa verifica di sostenibilità attraverso la Valutazione d'Incidenza nelle aree interessate dal SIR Montagnola Senese.

Attività direzionale.

Attività turistico ricettive – alberghiera ed extra-alberghiera.

Indicazioni per il R. U.

Possibilità di costruzione di nuovi annessi agricoli in contiguità con centri aziendali esistenti.

Definizione di modelli per gli annessi adeguati ai luoghi, da localizzare in situazioni a basso impatto ambientale rispetto ai nuclei esistenti.

Definizione delle metodologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente con i criteri e le prescrizioni di cui al precedente art. 34.

Possibilità di redazione di un piano di recupero in variante al RU finalizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di modeste aree del territorio oggetto di degrato fisico .

Ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale potrà essere redatta apposita variante al RU che preveda la possibilità di riconversione di capannoni e/o annessi ex agricoli in territorio aperto oggetto di degrado fisico.

Vincoli ricadenti

Vincolo ex legge 08.08.1985 n. 431, ex R.D 3267/1923 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Vincoli derivanti dalla DCR 10.11.98 n.342 (PSIC n.89).

Vincoli derivanti dagli obiettivi di tutela della risorsa idrica (art. 26) delle presenti norme.

Art. 55 – U.T.O.E.: Centri del Sistema Urbano Provinciale

Subsistema Funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprendono le parti di territorio:

che sono state profondamente trasformate nel tempo con un insieme sistematico di opere che le hanno rese adatte alle varie funzioni connesse all'insediamento accentrato delle comunità locali;

che il Piano Strutturale riconferma con modificazioni per le stesse finalità;

comprende le aree a prevalente funzione produttiva edificate interamente o parzialmente o di nuova previsione;

comprende altresì le aree a prevalente destinazione residenziale e/o industriale

Esse comprendono in particolare i centri e i nuclei edificati con continuità, ivi comprese le aree aperte intercluse, integrati dalle nuove quote di sviluppo previste.

Essendo normalmente di antica formazione, esse hanno registrato nel tempo accrescimenti e trasformazioni che ne hanno modificato e consolidato l'assetto morfologico e funzionale.

In particolare esse:

conservano i tessuti e le testimonianze delle varie epoche di sviluppo, talvolta di significativo valore;

sono formate da morfologie differenziate per livello di compiutezza, carico urbanistico, grado di strutturazione, funzioni presenti, ivi comprese quelle di servizio, non sempre fra loro compatibili;

sono integrate da una rete di infrastrutture e di servizi non sempre adeguata in quantità e in qualità alle necessità della popolazione;

in conseguenza del loro sviluppo, contengono al loro interno differenziate qualità ambientali e forme diversificate di degrado.

In funzione di tali diversificati caratteri, delle problematiche conseguenti e degli obiettivi di piano tali aree si articolano in zone specifiche che verranno individuate e perimetrate nel R.U.. I Centri del Sistema Urbano provinciale corrispondono a quelli sottolineati nell'elenco sotto riportato.

Ai fini della verifica degli standards Urbanistici, insieme ai Centri del S.U.P. sono stati indicati, in

una sequenza per aree territoriali significative, "aggregati e nuclei storici", in ragione della prossimità di localizzazione, della complementarità dei servizi e, talora, di previsioni insediative assai limitate o derivanti da previsioni del PRG confermate.

I Centri del S.U.P. comprendono i centri abitati di:

Castellina, Pian del Casone, Castello,
Abbadia a Isola, Pieve a Castello, Scorgiano, Strove,
Badesse, Basciano, Lornano, Poggiolo,
S. Martino, Tognazza, Uopini, Monteresi,
Fontebecci/Montarioso, Colombaio, Belverde, Querciagrossa,
S.Colomba, Riciano.

Obiettivi

1. Tutela delle parti, edificate e non, giudicate nel loro complesso di interesse storico documentario e significative per l'identità culturale del luogo.
2. Massimo uso del patrimonio edilizio esistente per il cui recupero dovranno essere attivati politiche e interventi anche di natura finanziaria.
3. Consolidamento urbano delle strutture insediative esistenti in tutti i loro aspetti: funzionale, morfologico e di servizio per la popolazione contenendone al tempo stesso l'espansione. Questo dovrà comportare in particolare:
 - o massima utilizzazione delle capacità residue presenti nei centri abitati,
 - o potenziamento del carico urbanistico dei centri abitati in termini complessivi e mirati per le singole loro parti;
 - o specializzazione funzionale di alcune aree strategicamente posizionate nel centro abitato.
4. Miglioramento della qualità ambientale urbana in tutti i suoi aspetti: funzionale, ambientale, morfologico, soprattutto attraverso la riqualificazione e l'incremento degli standards urbanistici. In particolare dovrà essere attivata la riqualificazione morfologica delle aree non sufficientemente strutturate, disorganiche e interstiziali anche mediante incremento del carico urbanistico.
5. Completamento delle zone comprese nei piani per gli insediamenti produttivi approvati con possibilità di una loro compatibile integrazione e razionalizzazione, riqualificazione dell'ambiente costruito e delle infrastrutture
6. Conferma delle altre aree produttive ritenute compatibili con la morfologia del tessuto nel quale ricadono.
7. Ampliamento del campo delle funzioni compatibili all'interno dell'unità, tenuto conto del carattere delle attività insediate nel comune.
8. Confermare su scala territoriale il dimensionamento del PS 2004/2009 e di non modificare il perimetro delle UTOE (Art. 55), salvo piccoli aggiustamenti, correzioni cartografiche e/o inserimento di opere pubbliche o di interesse pubblico.
9. Perseguire l'obiettivo di diversificazione delle funzioni all'interno dei centri abitati, tenendo conto del processo ormai avviato di riqualificazione e valorizzazione degli stessi, gli obiettivi e linee guida del nuovo PS in coerenza con il disegno urbano e con il disegno di insieme del paesaggio

Funzioni compatibili

Sono previste e ammesse le seguenti funzioni: residenza, attività produttive (limitatamente a piccole attività artigianali funzionali alla residenza), commerciali, terziarie-direzionali, ricettive, aree per servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico e per la mobilità carrabile e pedonale.

Attività produttive ivi compresa la possibilità della residenza strettamente funzionale all'attività;

Attività commerciali ivi compresa la possibilità della residenza strettamente funzionale all'attività;

Attività di intrattenimento e svago, limitatamente all'interno delle zone produttive (industriali-artigianali);

Allevamenti intensivi esistenti;

E' ammesso il cambio di destinazione da 'industriale' a 'commerciale' fatta salva l'osservanza degli specifici standards previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Non sono ammessi, per ovvi motivi igienico-sanitari, i piccoli allevamenti domestici (polli, conigli, maiali, ecc.).

Riferimenti normativi

Il sistema è disciplinato, con limitazioni diverse per le unità territoriali organiche elementari e con le modalità definite nel R.U., dalle leggi nazionali:

L. 17.08.42 n. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni,

L. 18.04.62 n. 167 e sue successive modificazioni e integrazioni,

D.M. 02.04.68 n. 1444,

L. 22.10.71 n. 865 e sue successive modificazioni e integrazioni,

L. 05.08.78 n. 457,

Strategie d'intervento

- possibilità di prevedere nuove edificazioni in continuità dei tessuti urbani esistenti aventi la caratteristica di completamento anche in relazione a spazi pubblici e alla mobilità elementare;
- riconversione in abitativo o in servizi di tutte quelle previsioni in genere a carattere turistico-ricettivo che nel lungo termine non hanno trovato attuazione;
- verifica e conferma delle previsioni esistenti e non attuate, attraverso la verifica delle opere a carico dei privati;
- verifica sulle aree di proprietà comunale e loro valorizzazione;
- riconoscimento di particolari aggregati a carattere abitativo ricadenti in zona boscata o agricola, in genere caratterizzati da costruzioni di recente costruzione (anni '60), da sottoporre ad apposita disciplina che ne consenta la riqualificazione;
- riqualificazione energetica degli edifici ricadenti nelle zone omogenee ed eterogenee (Art. 29 delle NTA del RU) e possibilità di aumento del numero delle unità immobiliari anche mediante modesti ampliamenti volumetrici o riconversione di spazi accessori alle abitazioni.

La sostenibilità di tali obiettivi è determinata, in genere, dal miglioramento della mobilità, sia in termini di riordino della viabilità comunale in relazione ai comuni limitrofi, di previsione di viabilità secondaria di by-pass a livello di frazione, potenziamento della mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali) e sua integrazione con i servizi e le attrezzature di scala locale.

Individuazione degli incrementi residenziali

La capacità insediativa massima ammissibile in ciascuna area territoriale significativa è definita dalle tabelle contenute nel presente articolo.

Il dimensionamento degli incrementi demografici di cui alle successive Tabelle, è stato elaborato sulla base dello standard di 160 mc/ab, tenendo conto che alla progressiva diminuzione del nucleo familiare non corrisponde, linearmente, la riduzione della superficie media degli alloggi.

Per quanto riguarda **le aree industriali**, si precisa la seguente strategia:

Le aree produttive presenti nel territorio comunale, e confermate, sono tre – *Pian del Casone*, *Badesse*, *Castellina Scalo* – tutte localizzate in prossimità della SGC Firenze-Siena;.

In relazione all'importanza ed alla densità produttiva, i tre ambiti confermati sono così classificati: Pian del Casone è da considerarsi di interesse provinciale, Badesse di interesse sovracomunale, Castellina Scalo di interesse comunale.

Le residue realtà produttive di livello locale ancora presenti in modo più o meno sparso specie nella zona sudest del territorio comunale (in genere in prossimità della Cassia) potranno continuare a svolgere le loro attività, ma solo all'interno degli stabilimenti esistenti, escludendo

ampliamenti od espansioni. Per le strutture ormai in disuso o abbandonate è prevista la riconversione e la riqualificazione fisico funzionale in servizi o attrezzature oppure la riconversione ad uso residenziale se compatibile.

Per i tre ambiti produttivi vengono individuate le seguenti strategie:

- Pian del Casone: non si prevedono nuove aree di intervento, ma esclusivamente la conferma della situazione esistente; l'area produttiva di Pian del Casone fa proprie (sia dal punto cartografico che normativo) tutte le aree che sono state oggetto di Variante SUAP, in località Colonna – l'attività produttiva ivi presente è del tipo di trasformazione di prodotti agricoli e, quindi, anche in futuro, l'eventuale modifica dell'attività dovrà avvenire sempre in tale ambito di tipo agricolo.

- Per Badesse non si prevedono nuove aree di intervento, ma vengono individuati le seguenti previsioni: la possibilità di realizzare attività produttive nell'area di attrezzature per la logistica (vicino al depuratore comunale), la dismissione delle attività produttive – e la loro **trasformazione in commerciale e servizi** – in quei capannoni esistenti più prossimi alla zona residenziale della frazione, con la finalità di realizzare un sistema attrezzato lineare quale elemento base per la riorganizzazione della frazione di Badesse. Dal punto di vista viario si ritiene strategicamente importante il potenziamento di Via P. Nenni e dell'attraversamento dello Staggia per servire direttamente l'area produttiva evitando al traffico pesante l'attraversamento del centro abitato.

L'area interessata dall'ex PIP di Badesse potrà essere riconsiderata come zona di completamento (con indice massimo di copertura fino al 60%) a seguito di verifica degli standard anche in relazione alle limitazioni derivanti dal rischio idraulico, da attuarsi proceduralmente con una variante al RU.

- Castellina Scalo – Gabbricce si confermano le previsioni esistenti: Per quanto riguarda la area produttiva in Loc. San Claudio (a nord dell'abitato) l'area è da configurarsi come un ampliamento dell'attività esistente la cui consistenza dovrà essere ben valutata in fase esecutiva; l'ampliamento previsto è adiacente alla strada per Castellina in Chianti, in una zona la cui vocazione produttiva risale agli esordi del centro abitato di Castellina Scalo.

Prescrizioni e indirizzi per i Centri del Sistema Urbano Provinciale:

1- CASTELLINA – PIAN DEL CASONE - CASTELLO

L'area di Castellina Scalo e di Pian del Casone è caratterizzata dalla doppia vocazione produttiva e residenziale, supportata da importanti infrastrutture della mobilità (SGC Fi-Si, Ferrovia, ecc.). Castellina è il centro dotato di maggior ruolo organizzativo, almeno per la zona Nord del Comune, “destinato a mantenere i più radicati valori di identità culturale per l'intero Comune anche in virtù di un rapporto di complementarietà con il Castello”.

CASTELLINA:

Ruolo urbano e caratteri territoriali

E' la frazione maggiore per peso demografico e concentrazione di servizi e di strutture della mobilità (via Cassia, Provinciale per Castellina in Chianti, ferrovia, prossimità allo svincolo della Superstrada), con ruolo tendenziale di capoluogo, secondo un rapporto di complementarietà con il Castello, destinato a mantenere i più radicati valori di identità culturale per l'intero Comune, insieme con la sede della rappresentanza politico-amministrativa.

La struttura urbana, che non risulta rappresentata nel Catasto Lorenese, è di formazione recente e da ricondurre al passaggio della ferrovia e alla Stazione ferroviaria che hanno innescato i processi di urbanizzazione.

Le funzioni di carattere misto ne sottolineano il carattere urbano: un sistema residenziale sviluppato in prevalenza nella parte collinare a monte della Cassia, un sistema misto residenziale e di servizi tra la Cassia e la ferrovia, un sistema produttivo localizzato in prevalenza nel settore più a nord, prossimo alla ferrovia, con opportunità di raccordi diretti con la viabilità nazionale e provinciale.

Valori naturalistici e storico-culturali

Localizzata nell'estrema propaggine nord, come un cuneo stretto tra i Comuni di Castellina in

Chianti e Poggibonsi, la frazione non presenta valori naturalistici particolari, fatti salvi il corso e le golene dello Staggia, da recuperare a Parco fluviale, e alcuni boschetti nella parte collinare, destinati a Verde pubblico.

I valori storico-architettonici e documentari della vicenda urbanistica sono affidati, al piccolo nucleo di Castiglioncello, all'inizio del paese, (indicato come Castiglioncello Posta nel catasto Lorenese). Se non vogliamo considerare il vicino e straordinario castello di Castiglioncello, del tutto isolato su un poggio a sud del paese, la cui vicenda costituisce storia a sé stante rispetto alla storia di Castellina.

Viabilità

Le due previsioni del Piano Strutturale, vengono mantenute, per quanto con alcune variazioni : la circonvallazione ovest, di raccordo tra Cassia e Siena-Volterra, con una leggera variante di tracciato e di immissione, a rotatoria, sulla Cassia, riavvicinata al paese al fine di raccogliere il nuovo tracciato viario previsto, proveniente dalla ex Bertolli.

Le innovazioni a livello urbano riguardano il nuovo raccordo Cassia/exBertolli

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

Servizi

Come da tabella riportata

L'interno della frazione di Castellina va considerato, per quanto separato, l'aggregato del Cimitero/Campo sportivo. In esso è previsto il completamento della zona industriale, l'ampliamento della zona sportiva, l'ampliamento della zona cimiteriale e la formazione, a fine di riqualificazione, di una limitata addizione residenziale.

PIAN DEL CASONE – RIGONI:

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Area di grande pregio paesistico per le aperture visive verso Abbadia a Isola, il Castello di Monteriggioni e le due ville del Casone con i relativi parchi.

Una modesta parte della stessa è stata oggetto di interventi industriali realizzati in varie fasi temporali e con limitato coordinamento tipo-morfologico e territoriale; ne va comunque riconosciuta la indubbia vitalità economica e funzionale.

Le indicazioni di piano riguardano il completamento delle lottizzazioni esistenti, la possibilità di localizzare funzioni commerciali e ricettive e servizi in genere , il nuovo tracciato del raccordo Cassia/Prov. Siena-Volterra, la perimetrazione di un'area di "tutela della risorsa idrica", ove sono localizzate le opere di presa dell'acquedotto di Colle Val d'Elsa.

COLONNA :

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Colonna, rappresenta un nucleo di servizi isolato ma assai significativo, in quanto ospita gli Uffici Comunali, le Poste, il giornalaio e un punto di ristoro molto frequentato.

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

Servizi

Come da tabella riportata

CASTELLO:

Riordino e previsione di nuove strutture di sosta a sostegno della fruizione turistica del borgo fortificato.

2- STROVE - ABBADIA A ISOLA - S.COLOMBA

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Sono tre centri la cui struttura si identifica, quasi completamente, con le preesistenze di grande qualità urbanistica, architettonica e documentaria: il circuito murato del castello con l'antica chiesa esterna per Strove; lo straordinario complesso dell'Abbazia con il corrispondente insediamento di

servizio al di là della strada per Abbadia a Isola; il grandioso volume della villa e degli annessi con gli spazi aperti costruiti, sul fronte e sul retro, a costituire un grande recinto architettonico, stretto e lungo, per S.Colomba.

Il loro ruolo è insito nella conservazione di queste straordinarie valenze, che sono, è bene sottolinearlo, anche di carattere paesaggistico.

A Strove è previsto l'ampliamento del verde pubblico annesso alla vecchia scuola da recuperare a funzioni sociali, come per quella del dopoguerra; E' previsto inoltre il completamento del percorso pubblico intorno al centro storico.

Per Abbadia è prevista la tutela dell'intero complesso storico e due interventi di riqualificazione edilizia, uno staccato dal nucleo a nord, all'interno di un'area degradata dalla presenza di baracche, comprendente residenze ed eventuali annessi per un totale di mc 3.000, da realizzarsi tramite un progetto unitario con tipi edilizi coerenti con le preesistenze. L'altro prospiciente l'area a parcheggio pubblico ed in testa al tessuto dell'abitato esistente.

A S.Colomba è prevista la conferma delle funzioni comuni esistenti (la chiesa e il circolo Arci), la formazione di un piccolo parcheggio e, nella vicina lottizzazione in area boscata, la formazione di un'area a verde pubblico, già delimitata nel piano di lottizzazione.

3- BADESSE

L'area di Badesse si caratterizza per la vocazione prettamente produttiva-industriale del fondovalle cui si affianca, attraverso un processo in via di consolidamento, di tipo residenziale.

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Presenta, a scala minore, caratteristiche storiche e territoriali simili a Castellina: la localizzazione nel fondovalle dello Staggia, con analoghi problemi (in corso di risoluzione) di esondazione, in questo caso incrementati dal Fosso della Ruota; ottime opportunità di collegamenti (ferrovia con fermata, svincolo della Superstrada, provinciale per Siena, strada comunale di collegamento, prevista in potenziamento, con la Cassia e il Castello), che sono state alla base di uno sviluppo industriale, in questo caso nel dopoguerra, che ha innescato processi di crescita residenziale. Non sono presenti tessuti edilizi o funzioni aggregative di antica formazione, se non un piccolo nucleo con cappella posto nella parte sud, alcune case coloniche e qualche edificio isolato del primo '900.

Valori naturalistici e storico-culturali

I valori naturalistici sono limitati ai corsi e ai fondovalle del Fosso della Ruota e dello Staggia, per il quale è stato prevista una destinazione a Parco fluviale per tutto il tratto corrispondente allo sviluppo della frazione da nord-ovest a sud-est, in corrispondenza del campo sportivo.

I valori storico-architettonici, circoscritti ai nuclei di cui si è detto, sono tutelati dalle relative classificazioni; in particolare viene tutelato anche l'isolato, stretto e lungo, addossato alla ferrovia, sia per gli edifici esistenti che per i caratteri del paesaggio agrario.

Viabilità

Gli elementi di innovazione riguardano il potenziamento, realizzato, della strada comunale di collegamento con la Cassia e il Castello e il raccordo tra questa e la zona industriale a nord con formazione del ponte sullo Staggia, modificando la previsione del Piano Marchetta.

Scelte di disegno urbanistico

Riguardano il potenziamento dell'area centrale della frazione con la formazione di addizioni edilizie residenziali che vengano a costituirsi come un ampliamento organico dell'edificato più recente.

Servizi

Sono confermati quelli esistenti e l'area sportiva che viene ampliata notevolmente e si costituirà come testata del Parco fluviale.

Come da tabella riportata

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

La riorganizzazione di Badesse viene affidata ad un doppio sistema attrezzato, sviluppato su due assi tra loro perpendicolari: il primo, l'asse sud-nord, ha caratteristiche più urbane, il secondo, l'asse est-ovest, ha caratteristiche più naturalistiche (parco fluviale).

- asse sud-nord, è rappresentato da una fascia di servizi (fascia filtro) posta tra la zona industriale ad ovest e la zona residenziale ad est, da realizzare con le seguenti azioni:
 - a) riconversione ad attività commerciali e direzionali di alcuni capannoni industriali;
 - b) realizzazione di nuove strutture a servizi, quali la chiesa, la piazza, parcheggi, verde urbano ecc.;
- asse est-ovest, è rappresentato dal Parco fluviale che si prevede di attrezzare con nuovi servizi ; questi nuovi servizi rappresentano la testata sul Parco fluviale dell'asse attrezzato (zona filtro con servizi e commercio) individuato come elemento separatore tra la zona industriale e la zona residenziale di Badesse. Queste previsioni non rappresentano una negazione del parco fluviale, semmai una sua modifica per conferirgli maggiore valenza urbana, arricchendo l'aspetto naturalistico con attrezzature non solo sportive (che comunque vengono potenziate estendo il parco fino al ponte Ottarchi) ma anche sociali, culturali e ricreative.

“La testata dell'asse filtro sud-nord sul sistema parco fluviale” viene riconosciuta come un'area strategicamente importante con la previsione di attrezzare una fascia intorno al fiume, con servizi sportivi, sociali, culturali e ricreativi, nel rispetto dei vincoli idraulici e naturalistici.

4- BASCIANO – LORNANO – POGGIOLO

Sono piccoli borghi ormai consolidati, dotati di precise caratteristiche storico-architettoniche nonché di che per caratteristiche tra costruito e intorno paesaggistico. Per tali ragioni non sono previste nuove addizioni edilizie.

5- FORNACELLE - MONTERESI - S. MARTINO – TOGNAZZA - UOPINI

L'area lungo la Cassia è dotata di una naturale vocazione residenziale. Negli ultimi anni il consolidamento di tale ruolo è stato accompagnato dal notevole sviluppo di strutture di servizio e del terziario che hanno in parte contribuito a riscattare la zona dal quel ruolo di quartiere dormitorio che la caratterizzava fino agli inizi degli anni 2000.

FORNACELLE – MONTERESI – S.MARTINO - TOGNAZZA

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Fanno parte del sistema urbanizzato della Cassia, in prossimità di Siena, organizzato per nuclei e aggregati distinti di recente formazione, localizzati in parte sul crinale principale della Cassia, e, in parte, su crinali secondari che si staccano, a pettine, da quello principale. Hanno un carattere misto residenziale, commerciale e produttivo con scarsa presenza di servizi, con intreccio, spesso caotico, di funzioni e di tipologie edilizie disparate, di bassa qualità urbana e architettonica. A questi dati negativi, talora si aggiungono le scarse qualità dei suoli (in prevalenza sabbie) che presentano forme di instabilità nei versanti e di ristagni d'acqua nelle depressioni.

S.Martino dei tre è il centro più consistente con un'articolazione accettabile tra le varie zone e funzioni e così come per la frazione della Tognazza .

Si prevede inoltre la definizione di un piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/05 per lo stabilimento industriale Saporì-Pepi.

Valori naturalistici e storico-culturali

I valori interni sono assai limitati: del tutto assenti quelli storico-architettonici; limitati a qualche boschetto quelli naturalistici; di grande valenza, dati i siti elevati dell'edificato, le visuali paesistiche verso l'intorno.

Viabilità

Dato il modello insediativo basato sulla Cassia come percorso matrice, dalla quale si staccano i percorsi di impianto edilizio, le condizioni della mobilità sono sfavorevoli. Gli elementi innovativi porteranno ad un significativo miglioramento della viabilità. Fra essi sono previsti un sistema di rotarie lungo la S.R. 2 Cassia (località il Braccio, Tognazza e Fornacelle) in fase avanzata di progettazione. La nuova strada a valle della Cassia fra Tognazza e San Martino già realizzata nell'ambito del Piano Particolareggiato . Si prevede inoltre un collegamento viario fra la zona di espansione della lottizzazione Fornacelle (TU 13) fino a Via del Pozzo e da qui fino alla Località Uopini ad intersecarsi sulla bretella della provinciale esistente. Si prevede il potenziamento della

viabilità intorno al plesso scolastico e area sportiva di San Martino fra Via del Pozzo e Via delle Nazioni Unite.

Scelte di disegno urbanistico

La riqualificazione della frazione (appartenente alla cosiddetta frontiera interna dello SMAS, ovvero Montarioso-Belverde-Uopini- S.Martino-Fornacelle) viene perseguita con un'azione di potenziamento (residenziale-servizi-attrezzature) finalizzata al raggiungimento di quella *massa critica abitativa* necessaria per sostenere *il sistema dei servizi pubblici* e condizioni urbane con l'allargamento delle possibilità erogative dei servizi stessi. Il perseguimento di questo obiettivo di potenziamento urbano di aree classificate dallo SMAS come "parassitarie" avviene anche con l'accoglimento di alcune strutture particolari contenenti funzioni a scala superiore.

Azione previste:

1. potenziamento residenziale:
 - prioritariamente attuato attraverso la completa riconversione degli edifici industriali dimessi presenti nel tessuto edificato;
 - in seconda istanza, attraverso nuova edificazione a margine del costruito;
2. introduzione di servizi e attrezzature commerciali, sociali, culturali e ricreative:
 - attuato attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici industriali dismessi o attraverso la riconversione di capannoni già industriali

Viene riconosciuto per l'insediamento un asse centrale di riferimento strutturato a servizi, riferibile sostanzialmente a Via del Pozzo, costituito da attrezzature sociali (scuole elementari e materna - di cui si prevede il potenziamento), commerciali e direzionali, rafforzato in prossimità della SR Cassia dalle previsioni nell'area ex Capannoli (chiesa, residenza universitaria, attrezzature commerciali e ricettive ecc.) e da una vasta area a verde pubblico, in prevalenza boscato, anche con funzione di stabilizzazione dei versanti, già in parte dotata di attrezzature.

I nuovi insediamenti residenziali previsti sono attuati attraverso la riconversione di ex attrezzature produttive oppure attraverso il completamento di aree – di limitate dimensioni – in aderenza all'esistente o in prosecuzione di Via del Pozzo, oltre l'area PEEP.

Il completamento – inoltre – della vecchia lottizzazione di Fornacelle, la riconversione a residenziale (con abbattimento volumetrico) di una vecchia previsione ricettiva intorno al Podere Fornacelle ed il riutilizzo a servizi e residenza (previo dimezzamento delle volumetrie esistenti) dell'Area ex Saporì esauriranno le previsioni per l'area.

Interventi sui tessuti edilizi esistenti

Corrispondono agli interventi meglio descritti nella tabella riepilogativa.

Servizi

Come da tabelle riportate.

Nuove addizioni edilizie

Come da tabella riportata.

UOPINI

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Si tratta di un'aggregazione lineare organizzata sulla Strada provinciale delle Badesse che si snoda su un crinale secondario delle colline sabbiose. La frazione presenta al centro un nucleo importante di antica formazione, la villa Piccolomini col piccolo parco antistante e un'aggregazione edilizia lineare, e, a nord e a sud di questi elementi, formazioni edilizie residenziali attestate sulla strada provinciale e, talora, con seconde file più interne. Lo sviluppo della frazione, come d'altra parte anche delle altre prossime sulla Cassia e sulla Chiantigiana, è dipeso in parte dalla domanda interna e, in parte prevalente, dalla domanda di provenienza senese. La recente realizzazione della circonvallazione a ovest ha liberato l'asse viario originario che ha assunto un carattere urbano di distribuzione.

Valori naturalistici e storico-culturali

I valori storico-architettonici e quelli naturalistici sono strettamente intrecciati: il colle dominante dell'antica chiesa parrocchiale bordato da filari arborei, affacciato sui vasti coltivi a nord, la villa

Piccolomini col piccolo giardino formale antistante e, sul retro, la vasta area bordata di cipressi e comprendente prati e boschetti, qualificano con la loro presenza l'intera frazione.

Viabilità

Come si è già accennato i problemi del traffico veicolare interno sono già stati risolti dalla nuova circonvallazione; alcuni problemi minori di adeguamento di alcune sezioni viarie insufficienti (via Don Minzoni dall'innesto sulla provinciale al tratto in quota di fronte alle case), dovranno essere risolti alle scale adeguate tramite il R.U; mentre i problemi derivanti dalla limitatezza della sezione della Via Carpella e del suo doppio ruolo (distribuzione residenziale e collegamento con la Zona sportiva), vengono affrontati con la previsione di una nuova struttura viaria, a nord del paese, di collegamento con la zona sportiva.

Scelte di disegno urbanistico

Riguardano la localizzazione delle addizioni residenziali previste, o attraverso un'attenta valutazione di impatto paesaggistico che ha portato ad escludere localizzazioni che avrebbero potuto avere effetti dirompenti (coltivi a nord sotto il colle della Chiesa, versanti ovest tra l'edificato e la nuova circonvallazione, caratterizzati dalla trama degli uliveti strettamente connessi al nucleo storico).

Servizi

Come da tabelle riportate.

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

La riqualificazione della frazione (appartenente alla cosiddetta frontiera interna dello SMAS, ovvero Montarioso-Belverde-Uopini- S.Martino-Fornacelle) viene perseguita con un'azione di potenziamento (residenziale-servizi-attrezzature) finalizzata al raggiungimento di quella *massa critica abitativa* necessaria per sostenere il sistema dei servizi pubblici e condizioni urbane con l'allargamento delle possibilità erogative dei servizi stessi. Il perseguimento di questo obiettivo di potenziamento urbano di aree classificate dallo SMAS come "parassitarie" avviene anche con l'accoglimento di alcune strutture particolari contenenti funzioni a scala superiore.

Azione previste:

- potenziamento residenziale attraverso nuova edificazione all'interno del CSI:
- introduzione di servizi e attrezzature sociali, culturali e ricreative:
 1. servizi e attrezzature sociali, sportive e ricreative (Parco attrezzato di Uopini)
 2. residenza universitaria
attuato anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici industriali dismessi o attraverso la riconversione di capannoni già industriali

6- FONTEBECCI - BELVERDE - MONTARIOSO - COLOMBAIO - POGGIARELLO - QUERCEGROSSA

FONTEBECCI - BELVERDE - MONTARIOSO

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Costituiscono di fatto un unico sistema periurbano, articolato in diversi luoghi in rapporto a prevalenti caratterizzazioni tipologiche e funzionali e alla presenza di cesure fisiche, come il raccordo della Superstrada, o di complessi edilizi particolari come il Seminario.

Fontebecci costituisce un nodo significativo di attrezzature e servizi nel punto di convergenza della Cassia e della Chiantigiana e di contatto col sistema urbano senese.

Belverde rappresenta un episodio isolato e autonomo di quartiere residenziale, coerente per tipologie edilizie e per organicità di impianto viario autonomo rispetto la viabilità principale di scorrimento.

Montarioso è costituito da una serie di pezzi, corrispondenti a iniziative di realizzazione autonome, staccati tra loro: la punta sud con tipologie difformi, l'area del grande centro commerciale e il vicino sistema a villette suburbane di un qualche pregio, il verde sportivo, il complesso del seminario con il parco e i coltivi circostanti, la punta nord fatta di villette singole non coordinate e di capannoni industriali. A parte l'episodio positivo di Belverde, le parti rimanenti presentano le stesse

caratteristiche di disomogeneità del sistema Fornacelle-S.Martino-Tognazza, dovute a una evidente assenza di pianificazione e di regole insediative.

Da qui le scelte del PS di procedere, in prevalenza, con obiettivi di riqualificazione e di implementazione di servizi pubblici, considerando anche l'opportunità di rilocalizzare il cementificio Betonval.

Valori naturalistici e storico-culturali

I valori naturalistici sono limitati ai boschetti che circondano Belverde; quelli storico-culturali sono invece rilevanti, a partire dal complesso della villa Monte Celso, per arrivare al complesso del Seminario e del suo intorno vegetazionale.

Viabilità

Interventi di grande rilevanza riguardano il complesso di svincoli relativi al raccordo della Superstrada Firenze-Siena e alla formazione della circonvallazione est di Siena, "il fiume", con la previsione delle due grandi rotatorie: a nord con i raccordi verso i sistemi di parcheggio del centro commerciale, a sud di raccordo con la Chiantigiana e, successivamente, col quartiere di Belverde. La funzionalità di queste previsioni viarie, risulta poi decisamente incrementata da quella di un nuovo raccordo diretto tra la Strada Chiantigiana e la 'Firenze-Siena', che esclude l'abitato di Montarioso.

Scelte di disegno urbanistico

Riguardano a Belverde: l'individuazione di un'area "strategica" per servizi e attrezzature da realizzare mediante piano unitario preventivo, la rilocalizzazione della chiesa, la formazione di un sistema di verde pubblico boscato a corona intorno all'edificio; a Fontebecci la conferma del sistema di servizi e attrezzature; a Montarioso l'individuazione della zona a servizi in sostituzione del cementificio Betonval e l'individuazione di vasti parcheggi relativi al centro commerciale, l'individuazione della punta sud come zona di riqualificazione e riordino edilizio.

A Belverde, nell'area precedentemente destinata alla realizzazione di una struttura ricettiva, viene prevista la realizzazione di residenze.

Servizi

Si prevede inoltre la definizione di un piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/05 per l'area compresa fra l'attuale ramo di uscita della SI-Fi e via Toscana

Servizi

Come da tabelle riportate.

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata.

COLOMBAIO - POGGIARELLO - QUERCEGROSSA

Ruolo urbano e caratteri territoriali

Si tratta di 3 aggregati minori, Colombaio, Poggiarello e Quercegrossa, appartenenti al sistema della Chiantigiana, tutti con caratteristiche demografiche e territoriali tali da escluderne un forte potenziamento e un nuovo ruolo.

Colombaio è una lottizzazione collinare satura a villette, afferente la Chiantigiana, con funzioni esclusivamente residenziali.

Possibilità di ampliamento della struttura della clinica sanitaria in località Colombaio per la continuazione e lo sviluppo dell'attività esistente.

Quercegrossa, il centro urbano più settentrionale lungo la Chiantigiana, tra i quattro aggregati presenta il peso e la struttura più consistente, soprattutto se si pensa al rapporto di stretta complementarità con la parte edificata, a est della Chiantigiana, in Comune di Castelnuovo Berardenga.

La collaborazione fra i due comuni diventa pertanto essenziale al fine di garantire uno sviluppo equilibrato del contesto urbano e delle sue funzioni nonché per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture fra le quali emerge la necessità della variante stradale alla SR 222 da realizzarsi tutta

in territorio di Castelnuovo secondo il tracciato urbanistico ivi previsto ed il progetto PRUSST proposto dal Comune di Monteriggioni.

Al suo interno è previsto il trasferimento della Scuola materna, (attualmente ospitata nella Villa Parigini di proprietà della Provincia di Siena), per la quale viene previsto un ampliamento dell'area e un piccolo parcheggio, l'ampliamento del verde pubblico esistente e la formazione di un nuovo verde pubblico, in prossimità della scuola.

Nuove addizioni edilizie come da tabella riportata negli allegati alle NTA di PS.

STRUTTURE RICETTIVE

Sono confermate le strutture ricettive esistenti. per le strutture ubicate in loc. S. Martino, Castellina, Fontebecci, Castel Bigozzi, Strove, Monteriggioni Castello, Pian del Casone, con eccezione dei complessi classificati di valore architettonico, potranno essere previsti incrementi volumetrici del 10%.

Per la struttura denominata Villa San Luigi, è previsto un incremento volumetrico del 25%.

E' inoltre ammessa la riconversione in strutture alberghiere o extra alberghiere (residence, residenze turistico alberghiere, casa per ferie, alberghi, ecc) comunque attività ricettive, dei complessi industriali dismessi, previa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di nuove volumetrie secondo la tabella allegata all'articolo 53 e con le ulteriori prescrizioni che saranno specificate nel R.U..

Saranno ammesse attività ricettive all'interno del patrimonio edilizio esistente nel caso di complessi architettonici di dimensioni rilevanti nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e senza aggiunte volumetriche.

Nella pertinenza del Seminario sono previsti mc 9.000 di attività di servizio per le esigenze della Curia da attuarsi tramite apposito accordo di pianificazione.

Per quanto riguarda le **strutture ricettive** la Variante non ne prevede di nuove, fatto salvo che il quadro conoscitivo indica quale disponibilità attuale il numero di 1.260 di posti letto.

La completa attuazione di quelle già previste è ritenuta più che sufficiente per venire incontro alle esigenze di un settore chiave per il territorio e l'economia del Comune, le cui possibilità di sviluppo sono più indirizzate verso una ricettività legata al cosiddetto turismo alternativo e quindi a piccole strutture (agriturismo, affittacamere) legate anche al percorso della "Francigena".

In relazione a questo quadro di riferimento si ravvisa la necessità di apportare delle correzioni.

Per alcuni complessi industriali dismessi di cui era ammessa la riconversione in strutture alberghiere (Ex Officine Tiezzi a Uopini, Stabilimento Fiore a S. Martino, Officine grafiche Bruno a Montaroso e parte della Ex Bertolli), si prevede la riconversione ad abitativo o ad abitativo/servizi, così come la riconversione a residenza del complesso di Fornacelle (residenza turistico alberghiera).

Art. 56 – U.T.O.E.: Nuclei storici, tessuti consolidati, emergenze puntuali da conservare e riqualificare

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

L'unità comprende i tessuti costituiti dagli insediamenti accentrati e dai nuclei insediativi più antichi presenti nel comune, di origine per lo più medievale con le stratificazioni e trasformazioni avvenute nei secoli. Comprende inoltre le prime espansioni lineari dei secoli XIX e XX dei centri abitati principali costituiti da edilizia fronte strada o inglobanti interventi successivi compatibili, le aree di immediato contorno dei nuclei e gli orti interclusi (rappresentate col colore rosa nella Tavole di piano nella scala 1/10.000), i complessi specialistici di interesse storico o architettonico (ville padronali, pievi e chiese parrocchiali con le canoniche, conventi, resti di castelli), e l'edilizia rurale sparsa di antica formazione, quali risultano dall'Analisi del Patrimonio edilizio esistente e dalla Carta dei beni culturali e ambientali.

Comprende anche porzioni edificate disorganiche e degradanti ricadenti nel disegno dei centri e dei nuclei storici.

I nuclei hanno caratteri architettonici prevalentemente omogenei (materiali usati, metodi costruttivi) mentre per quanto attiene alla morfologia si differenziano: da quelli compatti a quelli organizzati per nuclei.

Oltre al valore storico morfologico e, talvolta, architettonico dei singoli fabbricati, i nuclei conservano intatto o ben leggibile il valore storico urbanistico di insieme.

Nel loro complesso le aree ricadenti in questa unità costituiscono all'interno del comune la principale invariante costruita.

Le alterazioni, quando presenti, possono interessare i rapporti geometrici del costruito, degli spazi aperti interclusi, con il contesto.

Gli aggregati e i nuclei storici sono distinti nei tre Elenchi di cui all'art. 45 delle presenti NTA, in ragione della rilevanza architettonica e paesistica e della matrice agricola; i relativi ambiti dell'eventuale nuova edificabilità sono definiti dal successivo art. 57.

Obiettivi per l'area

1. Conservazione dei tessuti esistenti mediante lo strumento della tutela attiva volta a mantenere il patrimonio integro in sé e nei suoi rapporti urbanistici, a ripristinare le alterazioni urbanistiche ed edilizie reversibili, a migliorare la leggibilità dei contesti storici che hanno subito trasformazioni gravi.
2. Tutela dei valori morfologici legati al rapporto tra centri e spazi inedificati circostanti assumendo le regole delle Aree di pertinenza paesistica di cui al successivo articolo. .
3. Tutelare il patrimonio edilizio esistente mediante interventi adeguati ai caratteri tipologici e architettonici definendo al tempo stesso le funzioni compatibili con le specifiche tipologie insediative.

Funzioni compatibili

Le funzioni, in conformità agli indirizzi generali per ciascun centro abitato, sono quelle compatibili con l'assetto tipologico degli edifici, garantendo al tempo stesso la corretta relazione con gli spazi di pertinenza e di comunicazione urbana, e con le categorie di intervento ammissibili sui singoli fabbricati e sui loro spazi esterni.

Vincoli ricadenti

Costituiscono salvaguardia per i beni paesistici e ambientali i contenuti dell'articolo 81 del P.I.T.

Vincoli ex R.D. 3267/ 1923, ex L. 431/85, come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 57 – U.T.O.E: Aree di pertinenza paesistica del Sistema Urbano Provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Sigla: **UPS, UP1, UP2, UP3**

Oggetto

Comprendono le aree agricole prossime o, talora, intercluse ai Centri del S.U.P. (**UPS**) ai tessuti storici e consolidati del sistema insediativo concentrato (**UP1, UP2, UP3**) o contigue ad emergenze architettoniche puntuali (**UP1**) che, per localizzazione, accessibilità e rapporti funzionali, costituiscono il loro intorno paesistico – ambientale, definite dagli specifici perimetri degli elaborati progettuali nelle scale 1/10.000.

Obiettivi per l'area

1. Conservazione della tessitura e delle sistemazioni agrarie tramite il mantenimento della vegetazione arborea, delle siepi e della rete scolante.
2. Mantenimento e recupero della viabilità storica e della vegetazione arborea di corredo.
3. Recupero dei manufatti, anche minori, di valore architettonico e/o documentario.
4. Manutenzione e ripristino delle colture agrarie tradizionali.
5. Conservazione dei rapporti figurativi e morfologici tra i tessuti storici e i contesti paesaggistico-ambientali in cui sono inseriti.

Funzioni compatibili

Sono differenziate in rapporto alla natura degli oggetti della tutela paesistica:

1. Nelle aree di pertinenza di tipo UPS e UP1 le funzioni compatibili sono:
 - o Coltivazioni ortive e agricole in generale;
 - o percorsi pubblici attrezzati e verde di arredo;
 - o piccole aree di socializzazione e attrezzature ludiche con esclusione di nuovi manufatti costruiti.
 - o residenza nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile a fini agricoli.
 - o attività agrituristiche e ricettive nel patrimonio edilizio esistente;
 - o annessi agricoli, da realizzare tramite PMAA, a condizione che non vi sia percezione visuale da qualsivoglia tipo di strade ad eccezione di quelle poderali.
2. Nelle aree di pertinenza di tipo UP2 le funzioni compatibili sono, oltre a quelle del precedente punto 1:
 - o eventuale edificabilità residenziale in contiguità con i tessuti edilizi esistenti, secondo direttrici di crescita coerenti con l'impianto urbanistico e in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai principali punti di vista esterni.
3. Nelle aree di pertinenza del tipo UP3 le funzioni compatibili sono, oltre a quelle del precedente punto 1:
 - o edificazione limitata a residenze e annessi agricoli in conformità alla LR 1/05 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR del 9 febbraio 2007 n. 5/R , in contiguità con i tessuti esistenti, con modalità architettoniche congrue al contesto e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente.

Vincoli ricadenti

Vincoli ex L. 431/ 85 e ex R.D. 3267/1923 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Le aree **UPS** devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto dal PIT e secondo gli obiettivi posti dal PTC, anche ai fini del riordino urbano, per riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra abitati e trame rurali rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito agli artt. 11 e 17 dello stesso PTC.

Stante quanto stabilito al precedente comma è ammissibile nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane, anche finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico, di aiuto alle politiche di contenimento di edificazione sparsa nel territorio aperto e rurale.

La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti , che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.

Ai fini di aumentare la capacità di mantenere le qualità urbane e i servizi, o di completare la forma urbana eventualmente "sfrangiata" in caso di edificazioni casuali o di lottizzazioni che hanno invaso tali aree, è ammessa nuova edificazione per fini residenziali o per servizi o per qualunque altra funzione urbana, ivi compresi spazi e servizi pubblici garantendone adeguata accessibilità.

La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici, della mobilità elementare (pedonale e ciclabile) se occorre.

Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato di idonee analisi paesaggistiche.

Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all'interno del

centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche).

La verifica puntuale potrà essere valutata dal RU attraverso specifica scheda norma.

Art. 58 - Unità elementare: Tessuti omogenei recenti e in formazione

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprendono i tessuti formati nel dopoguerra o tuttora in corso di formazione con o senza piano urbanistico attuativo caratterizzati da forme varie di omogeneità morfologica che possono essere presenti in tutto o in parte: geometria dei lotti, tipologia insediativa, allineamento dei fabbricati, disegno urbanistico unitario, ecc.. Gli elementi di omogeneità presenti consentono di valutare positivo l'assetto urbanistico complessivo di tale tessuto in ogni contesto esso sia localizzato e qualunque siano i caratteri che lo contraddistinguono.

Obiettivi per l'area

Il piano si propone la conferma del tessuto urbanistico esistente con :

possibilità di potenziamento del carico urbanistico dei tessuti con i dimensionamenti di cui alle tabelle dell'art. 55.

riqualificazioni dell'ambiente urbano mediante progetti di suolo mirate al consolidamento dell'immagine urbana con azioni dirette e indirette sulle urbanizzazioni (viabilità e altri percorsi, alberature e verde di arredo, ecc.), sulle delimitazioni dei lotti, sulle relazioni funzionali.

Funzioni compatibili

Le tipologie insediative e la posizione delle aree nei centri abitati limitano le funzioni alla prevalenza della residenza e alle urbanizzazioni primarie e secondarie ivi comprese.

Indicazioni per il Regolamento Urbanistico

Nella carta dei sub-sistemi ambientali e dei sub-sistemi funzionale articolati per Unità Territoriali Organiche Elementari sono individuati con apposito simbolo interventi edilizi puntuali relativi a nuovi edifici residenziali della consistenza di mq. 116 di SUL, pari cioè a mc. 400 ciascuno.

Vincoli ricadenti

Vincoli ex L. 431/85 e ex R.D. 3267/1923 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 59 - Unità elementare: Tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprendono le parti dei centri abitati e dei nuclei che si sono sviluppate in tempi generalmente recenti, anche se al loro interno compaiono talvolta preesistenze di antica formazione anche di pregio, caratterizzati da carenza di pianificazione o da eterogeneità delle singole componenti. In particolare comprendono:

- aree prive o carenti di disegno urbano (per scarsa riconoscibilità delle infrastrutture, per eccessiva frammentarietà, eterogeneità nella forma dei lotti) così da conferire un'immagine di disordine eccessivo e non eliminabile con interventi circoscritti ai singoli lotti o edifici;

- aree prive o carenti di processo formativo e aree interstiziali fra tessuti carenti derivate da processi formativi contraddittori;

- aree inadatte per la loro conformazione urbanistica e tipologica ad assumere il ruolo che la posizione urbana loro attribuisce;
- aree dequalificate e degradate per scarsa dignità morfologica e tecnologica delle componenti edilizie, presenza di corpi edilizi in materiale precario, aree produttive dequalificate intercluse;
- aree eccessivamente eterogenee nelle componenti edilizie, tanto da offrire una complessiva confusa e inadeguata immagine urbana;
- contesti inadeguati e degradanti nei confronti di preesistenze edilizie di pregio.

Obiettivi per l'area

Il piano si propone la riqualificazione di tali parti dei centri abitati con strumenti e metodi differenziati adeguati agli specifici obiettivi da perseguire per ogni area. L'obiettivo della riqualificazione di parte dei centri abitati è perseguito dal comune con il duplice scopo di migliorare la vivibilità e la piacevolezza dell'ambiente umano e di, al tempo stesso, potenziarne la struttura in termini di costruito e di contenuti funzionali. Al perseguimento dell'obiettivo concorrono con ruolo, finalità e tipo di impegno diversi il comune e i privati interessati e competenti per territorio. Al fine di stimolare le possibilità di attuazione il R.U. individua azioni dirette e indirette di incentivo al coordinamento e di limitazione agli interventi singoli.

Possono essere previste riqualificazioni dell'ambiente urbano mediante progetti di suolo mirate al consolidamento dell'immagine urbana con azioni dirette e indirette sulle urbanizzazioni (viabilità e percorsi pedonali, alberature e verde di arredo, ecc.), sulle delimitazioni dei lotti, sulle relazioni funzionali.

Funzioni compatibili

Fermi restando i dimensionamenti definiti dal R.U., le funzioni compatibili sono quelle definite per i centri abitati nell'art. 55. In assenza di ulteriori precisazioni la funzione è quella residenziale.

Vincoli ricadenti

Vincoli ex R.D. 3267/1923 e ex L.431/85 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 60 - Unità elementare: Aree strategiche interne ai centri abitati

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprendono aree interne ai centri abitati tuttora inedificate che per posizione e per la relazione con le infrastrutture assumono una rilevanza strategica. Sono presenti nei centri abitati di Castellina Belverde, S.Martino e Tognazza.

Obiettivi per l'area

Rilevanza strategica connessa all'obiettivo generale del potenziamento e della qualificazione polifunzionale, differenziata nei vari contesti e nella specificità dei singoli centri abitati.

Vincoli ricadenti

Vincoli ex R.D. 3267/1923 e ex L.431/85 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 61 - Unità elementare: Nuove quote funzionali dei centri abitati

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Sono tutte le aree comprese nel subsistema degli insediamenti accentrati e destinate alla formazione dei nuovi tessuti edilizi residenziali. Tali aree sono quelle ritenute funzionali a soddisfare le necessità emergenti dalla struttura sociale ed economica del comune, e saranno oggetto di individuazione e perimetrazione nel R.U..

Obiettivi per l'area

Il piano si propone l'urbanizzazione di nuove aree per le varie funzioni urbane quale quota di accrescimento dei centri abitati compatibile per quantità e localizzazione con i tessuti urbanistici esistenti, per la disponibilità delle infrastrutture e l'accessibilità, per la corretta relazione con l'assetto fisiografico e i subsistemi circostanti.

Funzioni compatibili

Ferme restando le quantità previste dalla tabella di cui all'art. 55 potranno essere localizzate le seguenti funzioni, meglio specificate all'interno delle prescrizioni per ogni centro abitato di cui all'art. 55:

- residenza,
- servizi di interesse comune,
- attrezzature sportive,

secondo un mix funzionale integrato anche a livello architettonico tale da superare uno zoning di tipo monofunzionale.

Vincoli ricadenti

Vincoli ex R.D. 3267/1923 e ex L.431/85 come da Carta dei vincoli e delle risorse naturali.

Art. 62 – Aree destinate al turismo all'aria aperta

Subsistema funzionale: aree di riqualificazione

Oggetto

Sono le aree da destinare al turismo all'aria aperta con realizzazione di strutture per il campeggio e per la sosta dei camper e delle roulotte.

Obiettivi per l'area

Il piano si propone di riutilizzare siti di ex zone di escavazione da riqualificare

Funzioni compatibili

Sono compatibili con dette aree la realizzazione di strutture per il ricevimento e per i servizi igienici, oltre a modesti locali da adibire a punto di ristoro e shopping per una superficie coperta massima di 150 mq. e per altezze in gronda non superiori ai 4 metri. E' inoltre ammessa la presenza di bungalow secondo le percentuali previste dalla vigente legislazione regionale in materia

Art. 63 - Unità elementare: Orti urbani

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprende le aree destinate ad orti di uso collettivo, organizzati secondo una suddivisione per piccoli lotti destinati a colture orticole, alberi da frutto e piccoli vigneti, localizzate in contiguità col sistema edilizio degli insediamenti accentrati.

Obiettivi

1. Riqualificazione ambientale mediante la manutenzione o il rifacimento degli elementi dell'urbanizzazione: percorsi pedonali, recinzioni, piccoli annessi per ricovero attrezzi, sistemi di raccolta per l'acqua piovana.
2. Mantenimento della vegetazione arborea e delle siepi.

Funzioni compatibili

Produzione di ortaggi e frutti per consumo familiare.

Art. 64 - Unità elementare: Verde privato arborato di pregio e boschetti privati di pregio

Subsistema funzionale: Aree degli insediamenti

Oggetto

Comprendono le aree private di arredo vegetazionale di abitazioni isolate, caratterizzate dalla qualità e dalla densità delle piante arboree.

Obiettivi

Mantenimento delle piante arboree e del piano basso ad arbusti o a erba spontanea.

Funzioni compatibili

Di integrazione alla residenza.

Art. 65 – U.T.O.E.: Infrastrutture della mobilità

Subsistema funzionale: Mobilità e servizi

Oggetto

Comprendono le parti di territorio occupate dalle strade statali, provinciali e comunali, individuate nella Carta delle infrastrutture della mobilità, e le vicinali di uso pubblico (anche se non individuate nella cartografia). Comprendono anche, qualunque sia il regime, i tratti di viabilità storica, utilizzati o abbandonati, riportati nella Carta della periodizzazione dell'edificato e della rete viaria, evidenziati secondo le diverse fasi di formazione storica.

Obiettivi

1. Recupero e tutela della viabilità storica anche in funzione della sua utilizzazione per itinerari escursionistici.
2. Massima funzionalità di scorrimento per strade statali e provinciali e conseguente divieto di apertura di nuovi passi carrai di accesso a funzioni di margine.
3. Mantenimento delle caratteristiche di efficienza e funzionalità anche di tutte le strade comunali, comprese quelle non asfaltate, che costituiscono la principale rete di accessibilità e collegamento tra e verso i vari e articolati sistemi di valle.
4. Riordino del sistema degli accessi con particolare riferimento alle frazioni maggiori.
5. Mantenimento dei valori panoramici della viabilità, tramite il divieto di apposizione di cartelli pubblicitari, in particolare lungo i Tracciati di interesse paesistico

Funzioni compatibili

Stazioni di servizio e parcheggi.

Riferimenti normativi

D.M. 285/92

Art. 66 – U.T.O.E.: Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Subsistema funzionale: Mobilità e servizi

Oggetto

Comprendono i servizi e le attrezzature previste dal D.M. 1444/68 e in particolare:

Attrezzature scolastiche:

- o Si prevede il consolidamento del sistema scolastico esistente, fondamentale adeguate alle previsioni di incremento demografico.

Attrezzature di interesse comune:

- o Consolidamento delle strutture esistenti; potenziamento dell'area della chiesa a Badesse e Belverde e previsione di una nuova area a S.Martino; potenziamento complessivo del sistema delle attrezzature a Castellina Verde pubblico e sportivo:
- o Conferma delle aree ed attrezzature esistenti e loro potenziamento secondo i criteri descritti per ciascun centro nell'art. 55 nel rispetto degli standards definiti nelle tabelle dell'art. 55

Parcheggi

- o Conferma delle aree esistenti e loro potenziamento secondo i criteri descritti per ciascun centro nell'art. 55 nel rispetto degli standard definiti nelle tabelle contenute nell'art.56.

Obiettivi per l'area

1. Massima accessibilità anche pedonale.
2. Massima qualificazione architettonica e della sistemazione degli spazi aperti al fine di rafforzare l'immagine e il ruolo dello spazio pubblico.

Funzioni compatibili

Tutte quelle congruenti con la natura di servizi e attrezzature pubblici.

Le indicazioni riportate nella Carta dei sub-sistemi ambientali e dei sub-sistemi funzionali articolati per UTOE (scala 1/10000) con la seguente simbologia:

Sattrezzature scolastiche

Cattrezzature di interesse comune

Tattrezzature tecnologiche

Mattrezzature miste/commerciali

Rattrezzature ricettive

Hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la destinazione d'uso.

Riferimenti normativi

D.M. 1444/68.

Art. 67 – U.T.O.E.: Aree di risanamento ambientale

Subsistema ambientale: **PA, RT, C, CSI, ApB, ApA**

Oggetto

Comprendono le zone in dissesto geomorfologico per ragioni naturali e antropiche (cave) che non sono spontaneamente recuperabili, ma che necessitano di una differenziata strategia di intervento.

Esse sono:

aree di escavazione dismesse e aree limitrofe.

aree di frana da recuperare in via prioritaria previa individuazione attraverso indagine geologica specifica.

Obiettivi per l'area

Recupero delle aree con metodi di bioingegneria naturalistica adeguati alle specifiche problematiche di area per le destinazioni previste dal Piano Strutturale.

Funzioni compatibili

Aree di escavazione dismesse: rinaturalizzazione e recupero, compatibile con la qualità dei luoghi, per attività ricreative e sportive, ricettive e di servizio da definire mediante progetti unitari complessivi.

Vincoli ricadenti

Vincoli ex R.D. 3267/1923.

Titolo XIV – Valutazioni

Art. 68 – Prescrizioni e indirizzi per le valutazioni

Il Piano Strutturale ha conformato agli indirizzi, alle scelte e alle prescrizioni del PTC della provincia di Siena sia l'individuazione dei subsistemi ambientali e funzionali delle Unità territoriali organiche elementari, sia la definizione degli obiettivi e degli interventi ammissibili in ciascuno di essi.

Prescrizioni ed indirizzi di tipo idrogeologico per le valutazioni

Area di Monte maggio: Tutta la zona di affioramento della "breccia di Grotti ad elementi prevalentemente calcarei e dolomitici" (vedi la carta geologica del Piano Strutturale), comprese le aree ivi incluse di detriti e prodotti di alterazione superficiale, che costituiscono il massiccio di Monte Maggio, dovrà essere tutelata ai fini idrogeologici per la salvaguardia della falda profonda, che possiede risorse molto abbondanti ed è tutelata come "Acquifero strategico".

In tutta quest'area potrà essere rilasciata dall'Amministrazione Comunale l'autorizzazione per la realizzazione di pozzi per qualunque uso, anche a privati, dopo l'acquisizione del nulla osta dell'Amministrazione Provinciale di Siena – Demanio Idrico e a seguito di un dettagliato studio idrogeologico completo di progetto del pozzo a firma di un Geologo abilitato alla professione, nel quale si dimostri la quota di soggiacenza della falda, la non interferenza con pozzi esistenti, l'assenza di problemi di stabilità dei versanti e di staticità dei fabbricati a seguito dell'emungimento dell'acquifero e che venga verificata l'impossibilità di inquinamento della falda tramite la realizzazione e lo sfruttamento del nuovo pozzo.

In ogni caso l'avampozzo di ogni nuova opera di emungimento dovrà essere obbligatoriamente cementato per almeno 30 metri a partire dal piano campagna e tale cementazione dovrà essere certificata dal Geologo progettista e direttore lavori del pozzo.

Aree di tutela assoluta: Nelle aree di tutela assoluta, evidenziate con un cerchio di raggio mt 200 nella carta della Tutela degli Acquiferi - Tav.GEO.03 di Piano Strutturale, presenti intorno ai pozzi comunali per uso acquedottistico, non potranno essere costruiti pozzi privati di alcun tipo.

Protezione delle aree ad elevata vulnerabilità. In tutte le zone del territorio comunale con grado di vulnerabilità dei corpi idrici sotterranei da alta a estremamente elevata (vedi carta della Tutela degli acquiferi - aree Sensibili di Classe 1 della Tav. GEO.03 di Piano Strutturale) potrà essere rilasciata dall'Amministrazione Comunale l'autorizzazione per la realizzazione di pozzi per qualunque uso, anche a privati, dopo l'acquisizione del nulla osta dell'Amministrazione Provinciale di Siena - Ufficio Demanio Idrico e a seguito di un dettagliato studio idrogeologico completo di progetto del pozzo a firma di un Geologo abilitato alla professione, nel quale si dimostri la quota di soggiacenza della falda, la non interferenza con pozzi esistenti, l'assenza di problemi di stabilità dei versanti e di staticità dei fabbricati a seguito dell'emungimento dell'acquifero e che venga verificata l'impossibilità

di inquinamento della falda tramite la realizzazione e lo sfruttamento del nuovo pozzo.

I progetti di nuovi pozzi saranno dotati di un sommario piano di sfruttamento, l'opera completata si dovrà dotare di misuratore di portata le cui letture dovranno essere fornite annualmente al fine di verificare la congruità con il piano di sfruttamento, che non dovrà comunque superare 300 mc. annui. Sono esclusi da tale limite, i pozzi per usi diversi da quello domestico, autorizzati e sottoposti a Concessione Governativa.

In ogni caso l'avampozzo di ogni nuova opera di emungimento dovrà essere obbligatoriamente cementato per almeno 12 metri a partire dal piano campagna e tale cementazione dovrà essere certificata dal Geologo progettista e direttore lavori del pozzo.

Inoltre in tali aree ogni nuova concessione edilizia dovrà essere supportata da una relazione idrogeologico-ambientale a firma di un Geologo abilitato alla professione, in cui venga valutato il rischio di inquinamento degli acquiferi in relazione al nuovo fabbricato previsto e alle attività che vi si svolgeranno.

In tale relazione dovranno essere prescritti tutti gli interventi necessari ad escludere qualunque rischio di inquinamento (impermeabilizzazioni del suolo; depuratori; scarichi nella pubblica fognatura; tubazioni a tenuta in polietilene; ecc.).

Prescrizioni ed indirizzi di tipo geologico e geomorfologico per le valutazioni

Area delle colline argillose e sabbiose: in alcuni alcuni versanti collinari di affioramento di sedimenti argillosi o limo-sabbiosi, sono presenti fenomeni dovuti a processi gravitativi. Queste forme sono state distinte secondo il loro stato di attività e possibile evoluzione. Ogni nuova previsione edificatoria ricadente in aree soggette a degradazione attiva dei fenomeni geomorfologici, individuati nella Tav. GEO.02 di Piano Strutturale, e classificate a Pericolosità Geologica Molto Elevata (G.4 di Piano Strutturale e PFME o PF4 nel Quadro Conoscitivo della competente Autorità di Bacino), dovrà essere preceduta dal progetto di opere di messa in sicurezza del versante; la realizzazione e collaudo delle opere di messa in sicurezza, approvate dall'Autorità di Bacino, dovrà avvenire prima della realizzazione delle opere edificatorie.

In caso di previsioni edificatorie ricadenti entro forme o fenomeni potenzialmente instabili o quiescenti individuati nella Tav. GEO.02 di Piano Strutturale, classificati a Pericolosità Elevata (G.3 di Piano Strutturale e PFE o PF3 nel Quadro Conoscitivo della competente Autorità di Bacino) la progettazione dovrà essere preceduta dal progetto di opere di messa in sicurezza del versante; la realizzazione e collaudo delle opere di messa in sicurezza, approvate dall'Autorità di Bacino, potrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere edificatorie.

Prescrizioni ed indirizzi di tipo idraulico per le valutazioni

Aree di fondovalle, prossime a corsi d'acqua del reticolo significativo, classificate a Pericolosità idraulica elevata o molto elevata secondo criteri geometrici o storico – statistici, (Aree definite I.4 o I.3 di Piano Strutturale vigente o aree PIME – PIE, PI4 -PI3 secondo le competenti autorità di Bacino) . In queste aree le previsioni sono di norma sospese in attesa degli esiti degli specifici studi idrologico-idraulici in corso di elaborazione. Gli esiti di tali studi determineranno i perimetri delle aree in sicurezza idraulica per piene con TR 200 anni, per le quali non sono necessari condizioni progettuali nell'attuazione e progettazione degli interventi.

Per le previsioni che ricadono entro aree potenzialmente interessate da piene con TR compreso tra 200 e 30 anni, saranno possibili solo gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del Regolamento 53/R/2011, nonché ammissibili con la L.R. 21 maggio 2012 n° 21, se ammessi all'art. 7 delle Norme di Piano del PAI Arno, ovvero all'art. 6 delle Norme di Piano del Bacino Ombrone.

Per le previsioni che ricadono entro aree potenzialmente interessate da piene con TR inferiore a 30 anni, saranno possibili solo gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 del Regolamento 53/R/2011, e ammessi all'art. 6 delle Norme di Piano del PAI Arno ; ovvero

all'art. 5 delle Norme di Piano del Bacino Ombrone.

Prescrizioni ed indirizzi di tipo sismico per le valutazioni

Aree interessate da terreni di copertura, o con caratteristiche di potenziale amplificazione dell'azione sismica. Queste aree , individuate mediante il processo di Microzonazione Sismica di I livello (MOPS ed elaborati di base, di cui alle Tavv. GEO.04,a,b,c) eseguito sui maggiori centri urbani e frazioni , o comparti industriali, ha evidenziato aree che per motivi orografici, strutturali o tettonici, stratigrafici o geotecnici, posson essere sede di potenziale amplificazione dell'azione sismica, ed eventualmente necessitare di approfondimenti di microzonazione di 2° o 3° livello.

In generale, le previsioni ricadenti in aree a Pericolosità Sismica elevata S.3 di Piano Strutturale (Tav. GEO.07), sono soggette ad approfondimenti, mediante specifiche indagini geofisiche, secondo le condizioni di fattibilità sismica, dettate dal tipo di potenziale amplificazione individuata con la MOPS, per giungere ad una microzonazione sismica di livello 2

Le previsioni ricadenti in aree a Pericolosità Sismica molto elevata S.4 di Piano Strutturale (Tav. GEO.07), oltre alle limitazioni dettate dalla situazione geomorfologica, sono individuati gli approfondimenti mediante specifiche indagini geofisiche, per giungere ad una microzonazione sismica di livello 3